Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

SCCV CLICHY MOZART

SCCV CLICHY CAPELLA

TRANS FAIRE

Avril 2025

Examen au cas par cas

Projet urbain mixte Capella - 30 Mozart
Clichy (92)

environnement + ville

SAS au capital de 100 000 €
SIRET 438 626 491 00049
3 passage Boutet
94110 Arcueil
Tél : 01 45 36 15 00
Fax : 01 47 40 11 01
contact@trans-faire.net
www.trans-faire.net

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

Formulaire CERFA 14734*04

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

CERFA
cerfa
N° 14734 * 04

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 : __ __ / __ __ / __ __ __ __
Dossier complet le : __ __ / __ __ / __ __ __ __
N° d'enregistrement : _____

1 Intitulé du projet

Construction d'un ensemble immobilier à usage résidentiel, résidence étudiante/jeunes actifs et commerce réparti en 2 composantes (Capella et 30 Mozart) à CLICHY (92110)

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination
SCCV CLICHY CAPELLA

Raison sociale
SCCV CLICHY CAPELLA

N° SIRET
941 384 760 00018

Type de société (SA, SCI...)
SCCV

Représentant de la personne morale : ☐ Madame ☒ Monsieur

Nom
COURLIVANT

Prénom(s)
Clément

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.

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

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.)
Rubrique 39° : « a) travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ».	Surface de plancher totale : 32 700 m². • Capella : 13 400 m². • 30 Mozart : 19 300 m².

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 consiste en la réalisation de bâtiments de logements, résidence étudiante/jeune actif, commerces et places de stationnements en sous-sol.
Il est réparti en deux composantes.

- 30 Mozart

La zone correspond à la parcelle n°204 de la section cadastrale T.
D'une surface de 5 728 m², elle est actuellement occupée par un bâtiment accueillant des bureaux, une crèche avec son espace extérieur ainsi qu'une cour avec des emplacements de parking. Elle est entourée de bâtiments de bureaux.
Le projet prévoit la réalisation de bâtiments composé de 290 logements et d'une cellule commercial du RDC au R+9 édifiés sur 2 niveaux de sous-sol à usage de parking comprenant 162 places de stationnement. Des espaces verts aménagés en pleine terre sont également prévus. La surface de plancher du lot 30 Mozart est d'environ 19 700 m².

- Capella

La zone correspond à la parcelle n°302 de la section cadastrale T. Le lot est actuellement constitué de bureaux.
D'une surface terrain de 3 307 m², l'opération se compose d'environ 87 logements en accession, d'une résidence étudiante composée de 320 chambres répartis du RDC au R+8+A, ainsi que deux niveaux de sous-sol comprenant 51 places de stationnement, des locaux vélos et des espaces communs pour la résidence étudiante. La surface de plancher (SDP) du lot Capella est d'environ 13 500 m² dont 13 200 m² de logements et 300 m² de commerces.

Un ancien projet totalisant trois composantes pour une surface de plancher de 100 000 m² avec une école et une crèche a fait l'objet d'une prescription d'étude d'impact en date du 22 juillet 2024. Ce projet a été abandonné et a été remplacé par le projet faisant l'objet de la présente demande, totalisant 32 700 m² répartis en deux composantes, sans école ni crèche (Annexe 2).

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de créer un ensemble immobilier comportant des logements, une résidence étudiante/jeune actif, commerces dans un quartier initialement à dominante tertiaire.

Le projet permet ainsi de :

- Requalifier le site et développer son ouverture avec le quartier en aménageant des espaces paysagers et en créant des locaux accessibles aux résidents.
- Développer la présence du végétal sur un site quasiment totalement imperméabilisé.
- Réaliser un programme de logements et d'activité à proximité des transports : (ligne 14 du Métro et RER C avec la station Saint Ouen à 300m), d'un parc, et de nombreux équipements (écoles, faculté, etc).

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le projet consiste en :
- une démolition des bâtiments existants et des aménagements extérieurs existants (stationnements, chaussée, arbres, etc.).
- une construction d'un ensemble immobilier constitué de 2 composantes dénommé «30 Mozart» et «Capella» allant respectivement jusqu'au R+9 et jusqu'au R+8+A.
- l'excavation de matériaux sur deux niveaux de sous-sol.

La durée des travaux est de 30 mois pour les composantes Capella et 30 Mozart à compter de juin 2026. La livraison prévisionnelle pour les composantes est estimé à décembre 2028.

Une charte chantier propre adaptée pour chaque composante sera mise en place et son respect sera imposé à l'ensemble des entreprises chargées des opérations de démolition et de construction.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le projet comprend dans sa phase finale un ensemble immobilier à usage résidentiel et d'équipements comportant :
- Environ 377 logements
- Environ 320 chambres (résidence étudiante de la composante Capella)
- Une cellule commerciale d'environ 200 m²
- Environ 213 places de stationnement en sous-sol
- Des espaces verts diversifiés à hauteur d'environ 1720 m², soit 30,03% (abattage d'un arbre dont le système racinaire est trop proche des fondations) sur la composante 30 Mozart et 1 324 m² environ pour la composante Capella soit ramené à la parcelle 40% de pleine terre.

Cet ensemble immobilier s'intégrera avec le quartier en mutation, par la mise en place d'installations accessibles aux résidents en créant des espaces paysagers. Ces espaces verts permettront de favoriser l'accueil de la biodiversité dans cette zone et de créer un ilot de fraicheur.

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

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

Le projet est soumis à un permis de construire valant démolition pour les composantes 30 Mozart et Capella.

Au titre de la loi sur l'eau, une analyse complète a été réalisée sur l'intégralité de la nomenclature «eau» figurant à l'article R. 214-1 du code de l'environnement. L'analyse est disponible dans les rapports hydrologiques annexés 14A pour la composante 30 Mozart et 14B pour la composante Capella.

Les composantes sont sous régime déclaratif uniquement, il n'est pas indispensable de prévoir un dispositif de rabattement pour les deux composantes.

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Capella	30 Mozart
Assiette de l'opération	3 307 m²	5 728 m²
Surface de plancher	13 400 m²	19 300 m²
Hauteurs des constructions	Du R+5 au R+8+A	Un socle allant en R+7 au R+9
Nombre de logements créés	320 chambres en résidence étudiante + 87 logement en accession	Environ 290 logements + 1 cellule commerciale
Places de stationnement créées	51	162

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation	Capella	30 Mozart
Numéro de parcelle dans la section cadastrale T	n° 302	n° 204
Numéro et voie	84 rue Villeneuve	30 rue Mozart
Localité	Clichy	Clichy
Code postal	92110	92110
Longitude	2.316670	2.318207
Latitude	48.906860	48.907491

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 :

Le projet s'inscrit au sein d'un secteur anciennement situé en zone UEa (activités économiques) du PLU de Clichy-la-Garenne qui a fait l'objet d'une modification n° 9, ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale et approuvée le 26 septembre 2024, dont l'objet était de permettre la requalification du secteur, aujourd'hui occupé principalement par des bureaux, vers un usage de logements (zone UE) à proximité de la gare de Saint-Ouen (ligne 14 du métro et RER C). Le projet est en outre conforme au PLUi Boucle Nord de Seine arrêté en juin 2024 qui a également fait l'objet d'une évaluation environnementale

ⓘ 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.

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

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

ⓘ 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) ?	☐	X	Le projet n'est pas compris dans un périmètre de ZNIEFF. 3 ZNIEFF de type2 sont présentes dans un périmètre de 6 km autour du projet. Il s'agit de : - la ZNIEFF (110001696) intitulée « Bois de Boulogne » située à 4,4 km au sud du projet, - la ZNIEFF (110030009) intitulée « Pointe aval de l'île Saint-Denis » à 4,3 km - la ZNIEFF (110020475) intitulée « Parc départemental de la Courneuve » à 5,9 km. Au sein du bois de Boulogne se trouvent plusieurs ZNIEFF de type 1 dont les ZNIEFF «Vieux boisements et îlots de vieillissement du bois de Boulogne » et « Berges de Seine au bois de Boulogne ». Voir Annexe 10 : Diagnostic Écologique
En zone de montagne ?	☐	X	Le projet n'est pas situé dans une zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	X	Le projet n'est pas compris dans un périmètre d'arrêté de protection de biotope. L'APB le plus proche est situé à environ 9,9 km. Il est intitulé « Glacis du fort de Noisy-Le-Sec ». Voir Annexe 10 : Diagnostic Écologique
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	X	Le projet n'est pas situé dans une zone littorale.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	X	Le site d'étude n'est pas inscrit en réserve naturelle. Aucune réserve naturelle nationale n'est recensée dans un rayon de 5 km autour du site. Aucun PNR n'est recensé dans un rayon de 5 km autour du site. Voir Annexe 10 : Diagnostic Écologique

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

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 ?	X		Un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des infrastructures routières de l'État et des infrastructures ferroviaires des Hauts-de-Seine a été approuvé le 15 octobre 2021. Clichy-la-Garenne est également concerné par un plan de prévention du bruit dans l'environnement approuvé le 16 janvier 2013. Clichy-la-Garenne n'est pas soumis à un Plan d'Exposition au Bruit (PEB). L'emprise du projet n'est pas située dans une zone concernée par les plans visés.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	X		Le projet n'est pas recensé comme bien inscrit au patrimoine mondial. Le 30 Mozart est néanmoins compris dans le périmètre de protection du bâtiment inscrit «Les Entrepôts du Printemps ». L'avis de l'ABF sera sollicité dans le cadre de l'instruction du PC.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?		X	Le projet n'est pas situé dans une zone humide. La DRIEAT identifie le projet à 750 m d'une zone humide de type D correspondant à un « plan d'eau et réseau hydrographique », entourée d'une zone humide de type B à 650 m du site correspondant à une « zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser ». Ces zones humides potentielles correspondent au lit de la Seine et se trouvent en toute hypothèse en dehors de l'emprise du projet (au nord-ouest)». Voir Annexe 10 : Diagnostic Écologique
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	X		La commune est soumise à un plan de prévention des risques naturels concernant les inondations (PPRN) en raison de la proximité de la Seine. Aucun des périmètres de l'étude n'est compris dans le périmètre réglementaire de Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI). La commune n'est pas soumise à un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	X		Le PPRN a été approuvé le 9 janvier 2004.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	X		La maîtrise d'ouvrage a mandaté Geolia (30 Mozart) et SOLPOL (Capella), BET certifiés dans le domaine des sites et sols pollués, pour caractériser les impacts et garantir la compatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés. Les BET précités ont conduit l'intégralité de la démarche prévue par la méthodologie nationale de gestion des sites et sols du 19 avril 2017 pollués pour conclure, au moyen d'investigations circonstanciées, d'analyses des risques sanitaires précises et de mesures de gestion adaptées, à la pleine compatibilité entre l'état du site et les usages projetés (sans crèche ni école). Sur la base de ce travail, les BET délivreront une attestation ATTES-ALUR pour rendre compte de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés. Cette attestation sera jointe en pièce PC 16-5 des demandes de permis de construire». Voir Annexe 11 A/B - Diagnostic Pollution
Dans une zone de répartition des eaux ?	X		Le département des Hauts-de-Seine, dans lequel se trouve la commune de Clichy-la-Garenne, se trouve dans la zone de répartition des eaux des parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien (arrêté préfectoral de la région d'Île-de-France du 14/10/2016). Cette nappe est située entre 600 et 750 m de profondeur, est en bon état qualitatif et quantitatif et est très bien protégée et non vulnérable.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?		X	Aucun captage d'alimentation en eau potable (AEP) d'eau souterraine n'est répertorié sur la commune de Clichy-la-Garenne, selon les informations obtenues par l'Agence Régionale de Santé (ARS) des Hauts-de-Seine. De plus, aucun périmètre de protection n'est présent sur cette commune. Voir Annexe 11 A/B - Diagnostic Pollution
Dans un site inscrit ?		X	Le projet ne se situe pas dans un site inscrit. Le site inscrit le plus proche est à 400 m du projet et correspondant aux « Entrepôts du Printemps ». Il en sera tenu compte avec un avis de l'ABF dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire.

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	X	Le projet n'est pas situé dans un site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche (FR1112013) est situé à 4,5 km. Il s'agit du « Parc départemental de l'Île Saint-Denis ». Voir Annexe 10 : Diagnostic Écologique
D'un site classé ?	☐	X	Le projet ne se situe pas dans un site classé. Le site classé le plus proche se situe à environ 2 km et correspondant à la « Cité des fusains ».

