



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 : 27 / 06 / 2025

Dossier complet le : 24 / 09 / 2025

N° d'enregistrement : F01125P0155

1 Intitulé du projet

Construction d'un ensemble immobilier à destination principale d'habitation à CLICHY (92)

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

CITADELLE SIRIUS

Raison sociale

N° SIRET

9 4 5 2 3 8 1 0 3 0 0 0 1 0

Type de société (SA, SCI...)

Société par Actions Simplifiée (SAS)

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

JAMEY

Prénom(s)

Tom

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)	Création d'une Surface de Planchers (SdP) de 19 199 m ² sur une emprise foncière de 5 910 m ² (cf. annexe 6)

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

Situé dans la partie Est du territoire de la commune de CLICHY (92), en limite avec la commune voisine de SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93), le terrain du projet objet de la présente demande, d'une superficie de 5 910 m², occupé par un immeuble de bureaux, est localisé entre la rue Olof PALME à l'ouest, l'allée VAN GOGH au nord, la rue Pierre DREYFUS à l'est et l'allée Jean PROUVE au sud (cf. annexes 2 et 4).

Présenté en détail dans l'annexe 3, le projet consiste, après démolition de la totalité du bâti existant (cf. annexe 4), en la construction d'un ensemble immobilier composé de 6 bâtiments accolés édifiés en R+6 à R+8+Attique et dans lequel seront développés 19 199 m² de Surface de Planchers (SdP) dont 18 615 m² de SdP pour la réalisation de 291 logements (dont 232 en accession libre (environ 80 % du total) et 59 en locatif social (environ 20 % du total)) et 584 m² de SdP à destination de commerces prévus à rez-de-chaussée.

L'ensemble immobilier disposera également d'un niveau de sous-sol dans lequel seront aménagées 98 places de stationnement automobile. L'accès à ces places de stationnement privées et leur sortie s'organiseront depuis la rue Pierre DREYFUS. Une surface globale de 792 m² est prévue pour des locaux destinés au stationnement des vélos répartis à rez-de-chaussée et en sous-sol.

4.2 Objectifs du projet

Le projet vise à créer une nouvelle offre résidentielle répondant aux besoins de production de logements en proche couronne de PARIS, dans un secteur particulièrement bien desservi par les transports en commun en raison de sa proximité avec la station « Saint-Ouen » (accessible à pied via un parcours d'environ 300 m, cf. annexe n°4) où s'arrêtent les lignes 14 du métro et C du RER.

Dans sa conception, le projet présenté dans l'annexe n°3, intègre, sur une parcelle aujourd'hui quasi-intégralement imperméabilisée et qui ne compte actuellement que très peu d'espaces végétalisés (dans la partie sud-est du site), plusieurs composantes favorables au développement de la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur (espaces au sol, partiellement en pleine terre, végétalisés et plantés, cf. résultats de l'étude technique jointe en annexe n°16). Ces espaces joueront également un rôle important dans la gestion des eaux pluviales recueillies à l'échelle du site.

Le projet permet de créer des nouveaux bâtiments présentant une architecture qualitative et permettant d'obtenir de meilleures performances énergétiques que le bâti existant. Le projet respectera ainsi les niveaux de performance de la RE2020. Des réflexions sont en cours concernant un éventuel raccordement au réseau de chaleur urbain en cours de développement dans le secteur dans lequel s'inscrit le projet.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

A ce stade d'avancement des études en matière de définition et d'organisation du chantier, le délai prévisionnel de réalisation des travaux nécessaires à la réalisation du projet est de 30 mois environ.

Ce délai intègre en particulier :

- une première phase durant laquelle seront réalisées les opérations de curage (voire de désamiantage si des MPCA étaient finalement repérés), de démolition des bâtiments existants et de purge de leurs fondations ;
- une seconde phase durant laquelle seront réalisés en particulier les travaux nécessaires aux opérations de terrassement (y compris les opérations de dépollution des sols), les travaux nécessaires aux fondations, les travaux de Gros-Œuvre et à l'intervention des différents Corps d'Etat Techniques et Architecturaux.

Dans ce cadre, le lancement des travaux nécessaires à la construction du projet objet de la présente demande est prévu à la fin du 1er semestre 2026, la livraison étant envisagée à la fin de l'année 2028.

Une charte chantier faibles nuisances sera mise en œuvre pour assurer la maîtrise des impacts du projet en phase opérationnelle .

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier composé de 6 bâtiments accolés, édifiés en R+6 à R+8+Attique dans le respect des épannelages des immeubles d'habitat collectif avoisinants livrés récemment à proximité (rue Mozart).

Ces bâtiments développeront globalement une Surface de Planchers (SdP) totale de 19 199 m² dont 18 615 m² de SdP pour la réalisation de 291 logements (dont 232 en accession libre et 59 en locatif social) et 584 m² de SdP à destination de commerces prévus à rez-de-chaussée disposés le long de la rue Olof PALME et à l'angle de l'allée Jean PROUVE et de la rue Pierre DREYFUS.

Implantés en retrait de 3 m par rapport à l'alignement existant des voies environnantes, ils permettront de dégager des espaces verts privatifs en pleine terre en complément des espaces verts plantés sur dalle aménagés en cœur d'îlot et des espaces végétalisés en toiture.

Chacun des bâtiments de l'ensemble immobilier projeté dispose d'un hall distinct pour l'accès des résidents et leurs visiteurs. Le stationnement des automobiles est intégralement assuré dans un niveau de sous-sols disposant d'une capacité totale de 98 places. L'accès à l'ensemble de ces places de stationnement privées et leur sortie s'organisent uniquement depuis l'allée Van Gogh.

D'une superficie globale de 792 m² (représentant environ une capacité de 528 emplacements), des locaux pour vélos sont répartis à rez-de-chaussée de chacun des 6 bâtiments et dans le niveau de sous-sol.