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 ?

Veuillez 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 ?	X	☐	L'arrivée de nouveaux habitants s'accompagne de consommation en eau potable. Le projet comprend environ 697 logements (dont 320 chambres en résidence étudiante), soit environ 1110 personnes. En 2020, en France, la consommation moyenne d'eau potable par habitant est de 149 litres par jour, soit 165,4 m³/jour pour les 1110 habitants.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	X	L'étude géotechnique réalisées par GEOLIA pour le lot 30 Mozart statut qu'en phase provisoire, pour un fond de fouille situé vers 6/6,5 m, les terrassements se situeront hors d'eau en période normale et il n'est donc pas indispensable de prévoir un dispositif de rabattement (de même pour la composante Capella). Le régime au titre de la loi sur l'eau est uniquement déclaratif pour les deux composantes. Voir Annexe 13 A/B - Rapport G2AVP et 14 A/B étude hydrologiques.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	X	☐	La réalisation de sous-sol pour la création de parking implique l'excavation partielle des sols en place. Cela dit, la présence d'infrastructure en sous-sol pour les deux composantes limiteront de fait le volume d'excavation. Les terres présentant des concentrations élevées en fraction soluble et sulfates et antimoine lixiviables devront être évacuées en plateforme de revalorisation. Les terres présentant des teneurs élevées en fraction soluble et sulfates pourront être évacuées en comblement de carrière. Le reste des terres devant être excavées dans le cadre du projet pourra être orienté en filière ISDI. Le suivi des terres sera opéré au travers du RNDTS. Voir Annexes 11 A/B - Diagnostic pollution Les opérations de démolition de l'existant ont donné lieu aux diagnostics réglementairement prévus par le code de la construction et de l'habitation. Voir Annexe 12 A/B - Diagnostic PEMD
	Est-il déficitaire en matériaux ?	X	☐	La réalisation de l'opération nécessite un apport de matériaux de construction selon les filières traditionnelles d'Île-de-France.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	X	☐	Compte tenu du revêtement actuel des futurs espaces verts sur pleine terre, de la terre végétale saine sera mise en place par apport extérieur.

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

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 ?	X		Le projet sera raccordé au réseau de type séparatif. L'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise a une capacité maximale de production de 340 000 m³/jour, avec une production moyenne de 165 000 m³/jour, alimentant environ 880 000 habitants. La consommation supplémentaire de 165,4 m³/jour représente environ 0,05 % de sa capacité maximale et ne devrait pas exercer une pression significative sur le réseau. Les eaux usées seront traitées par la station d'épuration Seine Aval, située à Achères. La capacité de traitement de cette station est d'environ 1 500 000 m³ par jour. L'augmentation de charge due au projet représente environ 0,01 % de la capacité quotidienne de la station et n'exercera pas de pression significative.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?		X	Le projet se situe sur une zone entièrement urbanisée et donc artificialisée. La création d'espaces verts, permet de renaturer et désimperméabiliser une partie de ces espaces. Le projet ne remet pas en cause les liaisons vertes identifiées au SDRIF et au SDRIF-E. Des diagnostics écologiques ont été réalisés pour les 2 composantes du projet et sont présentés en annexe. Voir Annexe 10 : Diagnostic Écologique
	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 ?		X	Le projet n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?		X	Le projet n'est pas à l'origine de consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?		X	Le site n'est pas dans le rayon d'influence d'une ICPE / d'une conduite d'hydrocarbure, gaz naturel ou produits chimiques. Voir Annexe 13 A/B- Rapport G2AVP
	Est-il concerné par des risques naturels ?		X	Le site ne présente pas de sensibilité en matière de mouvement de terrain: l'aléa retrait-gonflement des argiles est faible. Le site est néanmoins en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappe. Le niveau d'eau lié aux des remontées de nappe exceptionnelles (centennales) pourront atteindre jusqu'à 2,70 mètres en sous-face du dallage. Des mesures sont prises pour protéger les ouvrages souterrains (cuvelage, évents, ouvrages résistants aux sous-pressions...). La commune se trouve dans une zone de sismicité 1 (très faible) où il n'y a pas de prescriptions parasismiques particulières. Voir Annexe 13 A/B- Rapport G2AVP et 14 A/B - Etudes hydrogéologiques
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?		X	Le projet a une vocation résidentielle, d'équipement et de commerces. Il n'accueillera pas d'activité dangereuse pour l'environnement ou la santé.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	X		Sous l'angle de la pollution des milieux la maîtrise d'ouvrage a assuré, avec l'aide de BET certifiés, la pleine compatibilité entre l'état environnemental des milieux et les usages projetés, ce dont il sera attesté avec des attestations ATTES ALUR basées sur les annexes 11a et 11B dans les demandes de permis de construire. Sous l'angle des nuisances sonores et de la qualité de l'air, le projet a fait l'objet des études adéquates permettant d'assurer le confort des usagers (annexes 16 et 17)

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	X		Le projet se trouve à proximité de la RD410 à l'est, RD17BIS au sud et de la RD17 à l'ouest. Le RER C, le métro 14 ainsi que les lignes de bus 66, 138, 173, 174, 274, 341 à l'arrêt « Saint-Ouen » desservent le site. En phase chantier, l'opération va générer un trafic d'engins lourds (évacuation et apport de matériaux), notamment pour la démolition. L'impact ne sera pas significatif dans la mesure où les travaux vont s'échelonner sur une longue période (entre 27 et 30 mois).Les principaux trafics en phase exploitation seront liés aux trajets domicile-travail-activités des nouveaux logements mais l'impact sera limité dans la mesure où 57% des habitants de Clichy utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail (INSEE, 2020). Le trafic généré par le projet est évalué, y compris avec les effets cumulés, dans l'étude de déplacements figurant en annexe 15, laquelle conclut au caractère pleinement acceptable du projet.
	Est-il source de bruit ?	X		Le projet est susceptible de générer des nuisances sonores, notamment en période de chantier. Ces nuisances seront limitées au travers d'une charte chantier propre. Le projet ne prévoit pas d'activité pouvant entraîner des nuisances sonores. Une étude acoustique a été réalisé afin de prendre les dispositions réglementaires adéquates pour l'isolement des logement. Voir Annexe 17 - Etude acoustique
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	X		Une étude dédiée a été réalisée afin de prendre les dispositions réglementaires adéquates. Le projet est exposé à des niveaux sonores modérés en bordure de voirie à calme en cœur d'îlot. Les conclusions sont présentés en annexe 17.
	Engendre-t-il des odeurs ?		X	Le projet accueillera des logements et des commerces. Cela n'engendrera pas d'odeurs.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?		X	Le périmètre n'est pas concerné par des nuisances olfactives.
	Engendre-t-il des vibrations ?		X	En phase chantier, les nuisances seront limitées au travers d'une charte chantier propre. Le projet n'accueille pas d'activités génératrices de vibration.
	Est-il concerné par des vibrations ?		X	Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des nuisances vibratoires.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	X		Le projet sera à l'origine d'émissions lumineuses (éclairage des espaces extérieurs et des constructions) correspondant au niveau d'éclairage d'un îlot résidentiel. Le site existant étant actuellement source de pollution lumineuse, l'impact sera négligeable. De surcroît, des mesures seront mises en œuvre afin de réduire les émissions lumineuses produites par le projet et pour respecter la réglementation en vigueur (mesures précisées en annexe 5).
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	X		Le site est concerné par les émissions lumineuses d'intensité usuelle en contexte urbain.
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	X		Les émissions polluantes générées concernent les émissions de particules et de gaz à effet de serre dûes au fonctionnement d'un quartier résidentiel (chauffage et déplacements). Le projet sera conforme à la RE 2020 seuils 2025 et certifié NF HABITAT HQE profil taxonomie. Le bilan carbone global du projet est présenté en annexe 18, l'empreinte carbone du projet sera limité. L'étude ENR oriente également les choix de raccordement énergétique en fonction de la solution la plus pertinente en prenant en compte la sobriété, le coût global et l'empreinte carbone des différentes solutions, une solution mixte de raccordement au RCU local et à une solution de PAC a été retenue. Enfin, des émissions seront générées en phase travaux calculé dans le bilan carbone annexé, notamment en phase démolition. Les dispositions prises sont précisées en annexe 5.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	X		Le projet engendre le rejet d'eaux usées liées aux logements, aux équipements et à l'activité.
	Si oui, dans quel milieu ?	X		Les études de gestion des eaux pluviales ont été réalisées afin de limiter le rejet au réseau. La pluie courante est totalement abattue grace aux aménagements paysagers (jardins paysagers, noues) pour les deux composantes. Le volume a géré en aérien est pour Capella de 13,53 m^3 pour la pluie 10 mm, 59,53 m^3 pour la décennale. Pour 30 Mozart, 32 m^3 pour la pluie de 10 mm et 145 m^3 pour la décennale rejetée au réseau après régulation (0,2L/s).

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	X	☐	Le projet engendre des rejets d'eaux usées liés au fonctionnement normal des bâtiments, sur une base de rejet d'environ 90% de la consommation d'eau potable au réseau, soit environ 148,9m³/j.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	X	☐	En phase travaux, le projet sera générateur de déchets de démolition qui ont fait l'objet de diagnostics PEMD adaptés (volumes et caractéristiques connus) et qui seront gérés, avec les déchets de construction, dans le respect des dispositions du code de l'environnement (tri et traçabilité). Les terres ayant vocation à être excavées ont également fait l'objet d'une caractérisation permettant de connaître les exutoires possibles. Elles seront évacuées conformément, là encore, aux dispositions du code de l'environnement (suivi RNDTS). Pour la gestion des déchets en phase exploitation, des espaces de déposes (avec gestion sélective) sont prévus en RDC de chaque bâtiment, reliés aux locaux déchets en sous-sol par des vides ordures. La taille des locaux et le nombre de conteneurs sont dimensionnés pour un ramassage des déchets selon la collecte prévue par la commune.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	X	Le patrimoine urbain, architectural et paysager retenu pour l'opération sera en cohérence avec le contexte local.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	X	Bien que l'aménagement du foncier du projet reste urbain, l'usage du site passe d'une dominante tertiaire à une dominante résidentielle.

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

X Oui ☐ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Plusieurs sources ont été utilisées afin d'étudier les projets dont les incidences sont susceptibles d'être cumulées (Ville de Clichy, projets d'aménagements en Île-de-France recensés par l'Institut Paris Région). De manière globale, les projets identifiés sont les suivants :

- Le 12-22 rue Mozart, qui correspond à une résidence et un pôle jeunes actifs et tourisme d'affaires. Ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale d'après l'avis en date du 07 mai 2024.
- Le secteur Victor Hugo/Sanzillon dont un premier bâtiment à vocation tertiaire et économique a été livré en 2020.
- L'îlot Boisseau dont l'étude d'impact a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 16 septembre 2018. Ce dernier a été inauguré le 27 septembre et comporte 550 logements, une résidence sénior, 5 commerces et une crème.
- L'îlot Sellier, qui correspond à un projet de rénovation urbaine comprenant notamment logements, commerces etc, et dont les travaux ont commencé en 2023.
- La ZAC des DOCKS située à Saint-Ouen-sur-Seine dont l'étude d'impact actualisée a fait l'avis de la MRAe en date du 18 avril 2020. La Ville a entrepris de développer un EcoQuartier de 100 hectares et vise la création d'un quartier de vie exemplaire et innovant en matière de qualité urbaine, environnementale et architecturale, de diversité fonctionnelle et sociale, de densité et de continuité urbaine.
- L'avenue de la liberté, non soumis à évaluation environnementale d'après l'avis en date du 12 août 2021. Le projet ne doit être livré qu'en 2026. Ce projet consiste à créer une nouvelle voie entre le rond-point du Général Roguet à Clichy (92) et le boulevard Victor-Hugo à Saint-Ouen-sur-Seine (93). Cette voie structurante accompagnera le renouvellement urbain du secteur.
- Le Secteur Pont de Clichy, divisé en 3 lots dont les îlots sont prévus entre 2021 et 2024. L'îlot Bateliers-Péri a une vocation résidentielle. L'îlot Léon Blum accueillera un pôle tertiaire et commercial. Enfin, le dernier îlot consiste en une médiathèque-cinéma. »

Les projets de logements induisent une nouvelle demande en équipements scolaires et de petite enfance absorbé à l'échelle de la ville. L'arrivée d'une nouvelle population implique une hausse de la consommation de ressources naturelles, une production supplémentaire de déchets et une nouvelle organisation du trafic. L'étude des effets cumulés en termes de déplacements montre que les incidences du projet et de ceux identifiés comme susceptibles de générer des effets cumulés sont maîtrisées (Annexe 15). Enfin, la phase de travaux des divers projets implique un approvisionnement et une évacuation de matériaux, nécessitant une gestion coordonnée pour minimiser les impacts. La taille et la durée des chantiers repérés laissent à croire que cette incidence ne sera pas significative. Voir annexe 6

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

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 :

Sans objet

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).

La maitrise d'ouvrage a mandaté plusieurs BET afin d'évaluer les impacts potentiels du projet en phase chantier et exploitation.
Les études suivantes ont été réalisées : diagnostic air et santé, diagnostic PEMD, diagnostic écologique (faune flore), études géotechnique G2 AVP et études hydrauliques, études pollution des sols, étude ICU, bilan carbone, étude de densité, étude acoustique, étude de potentiel de valorisation des énergies renouvelables et de récupération, étude déplacement, étude ensoleillement, étude de potentiel de changement d'usage, note de gestion des eaux pluviales, charte chantier à faibles nuisances.

A ce stade il apparaît que l'emprise du projet ne présente pas de sensibilité particulière (notamment sous l'angle de la biodiversité ou encore des nuisances aériennes et sonores) et que la mise en œuvre du projet entraînera un mieux-disant environnemental avec notamment la mise en place d'une désartificialisation partielle d'un site aujourd'hui entièrement artificialisé.

La maîtrise d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre une stratégie de mesures ERC définies en annexes 5 et s'engage à respecter toute la réglementation applicable (gestion des déchets, loi sur l'eau, urbanisme, état environnemental des sols, etc.) permettant d'assurer pleinement la maîtrise des incidences du projet.

Les annexes présentent en détails l'état initial (3), les incidences générées par le projet (4) ainsi que les mesures mises en place pour éviter et réduire leur impact (5).

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

7 Auto-évaluation (facultatif)

ⓘ 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.

Compte tenu de l'absence de sensibilité particulière de l'emprise d'accueil du projet, de la nature des études d'ores-et-déjà opérées et de l'engagement de la maîtrise d'ouvrage à respecter toute la réglementation applicable (gestion des déchets, loi sur l'eau, urbanisme, état environnemental des sols, etc.) et à mettre en oeuvre les mesures ERC décrites ci-dessus permettant d'assurer la maîtrise des incidences du projet, une étude d'impact n'apparaît pas nécessaire.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié**.	X
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 l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
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).	X
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.	X
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	X
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	X
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.	X

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

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

ⓘ 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	
Annexe 1 - Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire Annexe 2 - Description du projet Annexe 3 - Diagnostic initial Annexe 4 - Incidences du projet Annexe 5 - Principales mesures du projet Annexe 6 - Localisation des autres projets connus avec lesquels les incidences du projet sont susceptibles d'être cumulées Annexe 7 - Documents complémentaires : 30 Mozart Annexe 11 A - Diagnostic pollution - Geolia Annexe 12 A - Diagnostic PEMD - Bedoc Annexe 13 A - Rapport G2AVP - Geolia Annexe 14 A - Rapport hydrologique - Geolia Annexe 24 A - Notice paysagère - La compagnie du paysage Annexe 25 A - Notice gestion EP - 30 Mozart - UrbaCite Annexe 26 A - Charte chantier faible nuisance - 30 Mozart - S3Concept Capella Annexe 11 B - Diagnostic pollution - SolPol Annexe 13 B - Rapport G2AVP - RocSol Annexe 14 B - Rapport hydrologique - Rocsol Annexe 24 B - Notice paysagère - La compagnie du paysage Annexe 25 A - Notice gestion EP - Capella - Ecau	Annexe 26 B - Charte chantier faible nuisance - Capella - S3Concept Commun pour les deux composantes Annexe 10 - Diagnostic écologique - Ekkoïa Annexe 15 - Etude déplacement - CDVIA Annexe 16 - Etude air et santé - Rincent Air Annexe 17 - Etude acoustique - Lasa Annexe 18 - Bilan Carbone - Trans-faire Annexe 19 - Etude potentiel changement de destination - Etyo Annexe 20 - Etude d'optimisation de la densité - Trans-faire Annexe 21 - Etude de potentiel de développement des ENR&R - Trans-faire Annexe 22 - Etude des effets d'ICU - Trans-faire Annexe 23 - Etude ensoleillement - Trans-faire

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 X

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

Nom COURLIVANT

Prénom Clément

Qualité du signataire Directeur du Pôle Logement

À Paris

Fait le 30/04/2025

DocuSigned by:
Clément COURLIVANT
2319037AD8524B0...

Signature du (des) demandeur(s)

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

Docusign Envelope ID: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

TRANS FAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 7E9A8C1B-1FF2-4F1A-ACDD-114074D53AC5

État: Complétée

Objet: CLICHY CAPELLA-MOZART 250425_9578 cas par cas formulaire CERFA.pdf

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 18

Signatures: 1

Nombre de pages du certificat: 2

Paraphe: 0

Signature dirigée: Activé

Horodatage de l'enveloppe: Activé

Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

Émetteur de l'enveloppe:
Hélène VERDY-SARRAZIN
45 rue Saint-Charles
PARIS, IDF 75015
hverdysarrazin@novaxia.fr
Adresse IP: 10.111.40.7

Suivi du dossier

État: Original
30/04/2025 18:50:58

Titulaire: Hélène VERDY-SARRAZIN
hverdysarrazin@novaxia.fr

Emplacement: DocuSign

Événements de signataire	Signature	Horodatage
Clément COURLIVANT ccourlivant@novaxia.fr Directeur du Pole Logement NOVAXIA DEVELOPPEMENT Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	DocuSigned by: Clément COURLIVANT 2319037AD8524B0... Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 31.14.68.243	Envoyée: 30/04/2025 18:53:22 Consultée: 30/04/2025 18:54:54 Signée: 30/04/2025 18:55:04

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par Docusign

Événements de signataire en personne	Signature	Horodatage

Événements de livraison à l'éditeur	État	Horodatage

Événements de livraison à l'agent	État	Horodatage

Événements de livraison intermédiaire	État	Horodatage

Événements de livraison certifiée	État	Horodatage

Événements de copie carbone	État	Horodatage
Hélène VERDY-SARRAZIN hverdysarrazin@novaxia.fr Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Copié	Envoyée: 30/04/2025 18:53:22 Renvoyé: 30/04/2025 18:55:10
Mallory GUILLOU mguillou@novaxia.fr Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Copié	Envoyée: 30/04/2025 18:53:23 Consultée: 30/04/2025 18:56:02

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par Docusign

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par Docusign

Événements de témoins	Signature	Horodatage

Événements notariaux	Signature	Horodatage

Récapitulatif des événements de l’enveloppe	**État**	**Horodatages**
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	30/04/2025 18:53:23
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	30/04/2025 18:54:54
Signature complétée	Sécurité vérifiée	30/04/2025 18:55:04
Complétée	Sécurité vérifiée	30/04/2025 18:55:04

Événements de paiement	**État**	**Horodatages**

SCCV Clichy Mozart

SAS Clichy Capella

TRANS FAIRE

Avril 2025

Examen au cas par cas

Projet urbain mixte Capella - 30 Mozart

Clichy (92)

environnement + ville

SAS au capital de 100 000 €
SIRET 438 626 491 00049
3 passage Boutet
94110 Arcueil
Tél : 01 45 36 15 00
Fax : 01 47 40 11 01
contact@trans-faire.net
www.trans-faire.net

Sommaire

Annexe 1 - Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire 4

Annexe 2 - Description du projet 7

Annexe 3 - Diagnostic initial 36

Annexe 4 - Incidences du projet 81

Annexe 5 - Principales mesures du projet 114

Annexe 6 - Localisation des autres projets connus avec lesquels les incidences du projet sont susceptibles d'être cumulées 122

Annexe 7 - Documents complémentaires 127

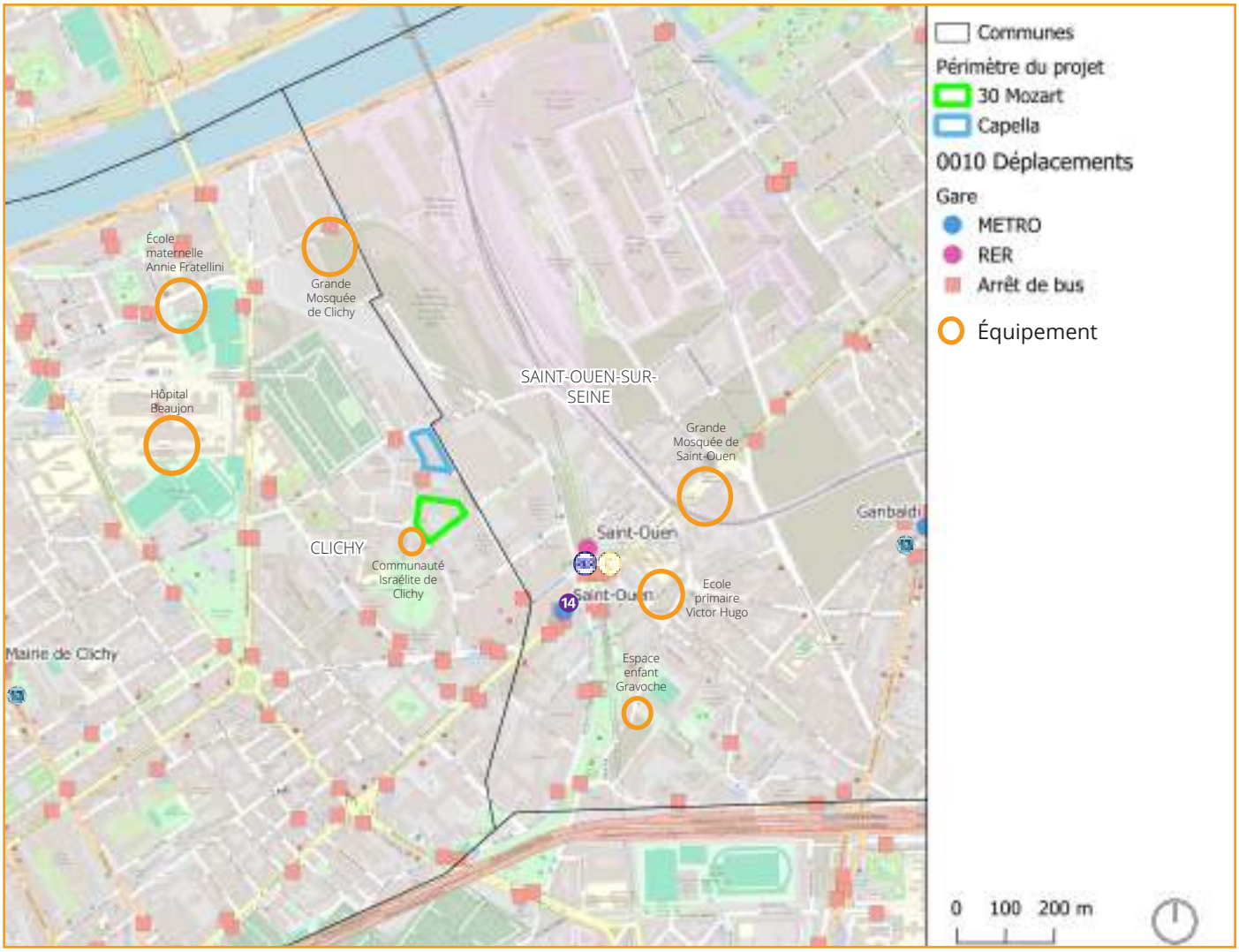
Annexe 2 - Description du projet

Site d'implantation

Clichy est une commune qui se trouve dans la banlieue nord-est de Paris au sein de l'Etablissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine de la Métropole du Grand Paris, dans le département des Hauts-de-Seine.

De grandes infrastructures composent et organisent le territoire de la commune à savoir la D912, D17 et un peu plus éloigné au sud, le boulevard périphérique de Paris. Le site est desservi par la ligne de RER C à l'est, la ligne 14 du métro, station Saint-Ouen situé à environ 550m.