Un local de stockage des déchets est prévu au rez-de-chaussée de chacun des 6 bâtiments.

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

① 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 Permis de Construire valant Permis de Démolir.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
- Superficie du terrain d'assiette (cf. détails dans l'annexe n°6) :	5 910 m²
- Surface de Planchers (SdP) totale démolie :	env. 6 700 m²
- Surface de Planchers (SdP) totale construite (cf. détails dans l'annexe n°3) :	19 199 m²
dont SdP logements (nombre de logements) / SdP commerces :	18 615 m² (291) / 584 m²
- Nombre maximal de niveaux prévus en infrastructure / en superstructure :	1 / 10 (R+8+Attique)
- Nombre de places de stationnement projetées :	98

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 6 Voie : Rue Olof Palme

Lieu-dit :

Localité : CLICHY

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

Coordonnées géographiques^[1]

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

Comme illustré dans l'annexe n°2, le site du projet est localisé au sein de la zone UE du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de CLICHY approuvé initialement le 19 octobre 2010, et modifié, en dernier lieu, le 26 septembre 2024. Cette zone autorise une grande diversité de destinations notamment pour y permettre l'accueil à la fois d'étudiants, de résidents, de travailleurs, etc.

 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) ?	☐	☒	Le site n'est pas localisé dans un secteur faisant l'objet d'une Z.N.I.E.F.F. Les Z.N.I.E.F.F. les plus proches sont localisées à environ 4,2 km (à vol d'oiseau) du site (cf. précisions dans l'annexe 7).
En zone de montagne ?	☐	☒	Localisé au cœur de l'Ile-de-France, le site du projet décrit une emprise foncière relativement plane située, en tous points, à une altimétrie proche des cotes + 31,00 NGF / + 31,50 NGF (cf. annexe 6)
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	La commune de CLICHY-LA-GARENNE ne comprend sur son territoire aucune zone délimitée par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (cf. précisions dans l'annexe 7).
Sur le territoire d'une commune 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 ?	☐	☒	L'annexe 7 fournit des précisions concernant le positionnement des différents espaces naturels protégés dans le secteur dans lequel se situe le projet. Elle montre ainsi notamment que le site du projet n'est localisé ni dans un parc national, ni dans un parc naturel, ni dans une réserve naturelle, ni dans une zone de conservation halieutique, ni dans un parc naturel régional.

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 ?	☒	☐	Le territoire de CLICHY est concerné par plusieurs Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (PPBE) lesquels sont présentés en détail en annexe 8. Comme le montrent les éléments joints dans cette annexe, le site n'est pas impacté par des zones de dépassement des valeurs limites réglementaires de bruit identifiées aux abords de certaines voies présentes dans ses environs.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Des précisions concernant le positionnement du projet hors de ces différents éléments sont présentées dans l'annexe 9.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le site ne fait partie pas d'une zone humide délimitée. Il est localisé dans l'enveloppe d'alerte potentiellement humide de type C dans laquelle la probabilité de présence d'une zone humide est faible. Cependant, le site étant entièrement imperméabilisé, cette probabilité peut être considérée comme nulle (cf. annexe 10).
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	CLICHY est concernée par le PPR Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine approuvé initialement le 9 janvier 2004 (et modifié à plusieurs reprises depuis). Elle n'est concernée par aucun des PPRT en vigueur ou un quelconque périmètre d'étude préalable à l'élaboration d'un tel plan. Les éléments relatifs à l'exposition du site aux risques naturels, industriels et technologiques sont exposés dans l'annexe 13.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☐	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Le site n'est pas localisé, même partiellement, ni au sein d'un des sites de la base de données des ex-sites BASOL, ni dans la liste des SIS. Les investigations réalisées montrent qu'il appartenait vraisemblablement à un site BASIAS. Les investigations in-situ réalisées montrent qu'une partie des terres ne pourra être accueillie en ISDI. Outre des investigations complémentaires, le maître d'ouvrage s'engage à faire réaliser une Analyse des Risques Résiduels (ARR) et si nécessaire un Plan de Gestion afin d'assurer de la compatibilité sanitaire des sols avec les usages prévus dans le projet. Des précisions concernant l'ensemble de ces éléments figurent dans l'annexe 11.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Le site est localisé dans une des Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.) du bassin Seine-Normandie listées à l'article R.211-71 du Code de l'Environnement, à savoir la Z.R.E. dite des « parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien » concernant notamment la totalité de la région Ile-de-France (cf. annexe 12). Le projet ne prévoit aucun prélèvement dans ces nappes profondes.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	Aucun captage d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine n'est répertorié sur la commune de CLICHY. De plus, aucun périmètre de protection défini aux abords d'un captage existant ne concerne le territoire de la commune.
Dans un site inscrit ?	☐	☒	La localisation du projet par rapport aux Sites inscrits les plus proches est perceptible sur une des cartes jointes dans l'annexe 7.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site objet de la présente étude est très éloigné des différents sites du réseau NATURA 2000 les plus proches. Situé à environ 4,4 km plus au nord, le Parc départemental de l'Île-Saint-Denis est l'entité du site NATURA 2000 le plus proche à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (FR 1112013) (cf. annexe 5).
D'un site classé ?	☐	☒	Le Site Classé le plus proche est localisé à environ 2,2 km au sud-est, dans le 18ème arrondissement de PARIS, à proximité du Cimetière de Montmartre. Il s'agit de la "Cité des Fusains" (n° id. : 7 499), classée par arrêté du 29 avril 1966.

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 ?	☐	☒	Les enseignements de l'étude NPHE réalisée par SOLER IDE (cf. annexes 12 et 16) montrent que, hors période de crue exceptionnelle et sans arrêt des pompages industriels avoisinants (c'est-à-dire avec le maintien des conditions hydrogéologiques actuelles), la nappe n'interférera ni avec le sous-sol projeté en phase définitive (ou d'exploitation) avec le projet, ni avec le fond de fouille en phase travaux.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Les bâtiments projetés ne seront drainés ou étanchés que pour se prémunir des arrivées d'eaux météoriques, d'écoulements et autres arrivées accidentelles.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet intègre notamment un niveau de sous-sol dont l'emprise diffère quelque peu du niveau de sous-sol existant. De même, des anomalies de pollution ont été repérées dans les sols impliquant l'excavation et l'évacuation hors site des terres présentant dépassant les seuils d'acceptation en ISDI définis par l'arrêté du 12/12/2014. A ce stade, le volume total de terres à excaver est estimé à environ 6 254 m ³ dont un volume d'environ 2 300 m ³ de terres polluées à évacuer à destination de filières adaptées (ISDI TS / plateforme) selon l'analyse réalisée à ce stade par le bureau d'études, cf. annexe 11).
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☒	S'agissant de matériaux, le projet est seulement consommateur de matériaux de construction.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☐	

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 ?	☒	☐	Le projet est prévu en zone UE du P.L.U. de CLICHY, zone urbaine mixte autorisant un large éventail de destinations (cf. annexe n°2), dont celles prévues dans l'opération. Il s'inscrit en lieu et place d'un bâtiment de bureaux dont le fonctionnement est assuré par des raccordements aux réseaux techniques des différents concessionnaires (eau potable, assainissement, électricité, etc.) transitant notamment sous les voiries avoisinantes. Le projet s'appuiera par ailleurs sur un dispositif interne de gestion des eaux pluviales conçu en tenant compte des prescriptions réglementaires en vigueur en matière d'assainissement visant à limiter les volumes d'eaux pluviales collectées et leur rejet au réseau public existant. Les principes de ce dispositif sont présentés dans la note techniques jointe dans l'annexe n°16. Il est utile de souligner que l'immeuble existant - comme les autres immeubles voisins actuellement présents construits également à la fin des années 1980-début des années 1990 - a été édifié sous l'égide d'anciennes réglementations moins contraignantes en la matière, contribuant ainsi à la forte imperméabilisation du secteur.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	L'annexe 14 montre que le site n'est pas concerné par les différentes composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et ne fait pas partie des corridors et autres éléments pour lesquels le SRCE a défini des objectifs de préservation ou de restauration. Elle montre également que le site ne fait pas partie des Espaces Naturels Sensibles (ENS) répertoriés dans les Hauts-de-Seine.
	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 ?	☐	☒	Comme indiqué précédemment et illustré dans l'annexe 5, le projet est localisé à environ 4,4 km de l'entité la plus proche de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS », à savoir le Parc Départemental de l'Île-Saint-Denis.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Comme le montrent les diverses photographies du site jointes dans le dossier (principalement dans l'annexe n°4), le site est aujourd'hui entièrement urbanisé et très largement construit. Il n'engendrera donc aucune consommation des différents types d'espaces cités dans la question posée.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	CLICHY n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) en vigueur. Comme l'illustre également l'annexe 13, le site n'est pas localisé au voisinage direct d'une ICPE relevant du régime d'Autorisation (les plus proches sont par ailleurs situées à une distance de plus de 500 m). Concernant le Transport de Matières Dangereuses (TMD), le site n'est pas localisé à proximité des vecteurs par lesquels ces transports peuvent d'ordinaire être organisés (routes, voies ferrées, voies d'eau et canalisations souterraines).
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	Le site est notamment localisé hors des zones à risques d'inondation par débordement de la Seine et hors des zones d'exposition au risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (cf. annexe 13). Dans le cadre des conditions hydrologiques actuelles, la nappe alluviale, repérée à environ 7,30 m de profondeur, n'impactera pas le projet, même en cas de remontée, y compris en phase chantier. Le site est également localisé dans les secteurs où les niveaux de risques liés à la présence de radon et les niveaux de risque sismique sont les plus faibles. Enfin, comme pour les autres communes des Hauts-de-Seine, CLICHY est concernée par le risque d'inondation par ruissellement. Le projet prévoit un dispositif de gestion des eaux pluviales (cf. annexe 14) conçu dans le respect des réglementations en vigueur et défini en prenant en compte ce risque.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Le projet n'intègre pas d'installation susceptible d'entraîner un risque sanitaire. Le projet implique des travaux de terrassement et d'excavation utiles à l'amélioration de la qualité des sols (cf. annexe 11).
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	Préalablement à la démolition des bâtiments existants, seront nécessairement réalisées les opérations de retrait des matériaux considérés comme dangereux (tel que l'amiante) si de tels matériaux étaient finalement repérés (cf. précisions dans le §. 13-3 de l'annexe 13).