L'espace vert le plus remarquable à proximité est le Parc Roger Salengro, la Seine est située au nord, non loin du site d'étude à environ 1 km.



Le site de l'opération et ses abords (source Openstreetmap, 2024)

Nouveau projet

Un ancien projet envisagé sur les emprises concernées par la présente demande totalisant 3 composantes, 100 000m² de surface de plancher et présentant alors 1 530 logements, une école et une crèche a fait l'objet d'une prescription d'étude d'impact matérialisée par une décision n° DRIEAT-SCDD-2024-123 du 22 juillet 2024.

Ce projet a été abandonné et remplacé par un projet amplement modifié et revu à la baisse ; en effet :

- La composante « Ilot OLOF PALME » de l'ancien projet – qui était la plus importante du projet (avec 17 535 m² d'emprise au sol, 1 000 logements projetés sur une surface de plancher de 64 000 m² et 1 000 m² de commerces additionnels) – a été abandonnée à raison de la crise frappant le secteur immobilier, d'une absence persistante de maîtrise foncière de l'intégralité de l'emprise et d'un souhait stratégique du maître d'ouvrage consistant à valoriser l'existant ;
- Il en résulte que la magnitude du projet soumis à étude d'impact le 22 juillet 2024 n'est plus du tout la même : la surface de plancher initialement prévue de 100 000 m² a été divisée par trois pour totaliser désormais 33 000 m², sur une emprise au sol elle-aussi divisée par cinq pour passer de 26 570 m² à 5 418 m² ; le nombre de logements prévus a aussi été drastiquement revu à la baisse d'un facteur 3 pour passer de 1530 logements à 377 logements et 320 logements étudiants ;
- En termes de programmation, celle-ci a également été simplifiée dès lors que la crèche anciennement prévue sur l'emprise de la composante « 30 Mozart » a été abandonnée, tout comme le groupe scolaire qui était précédemment prévue sur l'emprise de la composante « 84 RUE VILLENEUVE DIT Capella » et qui n'est désormais plus prévue.

Il en résulte que, conformément à la doctrine de la DRIEAT du 29 mars 2023 sur le renouvellement d'une demande d'examen au cas par cas en cas de modification importante d'un projet, une nouvelle demande d'examen au cas par cas est justifiée pour le nouveau projet décrit ci-après.

Foncier et usage du secteur

Le projet se décline en 2 composantes identifiées sur la carte ci-dessous, la composante Capella et la composante 30 Mozart. Les objectifs des deux composantes sont de :

- Requalifier le site et développer son ouverture avec le quartier en aménageant des espaces paysagers et en créant des locaux accessibles aux résidents.
- Développer la présence du végétal sur un site quasiment totalement imperméabilisé. Les espaces verts permettront de favoriser l'accueil de la biodiversité dans cette zone et de créer un ilot de fraicheur.
- Réaliser un programme de logements et d'équipements à proximité des transports : (ligne 14 du Métro et RER C avec la station Saint Ouen à 300m), d'un parc, et de nombreux équipements (écoles, faculté, etc).

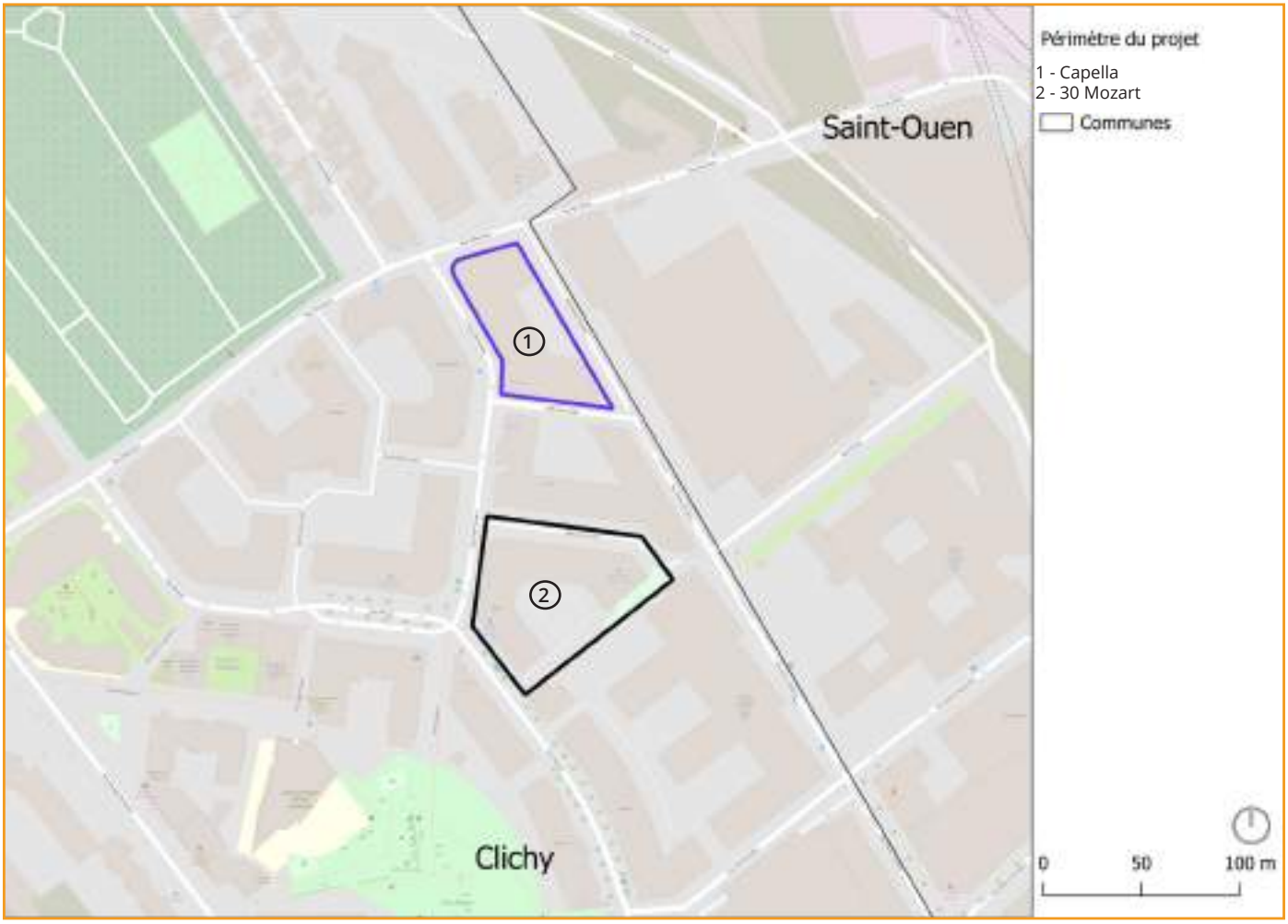
Composante 30 Mozart

La zone correspond à la parcelle n°204 de la section cadastrale T. D'une surface de 5 728 m², elle est actuellement occupée par un bâtiment accueillant des bureaux, une crèche avec son espace extérieur ainsi qu'une cour avec des emplacements de parking. Elle est entourée de bâtiments de bureaux.

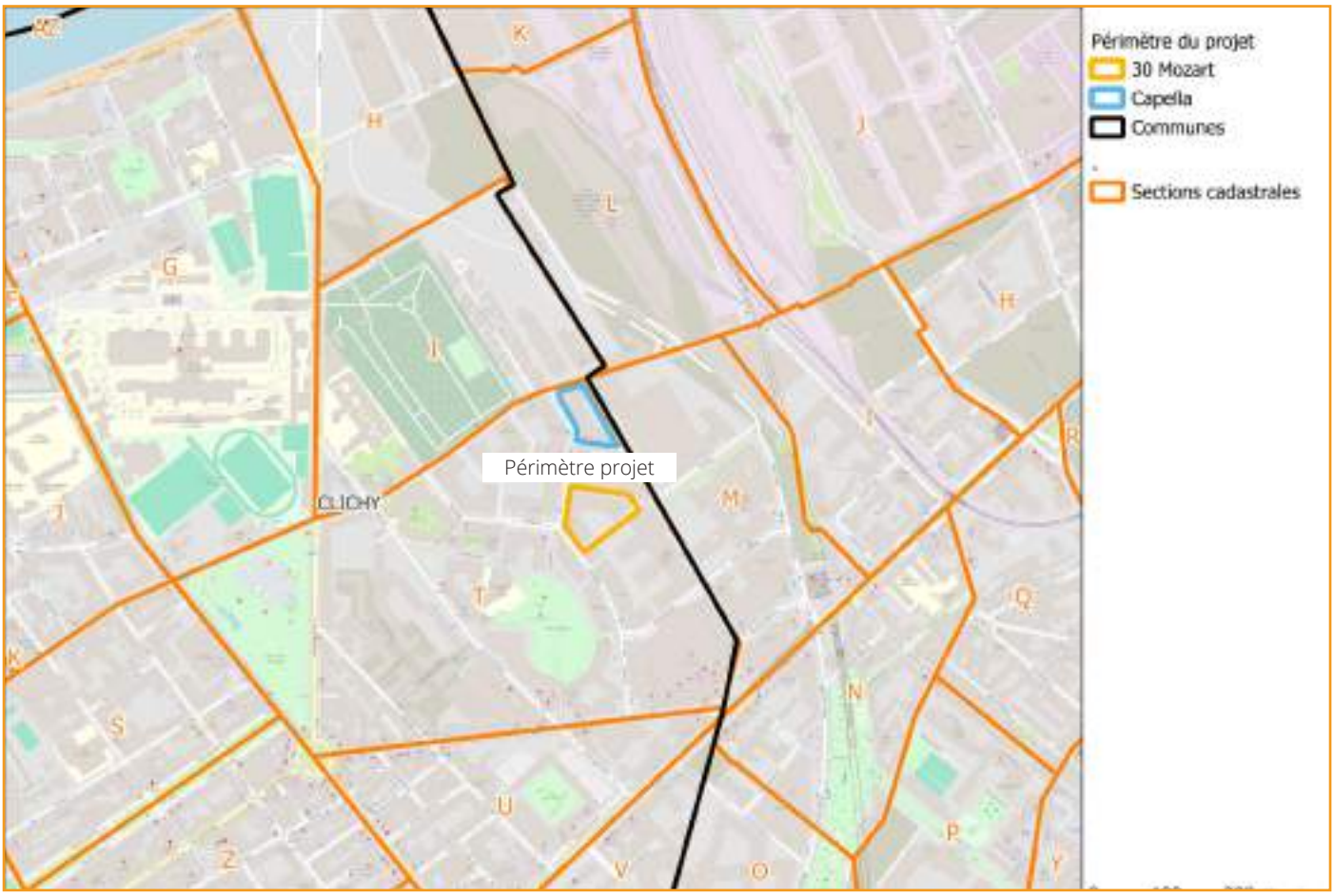
Le projet prévoit la démolition et réalisation de bâtiments composé de 290 logements et d'une cellule commerciale du RDC au R+9 édifiés sur 2 niveaux de sous-sol à usage de parking comprenant 162 places de stationnement. Des espaces verts aménagés en pleine terre sont également prévus. La surface de plancher du lot 30 Mozart est d'environ 19 700 m².

Composante Capella

La zone correspond à la parcelle n°302 de la section cadastrale T. Le lot est actuellement constitué de bureaux. D'une surface terrain de 3 307 m², l'opération consiste en la démolition puis la réalisation d'environ 87 logements en accession, d'une résidence étudiante composée de 320 chambres répartis du RDC au R+8+A, ainsi que deux niveaux de sous-sol comprenant 51 places de stationnement locaux vélos et espaces communs. La surface de plancher (SDP) du lot Capella est d'environ 13 500 m² dont 13 200 m² de logements et 300 m² de commerces.