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	La nature du projet implique nécessairement une demande en matière de déplacement qui viendra se substituer à celle des utilisateurs des surfaces de bureaux de l'immeuble existant. Une étude technique réalisée par la société COSITREX (cf. rapport joint en annexe n°17) montre que l'impact du projet sur le réseau routier d'un large secteur d'étude défini autour du site sera faible et n'engendrera pas de dégradation significative des conditions de circulation. Situé à moins de 300 m à pied de la station « Saint-Ouen » desservie par les lignes C du RER et 14 du métro, le projet ne permet qu'un nombre limité de stationnements automobiles (prévu sur un seul niveau de sous-sols) en application des dispositions reprises dans le P.L.U. de CLICHY. Il intègre également la réalisation de locaux vélos encourageant ainsi leur utilisation. Les futurs résidents disposeront également de plusieurs lignes de bus de la RATP circulant notamment, à environ 350 m à pied plus au sud, rue Madame de Sanzillon (cf. annexe 4).
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	Ne prévoyant pas d'exploiter d'installation susceptible d'en générer pour assurer son fonctionnement, le projet ne sera source de nuisances sonores que lors de la phase chantier au cours de laquelle une charte chantier servira de cadre (cf. annexe 16). Les entreprises seront tenues de respecter les normes réglementaires en vigueur en matière de protection contre le bruit rappelés notamment dans cette Charte Chantier.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	Le site est localisé en dehors des secteurs de bruit définis aux abords de certaines voies classées par arrêté préfectoral (cf. annexe 8).
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	Le projet ne prévoit pas d'exploiter, dans le cadre de son fonctionnement courant, d'installations techniques bruyantes. Encadré par une Charte Chantier (cf. annexe 16), le chantier nécessaire à sa réalisation sera organisé de manière à respecter les dispositions réglementaires en vigueur ayant pour objectif de limiter les nuisances acoustiques et/ou vibratoires qu'il est susceptible de générer au sein d'un milieu urbanisé.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Outre la période de chantier, le projet engendrera, en phase d'exploitation, des émissions lumineuses classiques liées essentiellement à l'éclairage des espaces extérieurs (compris les éclairages de sécurité).
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le projet s'inscrit dans un milieu urbain dans lequel les émissions lumineuses, principalement issues de l'éclairage public, sont souvent importantes.
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	Le projet ne prévoit pas l'exploitation d'installations techniques susceptibles d'entraîner des rejets de polluants atmosphériques (autres que les dispositifs courants utilisés pour le renouvellement d'air nécessaires aux surfaces de stationnement disposées en sous-sol). En phase chantier, des mesures seront prises pour limiter les sources de pollution atmosphérique (interdiction de brûler des matériaux, arrosage des voies de circulation des engins pour éviter la dispersion de poussières, etc.).
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	Le projet engendrera, dans le respect de la réglementation en vigueur, des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement existant avoisinant au moyen de raccordements à créer dans l'opération. Il n'engendrera aucun rejet en milieu naturel.
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Une note spécifique jointe en annexe 16 expose, telles qu'elle peuvent être définies à ce stade, les modalités du dispositif de gestion des eaux pluviales prévu dans ce projet. Une synthèse de ce dispositif permettant de lutter contre le risque de ruissellement urbain est par ailleurs présenté dans l'annexe 13.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Le projet engendre nécessairement des rejets d'eaux usées liés à l'exploitation des différents locaux (notamment à destination de logements) prévus dans le programme (qu'il s'agisse des eaux vannes, issues de l'utilisation des toilettes, des eaux grises ou ménagères, issues de l'utilisation des cuisines, douches, lavabos, lave-linge, etc.).
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase d'exploitation du projet, les déchets générés par les résidents des futures constructions seront stockés dans des locaux situés à rez-de-chaussée et dimensionnés pour le tri sélectif. Ces déchets seront ensuite ramassés par le service en charge de la collecte des déchets sur la commune. En phase chantier, le projet sera générateur de déchets de démolition déjà identifiés (types et volumes) à ce stade d'étude dans le cadre d'un diagnostic PEMD (volumes et caractéristiques connus, cf. annexes n°3 et n°16). Ces déchets de démolition, comme ceux attendus en phase de construction, seront gérés dans le respect des dispositions du code de l'environnement (tri et traçabilité). A ce stade des investigations menées in situ, aucun matériau classé comme déchet dangereux (amiante, plomb) a été repéré dans les locaux destinés à être démolis. Au cas où ce type de matériau serait finalement identifié, il sera retiré avant le début des travaux de démolition conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Des précisions concernant le positionnement du projet par rapport à ces différents éléments sont présentées dans l'annexe 9. Pour information, la DRAC Ile-de-France a officiellement été saisie par le maître d'ouvrage du projet pour savoir si ce dernier était susceptible de donner lieu à des prescriptions d'archéologie préventive (cf. annexe n°16). Dans sa réponse, la DRAC Ile-de-France a indiqué que les travaux projetés ne semblaient pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et qu'en conséquence ce projet ne donnera pas lieu à ces prescriptions.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	En lieu et place d'un immeuble de bureaux occupant actuellement le site (cf. annexe 4), le projet permet le développement d'un ensemble immobilier principalement à destination de logements (avec quelques locaux commerciaux à rez-de-chaussée). Ce projet s'inscrit ainsi en continuité du nouveau tissu urbain constitué par des opérations résidentielles (comportant également des locaux commerciaux à rez-de-chaussée ainsi que des équipements (crèche notamment)) récemment développées le long de la rue Mozart (cf. annexe n°4) et concourant ainsi à transformer cet ancien quartier autrefois industriel puis tertiaire (cf. annexe n°11).

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 :

Un examen des rubriques des sites Internet de la DRIEAT d'Ile-de-France, de la MRAe d'Ile-de-France et de l'IGEDD consacrées aux dossiers de demandes d'examen au cas par cas et aux études d'impacts portant sur des projets sur lesquels elles ont eu, en tant qu'autorité environnementale compétente, à rendre un avis, a été réalisé. Cet examen, réalisé sur un territoire d'une superficie de plus 100 ha autour du site, montre l'existence de plusieurs projets sur les parties concernées des territoires de CLICHY (92) et de la commune voisine de SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93). Parmi eux, seul le projet de la ZAC des Docks (projet n°1 sur la carte jointe en annexe n°15) sur le territoire de SAINT-OUEN-SUR-SEINE, le plus important notamment en termes d'étendue foncière et de programmation, est en cours. Créée en 2007, cette opération est même aujourd'hui en très grande partie réalisée et largement engagée dans ses dernières phases de construction et d'aménagement. Hormis les projets plus anciens de la phase 3 de l'îlot Boisseau (projet n°2), de l'aménagement de l'avenue de la Liberté (projet n°4) et d'un ensemble de logements collectifs prévu en surélévation d'un hypermarché existant rue Yitzhak Rabin (projet n°5) à CLICHY, pour le moment retardés (voire pour certains (n°2 et n°5) probablement abandonnés), les autres projets (n°3, 6, 7 et 8) sont plus récents. Ces derniers visent en particulier à reconverter ce large secteur auparavant occupé par des installations de type industriel, puis, au début des années 1990 (cf. anciennes prises de vues aériennes jointes en annexe n°11), par un tissu essentiellement tertiaire encore largement présent (cf. prises de vues jointes en annexe n°4), par des programmes mixtes dominés par une forte composante résidentielle. Les futurs occupants de ces programmes pourront ainsi bénéficier de l'attrait d'une importante offre en transports en commun dominée en particulier par la station « Saint-Ouen », à environ 300 m à pied du site, desservie par les lignes C du RER et 14 du métro. Prenant en considération l'ensemble de ces projets, une étude de déplacements (cf. rapport joint en annexe 16) montre que les trafics automobiles futurs (tout comme les nuisances qui pourraient en découler en matière de bruit et de qualité de l'air) seront limités et n'auront pas pour effet de remettre en cause la fluidité de la circulation et le fonctionnement des carrefours dans le secteur. En phase travaux, au regard notamment de la proximité de certains projets avoisinants dont la taille demeure toutefois limitée, une gestion coordonnée sera nécessaire pour minimiser les impacts qui découleront de l'approvisionnement et de l'évacuation de matériaux des chantiers de ces projets et du chantier du projet objet du présent dossier. Cette coordination sera en particulier assurée par une étroite collaboration entre les différentes maîtrises d'ouvrage et les services municipaux compétents, notamment en matière de voirie.

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

En l'état d'avancement du projet et des investigations réalisées, le projet nécessitera la réalisation d'une « Déclaration » au titre de la rubrique « 1.1.1.0 : Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau ». Comme le précise l'étude hydrogéologique jointe en annexe 16, ce dossier est nécessaire pour permettre la régularisation de l'ouvrage piézométrique installé dans le cadre de la mission qui lui a été confiée.

Dans ce cadre, le maître d'ouvrage s'engage à adresser le dossier de déclaration auprès du préfet du département. Conformément aux dispositions prévues par l'article R.214-32 du Code de l'Environnement, ce dossier comportera notamment un document dans lequel seront indiquées en particulier les incidences du projet sur la ressource en eau, le milieu aquatique, l'écoulement ou bien encore le niveau et la qualité des eaux et, s'il y a lieu, les mesures d'évitement, de réduction ou compensatoires envisagées.

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).

Plusieurs études techniques ont déjà été réalisées et ont servi à l'élaboration du présent dossier (les rapports d'étude complets figurent en annexe 16) :

- Une étude géotechnique de conception (Mission G2 - Phase AVP) a été réalisée par le bureau d'études SOL CONSEIL. Les investigations menées in-situ lui ont permis de déterminer la nature géologique et les caractéristiques mécaniques différentes couches du sous-sol, et au regard des contraintes du site ainsi identifiées, de préconiser une solution de fondation adaptée (fondation par semelle superficielles isolées ou filantes) qui, par la suite, fera l'objet d'études plus approfondies. Une synthèse de ces éléments figure par ailleurs dans l'annexe 13.
- Une étude hydrologique a été réalisée par le bureau d'études SOLER IDE. Les enseignements de l'analyse concernant les Niveaux des Plus Hautes Eaux souterraines (NPHE) contenue dans le rapport technique (et présentés de manière plus synthétique dans l'annexe 12) montrent que, hors période de crue exceptionnelle et sans arrêt des pompages industriels avoisinants (c'est-à-dire avec le maintien des conditions hydrogéologiques actuelles), la nappe n'interférera ni avec le sous-sol projeté en phase définitive (ou d'exploitation) avec le projet, ni avec le fond de fouille en phase travaux. Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les eaux souterraines.
- Si les études réglementairement nécessaires préalablement à la démolition du bâti existant restent à réaliser, les recherches menées afin de déceler la présence éventuelle de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante et ayant permis d'alimenter le Diagnostic Technique Amiante (DTA) du bâtiment concluent provisoirement en l'absence de ces matériaux.
- Un diagnostic des Produits, Equipements, Matériaux et des Déchets (PEMD) du bâtiment actuellement présent sur le site a été rédigé par la société BEDOC. Outre une estimation des quantités de déchets attendues de la déconstruction des bâtiments existants, ce document fournit une évaluation de la masse des produits, équipements et matériaux ayant un potentiel de réemploi. Une synthèse de ces éléments figure dans l'annexe 3.
- Concernant la qualité environnementale des sols, des investigations in situ ont été menées par le bureau d'études SOLER IDE. Présentés sous forme synthétique en annexe 11, les résultats d'analyses en laboratoire des échantillons prélevés lors de ces investigations montrent qu'une partie des terres présentes n'est pas conforme aux critères d'acceptation en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) et est donc destinée à être excavée et évacuée hors site à destination de filières adaptées. Sachant qu'au regard de son état d'occupation actuel, une petite partie du site n'a pu être analysée. Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser prochainement la réalisation d'investigations complémentaires qui lui permettra d'appréhender la qualité environnementale des terres sur l'ensemble du site, de prendre les mesures de dépollution adéquates (en plus de celles déjà définies, cf. annexes 11 et 16) et à réaliser, si nécessaire, à l'examen des résultats globaux une fois obtenus, une Analyse des Risques Résiduels (ARR) et un Plan de Gestion pour assurer de la compatibilité sanitaire du site après travaux avec les usages prévus dans le projet.
- En rapport avec la problématique du ruissellement en milieu urbain, risque particulièrement important dans un département très urbanisé comme celui des Hauts-de-Seine, une étude a été confiée à PROGEREP pour la définition d'un dispositif de gestion des eaux pluviales adapté. L'annexe 13 présente les dispositions prévues à ce stade par le bureau d'études dans le respect de la réglementation en vigueur et en tenant compte du contexte local (notamment en matière des possibilités d'infiltration).
- Une modélisation, à l'échelle du site, de l'effet d'Ilot de Chaleur Urbain (ICU) a été réalisée par le bureau d'études TRANS-FAIRE à horizon 2100 tenant compte du scénario RCP8.5 défini par le GIEC (scénario le plus pessimiste). Les résultats de cette modélisation montrent que, le site actuel étant quasiment intégralement construit ou recouvert de surfaces imperméables, le projet, en introduisant notamment les espaces végétalisés prévus, devrait conduire à une diminution non négligeable de la température au sol, et donc créer de véritables îlots de fraîcheur à l'échelle du site.
- Une étude technique réalisée par la société COSITREX montre que le projet, proche du pôle d'échanges desservi par les lignes C du RER et 14 du métro, ne générera qu'un trafic automobile faible sur le réseau routier environnant aux heures de pointe du matin et du soir. En situation cumulée, c'est-à-dire, en prenant en considération également les incidences de l'ensemble des projets avoisinants identifiés (cf. annexe 15), les volumes attendus seront modérés, et donc propres à assurer des conditions de circulation satisfaisantes dans le secteur.
- Une étude de la qualité de l'air a été réalisée par le bureau d'études TECHNISIM Consultants. Ses résultats et conclusions montrent notamment que le projet n'aura pas pour effet de dégrader la qualité de l'air dans le secteur, les futurs occupants du programme privilégiant le recours aux transports en commun tout proches pour leurs déplacements.
- Enfin, et même si le projet s'inscrit dans un secteur à la fois à l'écart des différents axes de transports classés comme bruyants et où aucune zone de dépassement des valeurs limites réglementaires de bruit routier n'est identifiée (cf. annexe 8), le bureau d'études ATPS a procédé, dès cette phase d'étude, à une détermination des isollements acoustiques en façade du projet.