Localisation du périmètre de l'opération (source Googlemaps, 2025)

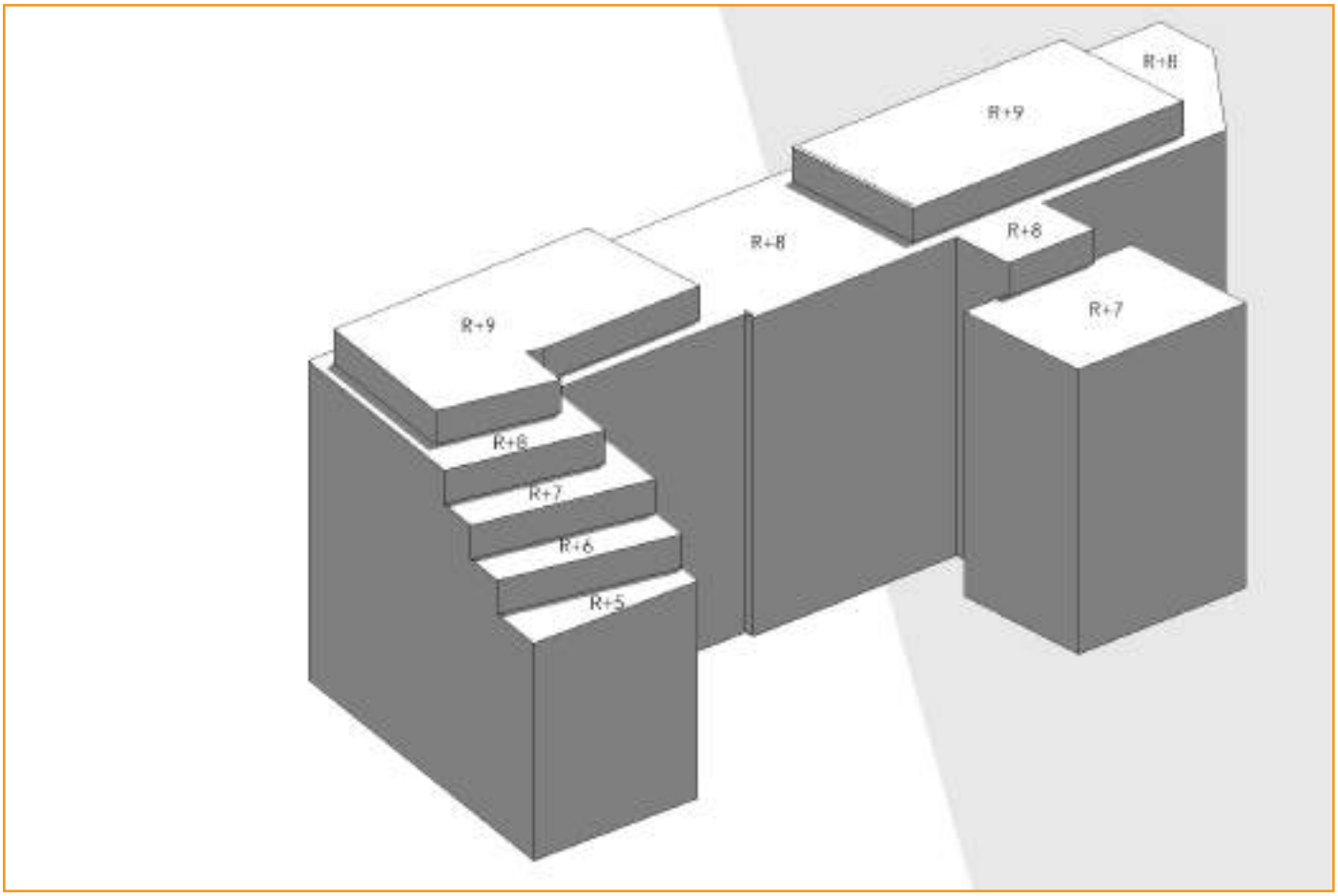


Parcelles cadastrales du site de l'opération (source cadastre.gouv.fr, 2025)

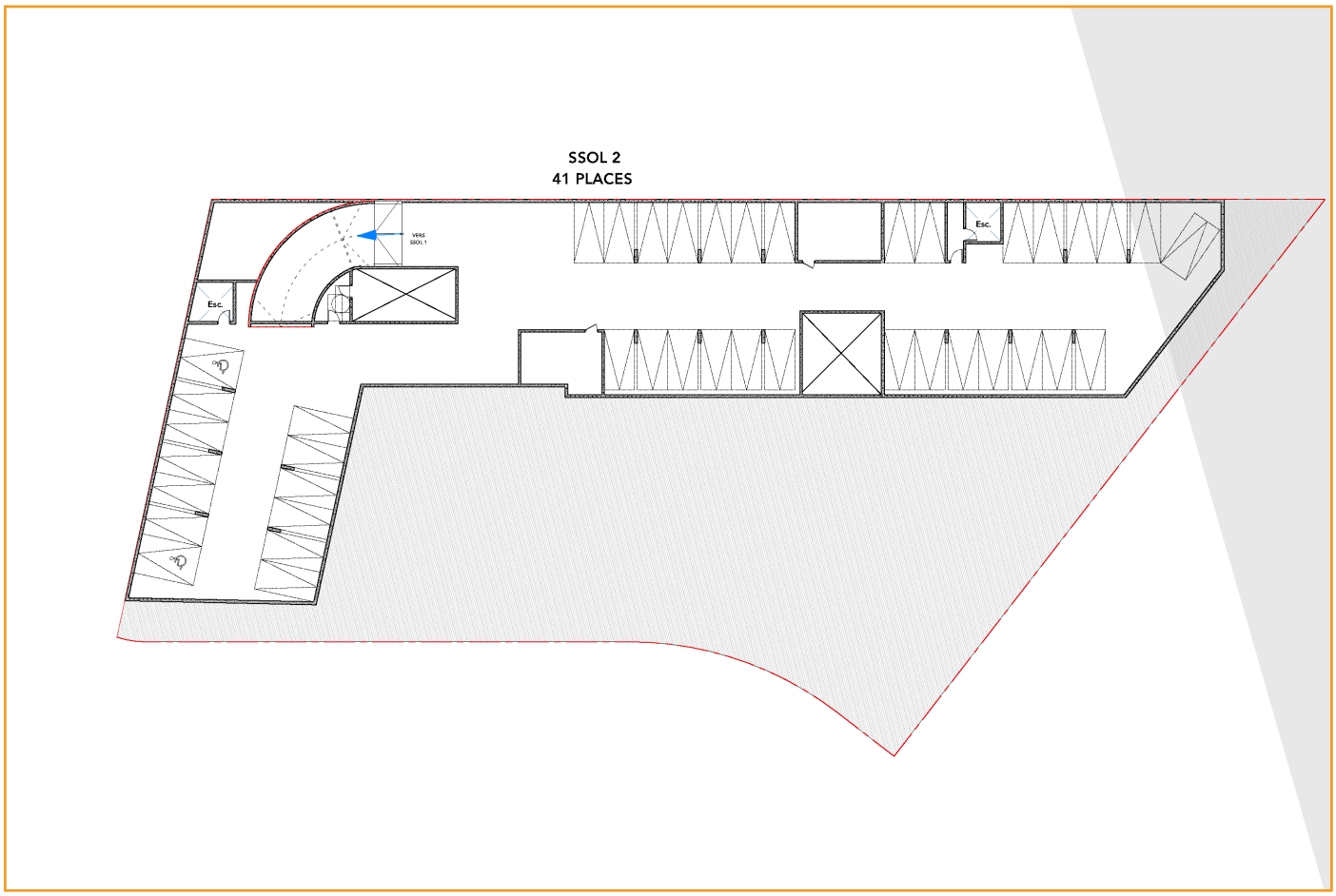
L'occupation des sols (source IAU Ile-de-France, 2021)

CAPELLA

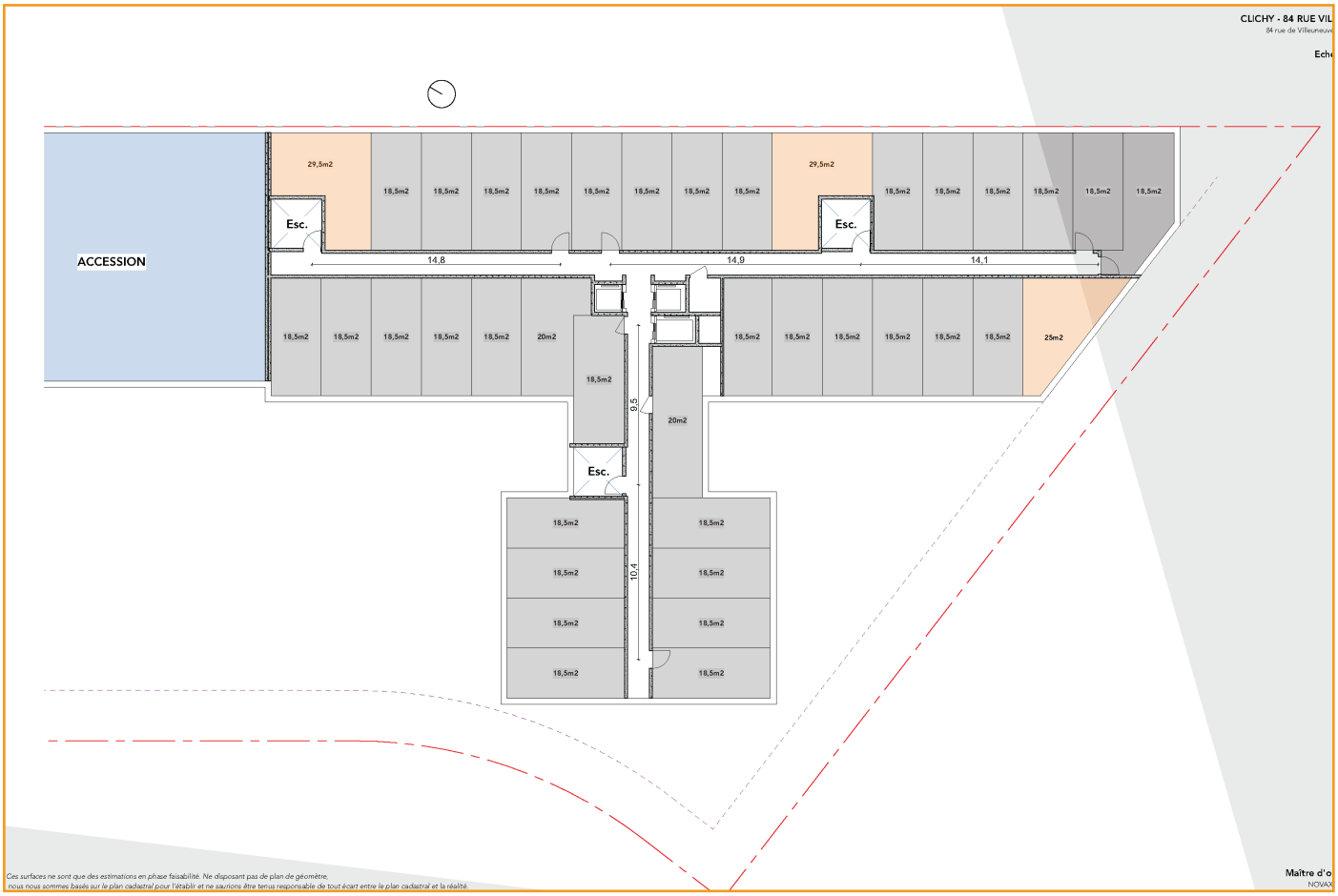
Vue de l'existant (source Google Earth - SAS Clichy Capella, 2025)