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 site ne fait l'objet d'aucune protection au titre des espaces naturels et ne porte pas atteinte à aucun de ces espaces existants présents, systématiquement, à des distances relativement très importantes (cf. annexes 5, 7, 10 et 14). Quasiment intégralement artificialisé, il ne présente, en l'état, aucun intérêt écologique (cf. annexes 4 et 14). Il est par ailleurs localisé hors des secteurs soumis aux risques naturels et technologiques identifiés (cf. annexe 13). Il ne présente, en outre, aucun intérêt patrimonial (cf. annexes 7 et 9). Consultés préalablement à la mise au point de la présente demande, les services de l'Etat compétents en matière d'archéologie préventive ont d'ores et déjà indiqué que le projet ne donnera lieu à aucune prescription en matière d'archéologie préventive. Le projet ne nécessite pas, pour son fonctionnement, d'installation technique susceptible d'engendrer des pollutions ou des nuisances, ni d'avoir à solliciter d'autre autorisation subordonnée notamment à l'évaluation préalable d'incidences environnementales spécifiques (notamment au titre de la Loi sur l'Eau). De par les espaces verts (notamment en pleine terre) qu'il prévoit de développer (cf. annexe 3), le projet implique une large désimperméabilisation du site favorable, d'une part, dans le cadre du dispositif de gestion des eaux pluviales prévu (cf. annexe 13), et contrairement au site dans son état actuel, à la lutte contre les effets du ruissellement et, d'autre part, au développement d'espaces propices à la lutte contre l'effet d'îlot de Chaleur Urbain (cf. étude ICU jointe en annexe 16). Pour mémoire, le maître d'ouvrage s'engage à réaliser prochainement la réalisation d'investigations complémentaires à celles déjà menées lesquelles lui permettront d'appréhender la qualité environnementale des terres sur l'ensemble du site, de prendre les mesures de dépollution adéquates (en plus de celles déjà définies par un bureau d'études, cf. annexes 11 et 16) et à réaliser, si nécessaire, à l'examen des résultats globaux une fois obtenus, une Analyse des Risques Résiduels (ARR) et un Plan de Gestion pour assurer de la compatibilité sanitaire du site après travaux avec les usages prévus dans le projet.

Pour ces différentes raisons, en particulier, mais également au regard des différents éléments d'information contenus dans le présent dossier (extraits notamment de rapports d'études techniques réalisés par des bureaux d'études spécialisés), il n'apparaît donc pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	☒
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.	☐
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).	☒
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.	☒
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	☒
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	☒
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.	☒

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 6 : Emprise foncière et topographie Annexe 7 : Z.N.I.E.F.F.et espaces naturels protégés divers Annexe 8 : Acoustique			☒
2	Annexe 9 : Patrimoine Annexe 10 : Zones humides Annexe 11 : Qualité environnementale des sols			☒
3	Annexe 12 : Eaux souterraines Annexe 13 : Risques Annexe 14 : Biodiversité			☒
4	Annexe 15 : Projets avoisinants recensés Annexe 16 : Rapports d'études techniques et documents divers*			☒
5	* Charte Chantier Etude géotechnique Etude hydrogéologique Notice acoustique d'isolement de façades	Note relative à la gestion des eaux pluviales Diagnostic de l'état des milieux Copie du courrier de la DRAC Ile-de-France Etude des déplacements	Etude Air et Santé Ilot de Chaleur Urbain (ICU) Diagnostic PEMD	☒

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 JAMEY

Prénom Tom

Qualité du signataire Président de CITADELLE SIRIUS

À SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Fait le 2 / 7 / 0 6 / 2 0 2 5



Signature du (des) demandeur(s)

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

Objet de la demande :

**Construction d'un ensemble immobilier
à destination principale d'habitation à CLICHY (92)**



Illustration provisoire fournie à titre indicatif

Pétitionnaire : CITADELLE SIRIUS

Maîtrise d'Œuvre : QUADRI FIORE architecture

Rédacteur du dossier : URBACONSEIL

Annexes visées par les rubriques 8.1 et 8.2 du formulaire de demande (CERFA n°14734*04)

à l'exception de l'annexe n°1 - cf. rubrique 8.1 - intitulée « *Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire* », objet d'un document particulier distinct

Juin 2025

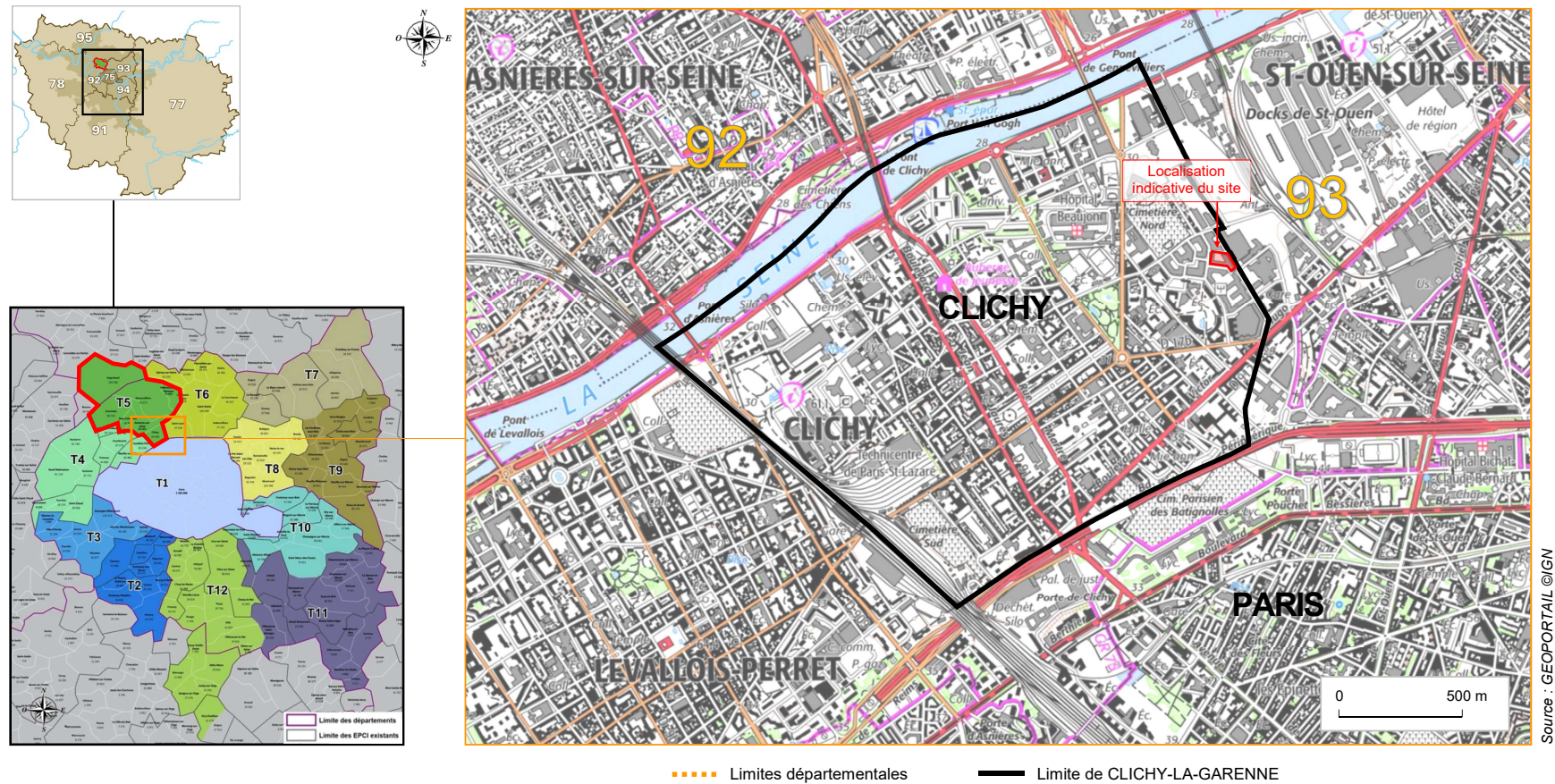
Annexes obligatoires visées par la rubrique 8.1 du formulaire de demande

à l'exception de l'annexe n°1 - cf. rubrique 8.1 - intitulée « *Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire* », objet d'un document particulier distinct

	Pages
Annexe 2 : Localisation du site	3
2-1 - Localisation géographique - Plan de situation	3
2-2 - Situation au regard du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de CLICHY	4
Annexe 3 : Présentation du projet	5
Annexe 4 : Occupation actuelle du site et de ses environs	9
4-1 - Occupation actuelle du site	9
4-2 - Occupation des environs du site	12
Annexe 5 : Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000	19

Annexe 2 - Localisation du site

2-1 - Localisation géographique - Plan de situation



Source : GEOPORTAIL ©IGN

Le site du projet objet du présent dossier est localisé sur le territoire de CLICHY, commune du département des Hauts-de-Seine (92) intégrée depuis le 1^{er} janvier 2016 dans le Territoire « Boucle Nord de Seine »¹ (cf. ci-avant, encadré en bas, côté gauche).

En 2022, la population municipale de CLICHY était de 65 102 habitants, soit environ 14,2 % de la population du Territoire « Boucle Nord de Seine » (460 202 habitants, source : INSEE²).