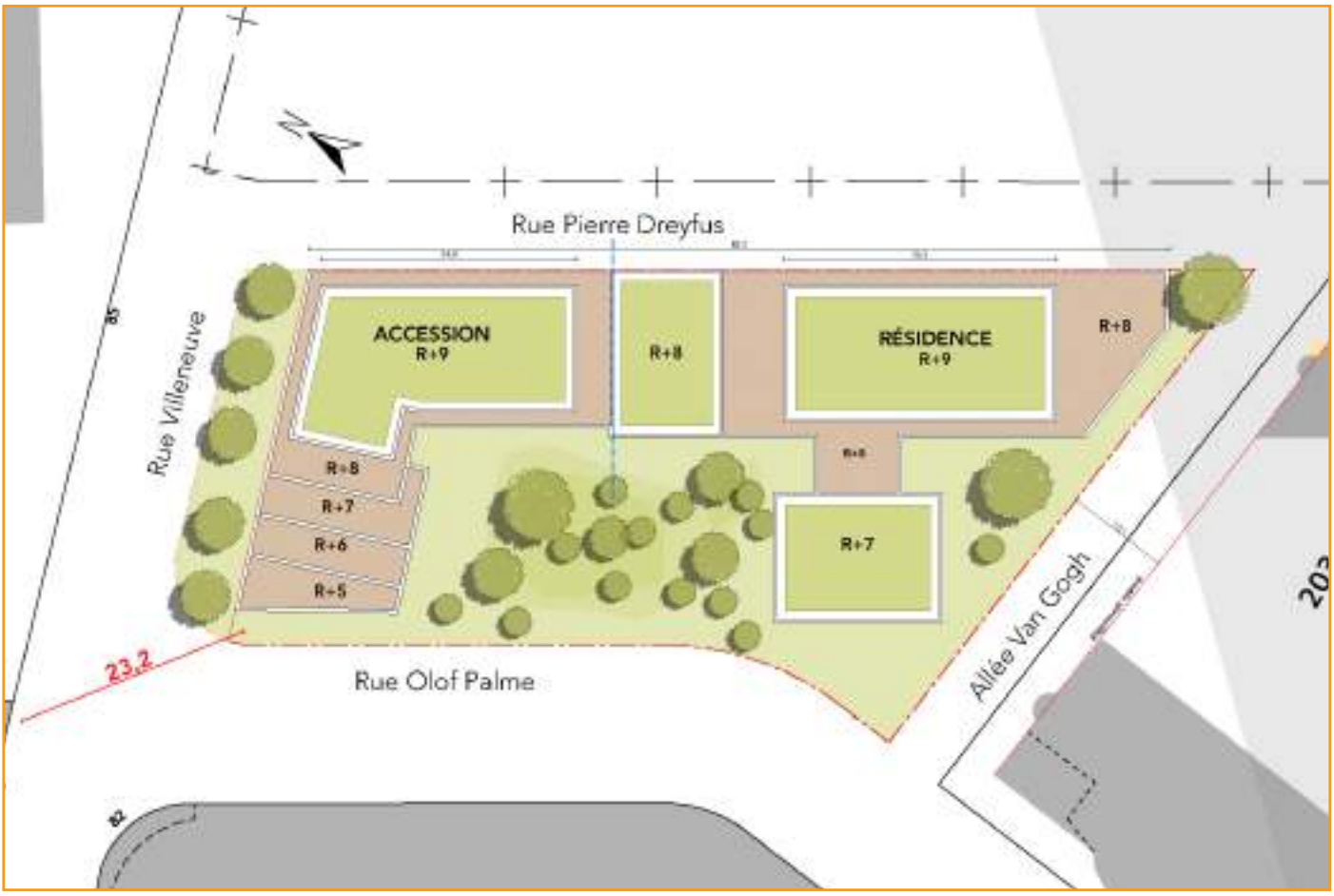
Vue volumétrique projet 3D (source SAS Clichy Capella*, 2025)*



Plan du sous-sol (source Quadrifiore, 2025)



Plan d'étage courant (source Quadrifiore, 2025)

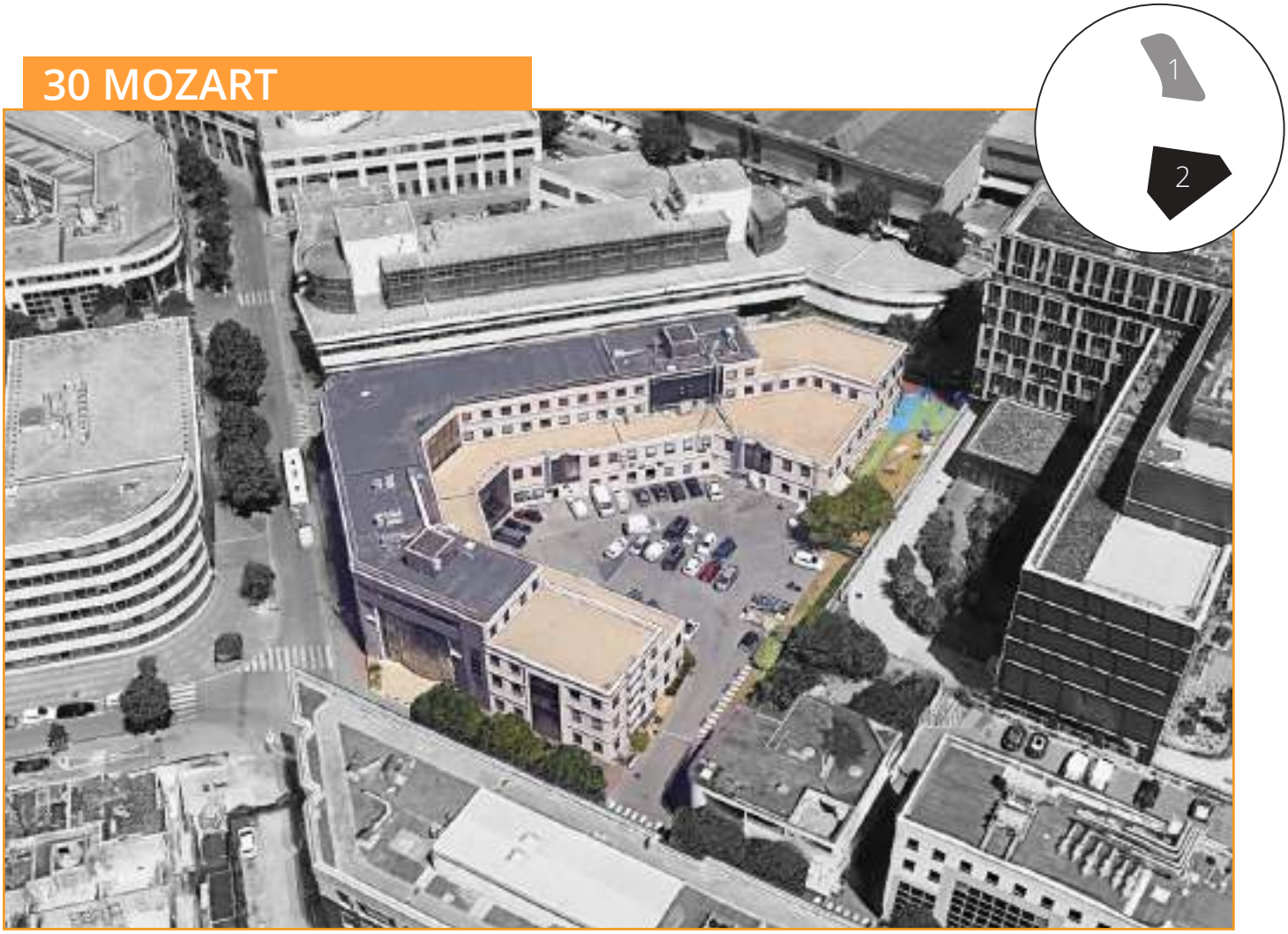


Plan masse (source Quadrifiore, *2025)*

Principe de la palette végétale Capella (source Compagnie du paysage, *2025)*

Plan paysager (source La Compagnie du paysage*, 2025)*

30 MOZART



Vue de l'existant (source Google Earth - TRANS-FAIRE, 2025)

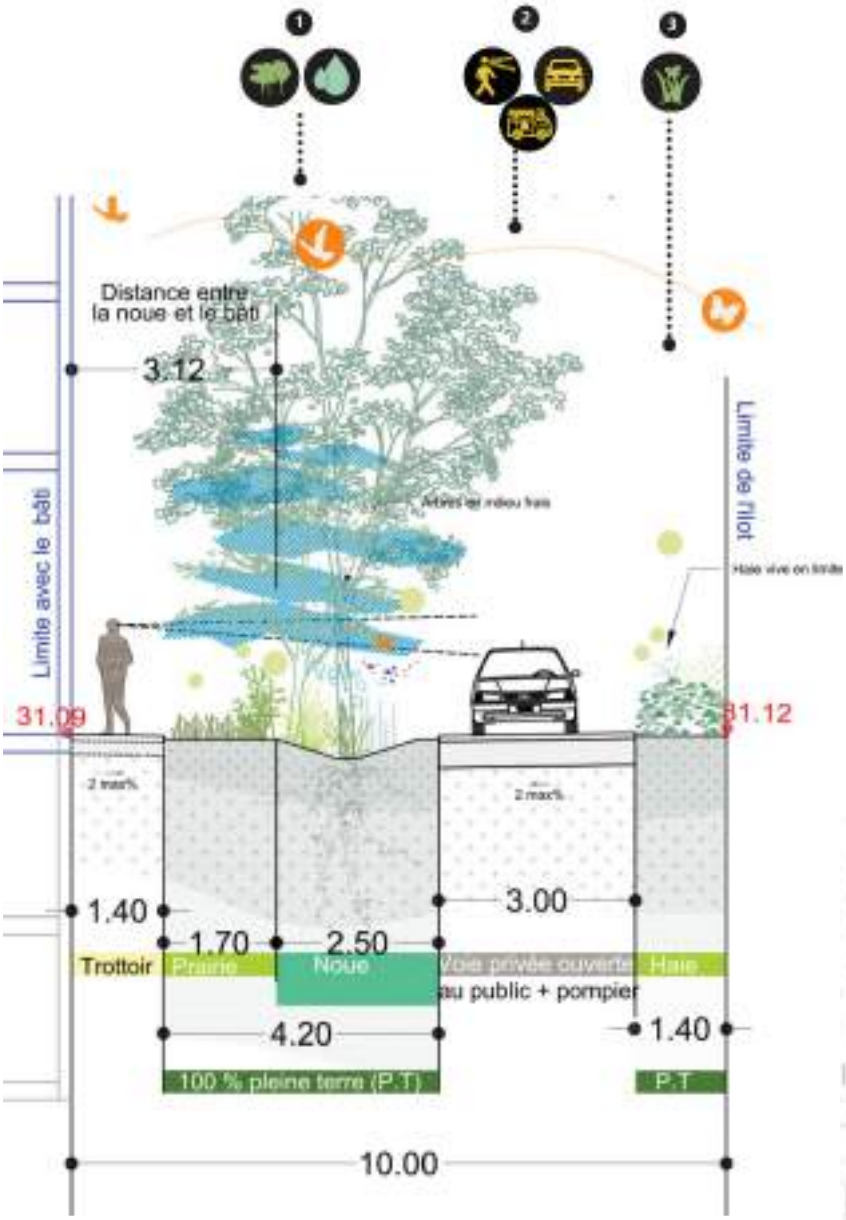
Plan du RDC (source DGM & Associés , 2025)

Plan du sous-sol (source DGM & Associés , 2025)

Plan d'étage courant (source DGM & Associés , 2025)

HALL A
H max 34 m
HALL E
200
200
200
200
+27,39
R+9
+24,49
R+8
+21,59
R+7
+18,67
R+6
+15,80
R+5
+12,93
R+4
+10,06
R+3
+7,19
R+2
+4,32
R+1
±0,00
RDC
-3,20
SS-1
-5,70
SS-2
duplex
duplex
logement
logement
logement

❶ **Gestion des eaux à ciel ouvert, support de paysage**



❷ **Chaussée à vitesses apaisées + défense incendie intégrée**

❸ **Gestion d'une limite plantée avec la parcelle mitoyenne (haie vive)**

Plrincipes paysager (source DGM & Associés , 2025)

Vue perspective du projet (source DGM & Associés, 2025)

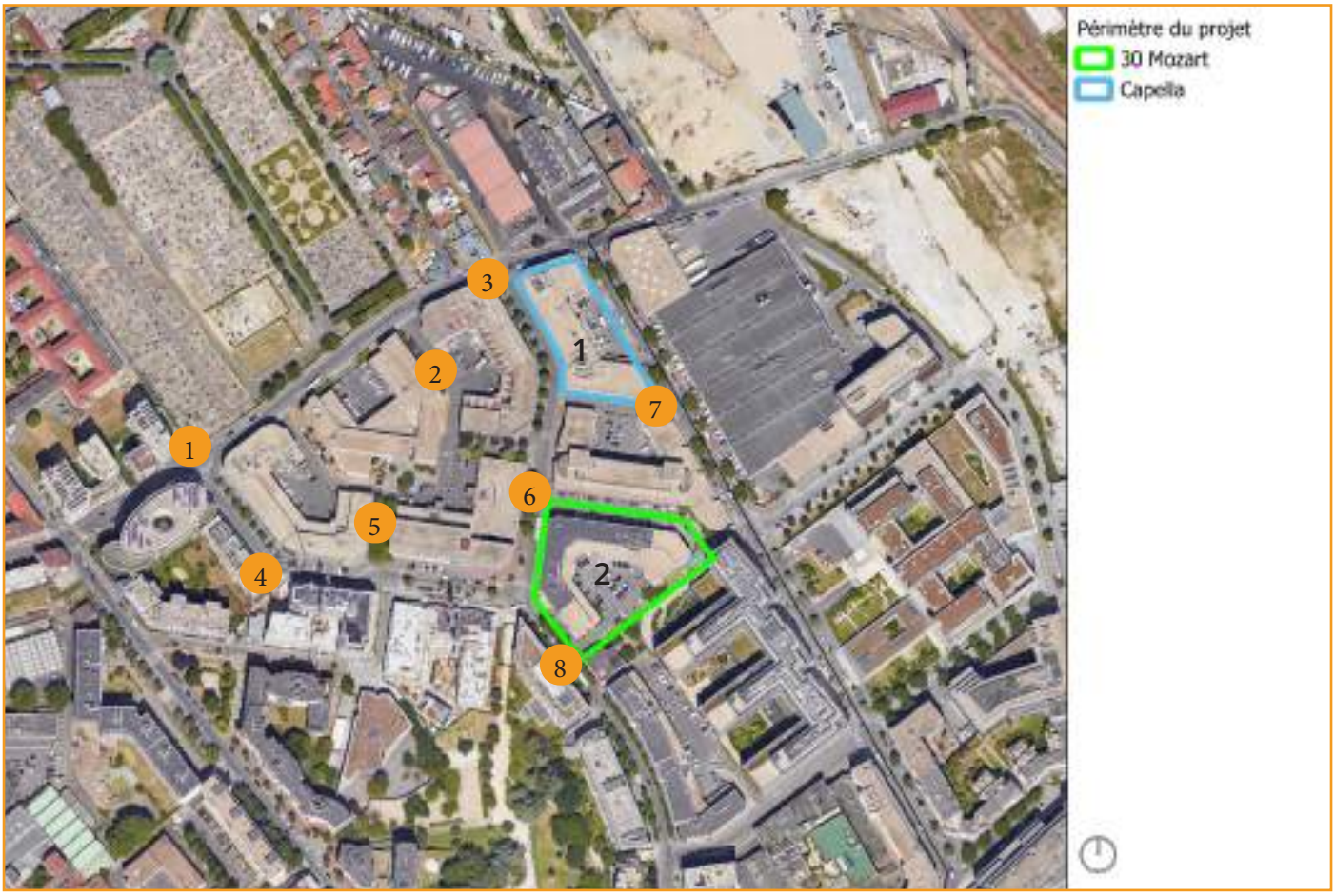
Vue perspective du projet (source DGM & Associés, 2025)

Vue perspective du projet (source DGM & Associés, 2025)

Vue perspective du projet (source DGM & Associés, 2025)

Le site du projet

La visite de site et le reportage photographique ont été réalisés le 5 Mai 2024.



Cartographie des photographies des vues du site (source TRANS-FAIRE, 2025)

(1) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(2) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(3) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(4) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(5) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(6) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(7) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(8) - Photo (source TRANS-FAIRE)

Les abords du site

La visite de site et le reportage photographique ont été réalisés le 5 Mai 2024.

Cartographie des photographies des vues du site (source TRANS-FAIRE, 2024)

(1) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(2) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(3) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(4) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(5) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(6) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(7) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(8) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(9) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(10) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(11) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(12) - Photo (source TRANS-FAIRE)

(13) - Photo (source TRANS-FAIRE)

Planning simplifié de l'opération

Dépôt PC 30 Mozart	> mai 2025
Dépôt PC Capella	> juin 2025
Purge PC 30 mozart	> janvier 2026
Purge PC Capella	> janvier 2026
Début travaux 30 Mozart	> juin 2026
Début travaux Capella	> juin 2026
Livraison 30 Mozart	> décembre 2028
Livraison Capella	> décembre 2028

Milieu naturel

- Le SDRIF identifie le projet comme un secteur à fort potentiel de densification.
- La Seine à proximité du site représente un élément majeur du réseau Trame Verte et Bleue identifié au SRCE.
- Le projet ne se situe dans aucun espace naturel remarquable ou protégé (ZNIEFF de type 1 et 2, ENS, APB, PNR, Natura 2000).
- Les espaces naturels remarquables les plus proches sont des Natura 2000 et ZNIEFF en Seine-Saint-Denis, situés à environ 4 km au nord du projet.
- Le site est entièrement artificialisé et imperméabilisé, les espaces verts sont ornementaux et fortement gérés. Il n'accueille aucun habitat d'intérêt communautaire ou remarquable.
- Le site ne présente aucun enjeu en matière de zones humides.
- Aucune espèce protégée ou patrimoniale de flore n'a été observée sur le site. Les espèces sont communes et en partie plantées et fortement gérées.
- Aucune espèce protégée de faune n'a été observée sur le site, dont l'intérêt écologique est très faible.

› **Études réalisées :**

› Annexe 10 - Etude d'impact écologique

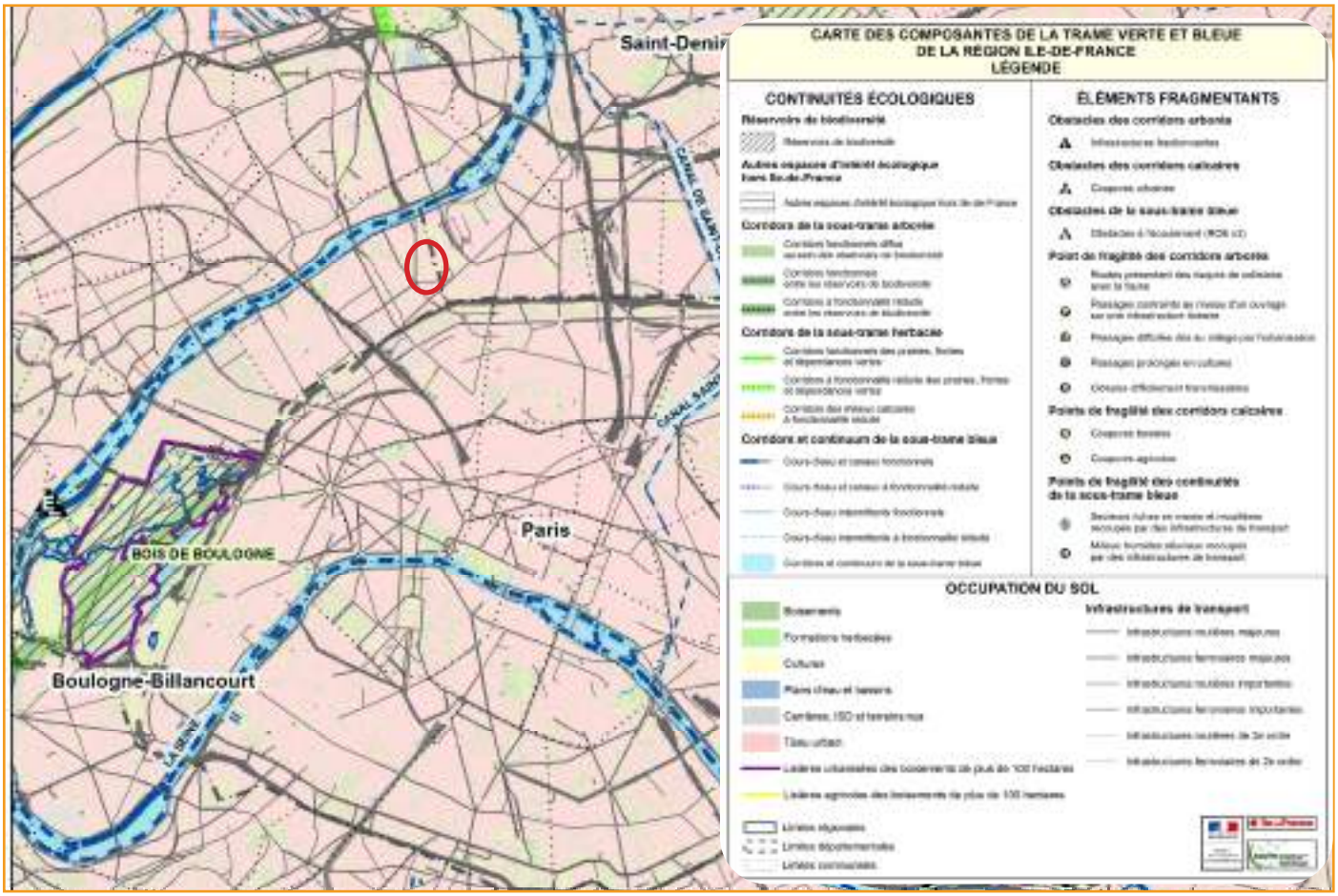
Réseaux écologique

Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Les parcelles se situent à proximité d'un corridor écologique entourant la Seine. Dans le périmètre des 5 km autour des parcelles, se situe également un réservoir écologique situé à environ 4.2 km. Les corridors écologiques relient différents habitats entre eux, des lieux de nidifications, de reproduction et d'alimentation essentiels pour la biodiversité (des arbres, des haies, ou encore des fourrés) aussi appelés des réservoirs écologiques. Le SRCE se concentre sur les continuités écologiques régionales.

Schéma Directeur Régionale d'Ile de France - Environnemental

Le SDRIF-E a pour objectif la composition et la préservation de l'armature verte de la région et notamment par la progression de la sobriété foncière, la restauration des trames écologiques liées par un réseau commun, et la transformation des tissus urbains. Le périmètre du projet se situe à 300m d'une continuité verte allant de la ceinture verte de Paris jusqu'au parc des Sévines à Gennevilliers. Aucun enjeu particulièrement fort n'est relevé par le SDRIF en termes de renforcement et valorisation de la nature.



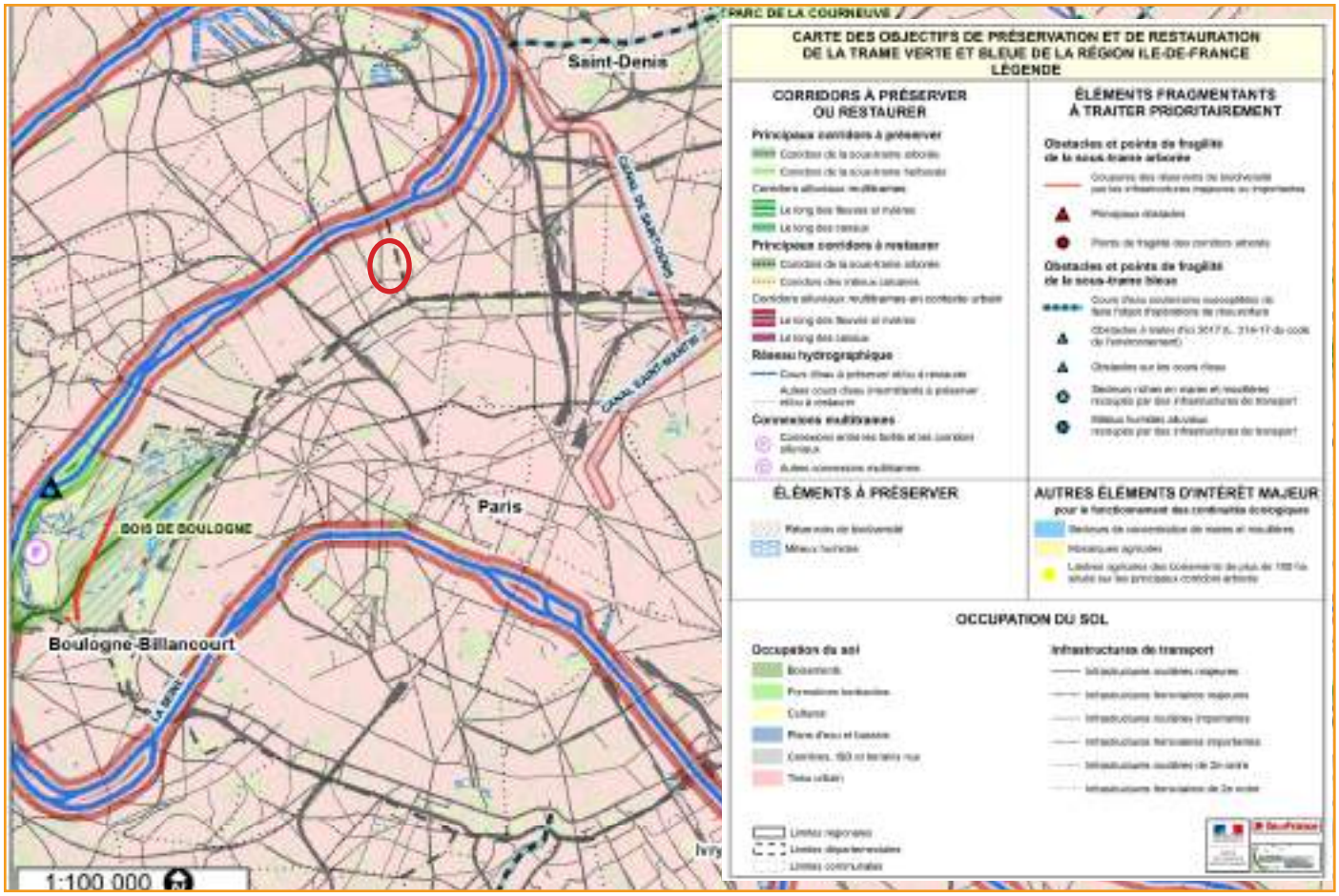
Composantes de la trame verte et bleue au SRCE (source Région Ile-de-France, 2013)

Trame Verte et Bleue

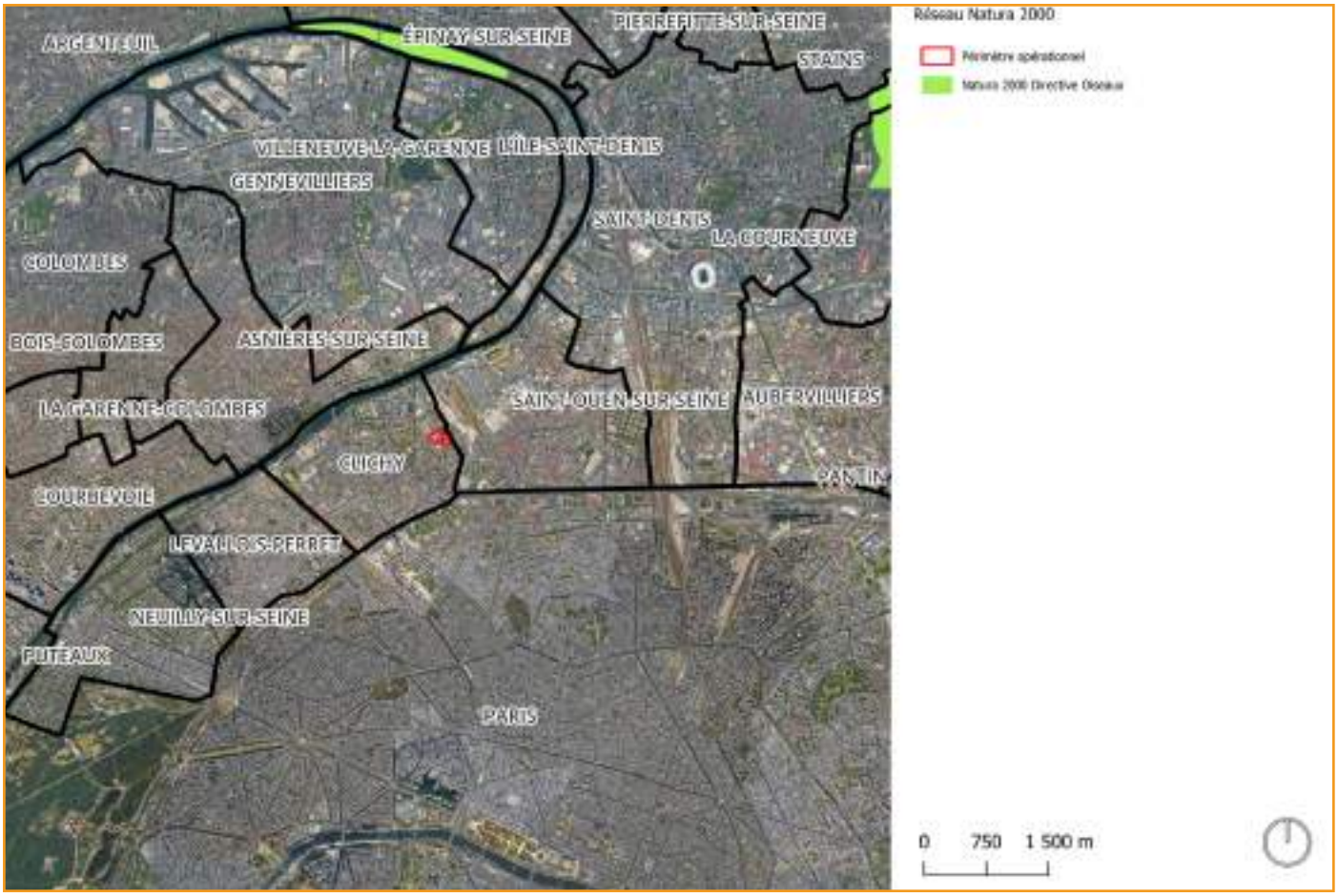
Clichy est un territoire urbanisé dans sa totalité, fortement imperméabilisé avec quelques espaces naturels présents. Le territoire relativement plat ne regroupe pas de coteau ou de dénivelés. Les entités principales constituent les grands parcs, les grandes avenues plantées, les espaces de respiration urbaines, et la Seine. Le corridor principal de la ville dont le site n'appartient pas s' étend des parcs nationaux jusqu'aux bords de la Seine. Les zones d'étude se situent au sud-est du cimetière Nord de Clichy, à l'est du parc Roger Salengro et au nord du parc Mozart.

Trame noire

La trame noire, correspondant à l'ensemble des corridors écologiques obscures et empruntés majoritairement par les espèces nocturnes, est représentée sur le site Capella en classe 8-9 sur l'échelle de Bortie. La pollution lumineuse étant très élevée, elle a un impact très important sur la trame noire.



Objectifs de la trame verte et bleue au SRCE (source Région Ile-de-France, 2013)



Situation par rapport au réseau Natura 2000 (source INPN, 2024)

Situation par rapport aux ZNIEFF et APB (source INPN, 2024)

Natura 2000

Le territoire de la commune de Clichy-la-Garenne ne compte aucun site du réseau Natura 2000.

Le site, objet de la présente étude, est par ailleurs relativement éloigné des différents sites du réseau NATURA 2000 les plus proches. Localisées respectivement à environ 4,4 km et environ 5,9 km, le Parc départemental de l'Île Saint-Denis et le Parc départemental Georges Valbon constituent les entités les plus proches de la Z.P.S. « Sites de Seine-Saint-Denis ».

Compte tenu de ces différentes distances, le projet objet du présent dossier sera donc sans incidence (directe ou indirecte) sur les différents sites du réseau Natura 2000.

ZNIEFF

Le territoire de la commune de Clichy-la-Garenne ne compte aucune ZNIEFF (type 1 et 2).

Le site, objet de la présente étude, est par ailleurs relativement éloigné des ZNIEFF les plus proches. Localisées respectivement à environ 4,2 km, 4,5 km et 4,6 km, le Bois de Boulogne, et le point aval de l'Île Saint-Denis, et les Vieux boisements et îlots de vieillissement du bois de Boulogne constituent les entités les plus proches.

Compte tenu de ces différentes distances, le projet objet du présent dossier sera donc sans incidence (directe ou indirecte) sur les différentes ZNIEFF.

Espace Naturel Sensible (ENS)

Le site n'est pas concerné par des ENS. Les sites se trouvant à proximité sont le Jardin départemental de la Folie Sainte-James à Neuilly-sur-Seine et la Promenade bleue départementale à Colombes.

Espaces naturels remarquables

La commune ne compte aucun Espace Naturel Sensible. Le plus proche se trouve à Gennevilliers, « Parc départemental des Chanteraines - Les Tilliers », à 3 km au nord.

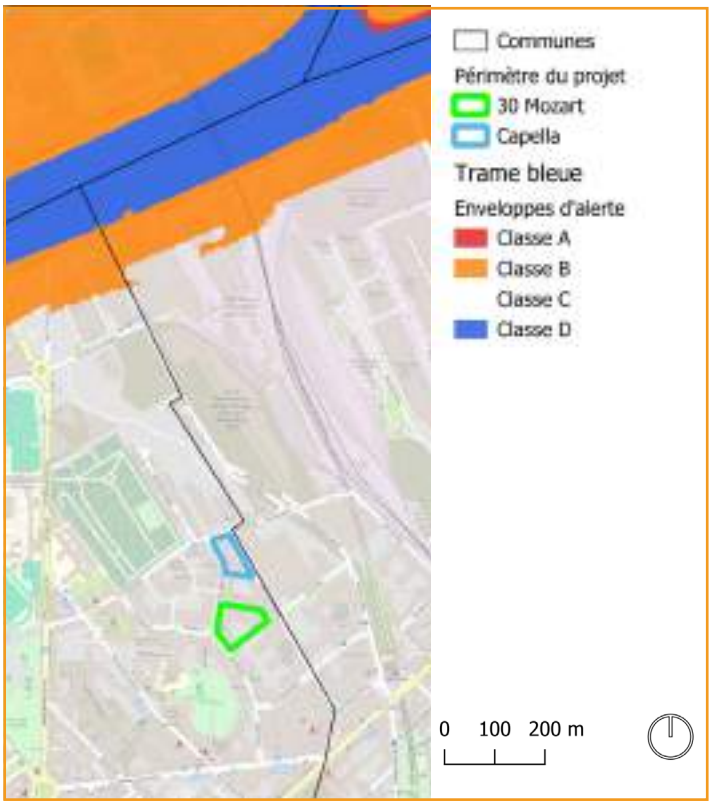
Arrêté de Biotope (APB)

Aucun arrêté de Protection Biotope n'est répertorié dans ou à proximité directe du site. L'Arrêté de Protection Biotope le plus proche, « Glacis du Fort de Noisy-le-Sec » identifié FR3800418, se situe à plus de 10 km à l'est.

Les Parcs Naturel Régionaux (PNR)

Le projet ne se situe pas à proximité directe d'un Parc Naturel Régional. Le PNR le plus proche est le parc de « l'Oise - Pays de France » identifié FR8000043, situé à plus de 10 km au nord.

La distance entre les espaces naturels remarquables les plus proches et le projet est trop élevée pour que le projet ait une incidence sur ces sites. Aucun enjeu n'est à prévoir vis-à-vis du site d'étude.



Zones humides

La carte des enveloppes d'alerte zones humides réalisée par la DRIEAT répertorie l'ensemble du territoire d'Ile-de-France sous quatre classes de A à D en fonction de leur caractère potentiel ou avéré. Le projet se situe en classe C d'alertes zones humides. Le périmètre d'étude ne présente pas d'enjeu de zone humide et aucune espèce de zone humide n'a été trouvée dans les espaces verts lors des inventaires floristiques.

Situation en matière de zones humides (source DRIEAT Ile-de-France, 2024)

Habitats

Le site Capella présente un potentiel écologique très faible avec des espaces sur la parcelle complètement imperméabilisé ou semi-perméable. Ce type de revêtement ne constitue pas un habitat propice à l'accueil de la biodiversité. Aucun espace de pleine terre n'est présent.

Le site 30 Mozart présente également un potentiel écologique très faible. Les espaces de la parcelle sont entièrement imperméabilisés ou semi-imperméabilisés ne constituent pas un habitat propice à la biodiversité. La parcelle contient quelques espaces de pleine terre dont certains avec de la pelouse. Un merisier se trouve en fond de parcelle.

Données de terrain - Flore

Un diagnostic biodiversité a été réalisé sur les deux sites (voir annexe 10A et 10B).

Les inventaires floristiques de terrain du site CAPELLA ont permis de recenser 13 espèces végétales dont aucune espèce protégée ou d'enjeux significatif en termes de protection, de conservation ou écologique. Aucune espèce invasive n'a été recensée lors des inventaires de terrain. Le site possède une flore assez peu riche et de faible intérêt écologique.

Les inventaires floristiques de terrain sur le site MOZART ont permis de recenser 22 espèces végétales sur le site dont aucune espèce protégée ou d'intérêt significatif en termes de protection, conservation ou d'enjeux écologiques. Un merisier, présente sur le site doit être conservé ou replanté par un spécimen équivalent. L'artificialisation ainsi que la forte pression anthropique ne permet pas le développement de la végétation. La flore est donc de faible intérêt écologique.

Cartographie des habitats du secteur 30 Mozart et Capella (source EKKOÏA, 2023)