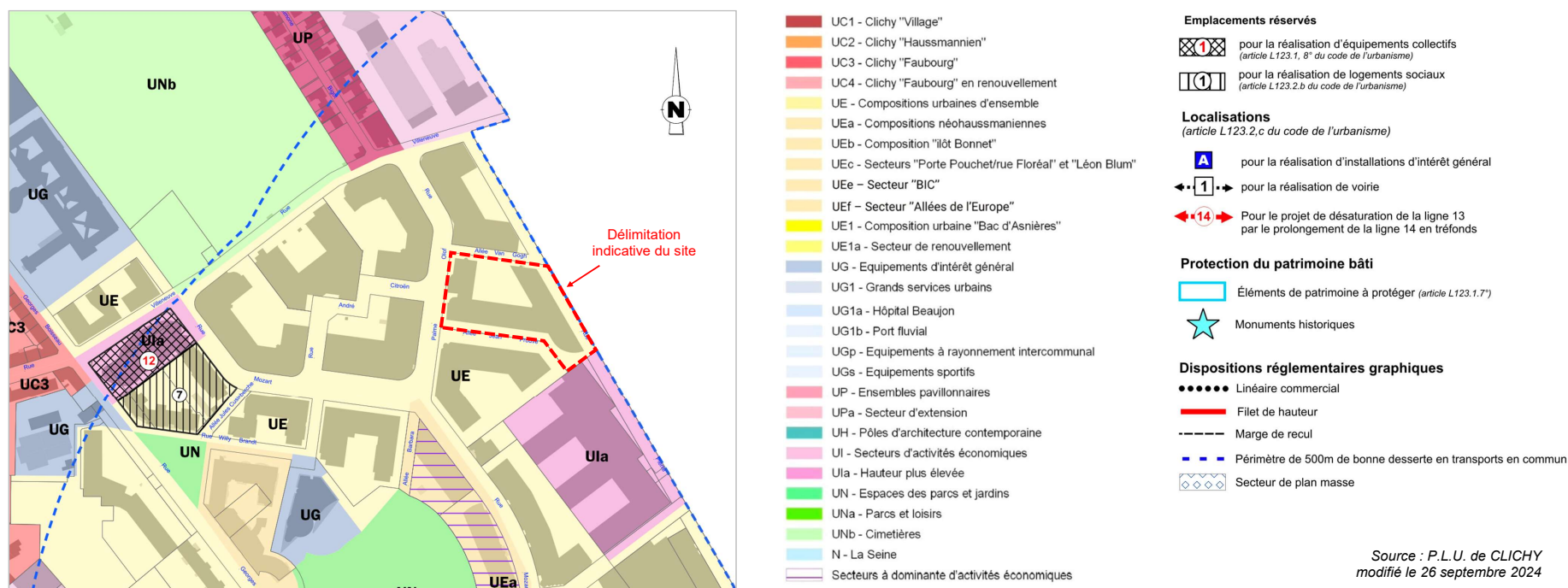
¹ Etablissement Public Territorial (E.P.T.) créé dans le cadre de la mise en place de la Métropole du Grand Paris et au sein duquel la commune de CLICHY est regroupée avec six autres communes : cinq communes du département des Hauts-de-Seine, à savoir ASNIERES-SUR-SEINE, BOIS-COLOMBES, COLOMBES, GENNEVILLIERS et VILLENEUVE-LA-GARENNE, auxquelles s'ajoute une commune du département du Val d'Oise à savoir ARGENTEUIL. L'étendue globale de ce Territoire, dénommé initialement T5 (comme l'indique ci-avant l'illustration représentant les différents Territoires de la Métropole du Grand Paris) est d'environ 49,7 km².

² Données issues des populations légales municipales millésimées 2022 entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2025

2-2 - Localisation au regard du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de CLICHY

Approuvé initialement le 19 octobre 2010, le P.L.U. de CLICHY a fait l'objet, depuis, de plusieurs évolutions. En dernier lieu, il a été modifié le 26 septembre 2024.

Extrait du plan de zonage du P.L.U. de CLICHY



Comme le montre l'extrait du plan de zonage du P.L.U. en vigueur, le site est localisé au sein de la zone UE accueillant divers secteurs de renouvellement urbains et dans laquelle une grande diversité de destinations est autorisée notamment pour y permettre l'accueil à la fois d'étudiants, de résidents, de travailleurs, etc.

Dans cette zone en particulier, les règles définies par le P.L.U. en matière stationnement, inspirées des normes du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France¹ (P.D.U.I.F.), s'accordent avec les ambitions du projet, localisé à environ 300 m à pied de la station « Saint-Ouen » desservie par les lignes C du RER et 14 du métro et incorporant une importante surface pour le stationnement des vélos, de faciliter l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle.

¹ Introduit par la Loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019, le Plan des mobilités en Ile-de-France est le nouveau nom du P.D.U.I.F. Ce dernier a été mis en révision en mai 2022. Soumis à enquête publique du 28 février 2025 au 31 mars 2025, le Plan des mobilités en Ile-de-France devrait être adopté en septembre 2025.

Annexe 3 - Présentation du projet

Le projet objet de la présente demande consiste, d'une part, en la démolition des existants et, d'autre part, en la construction, dans la partie est du territoire de CLICHY (92), d'un ensemble immobilier à destination d'habitation sur un site d'une emprise foncière (avant rétrocession) d'une superficie de 5 910 m² située entre la rue Olof PALME à l'ouest, l'allée VAN GOGH au nord, la rue Pierre DREYFUS à l'est (laquelle marque également la limite avec la commune voisine de SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93)) et l'allée Jean PROUVE au sud.

✓ Programmation

Composé de 6 bâtiments accolés édifiés en R+6 à R+8+Attique, l'ensemble immobilier projeté prévoit le développement de **19 199 m² de Surface de Planchers (SdP)** dont :

- 18 615 m² de SdP à destination de logements pour 291 logements dont :
 - 15 554 m² de logements en accession à la propriété pour 232 logements (soit environ 80 % du total),
 - 3 061 m² à destination de logements sociaux pour 59 logements (soit environ 20 % du total),
- 584 m² de SdP à destination de commerces prévus dans des locaux disposés à rez-de-chaussée (locaux livrés en coque brute).

✓ Accès

Pour les logements, les accès des piétons s'organisent depuis les trottoirs qui bordent les voies qui entourent l'ensemble du projet :

- l'accès aux halls d'entrée des bâtiments A et B (lequel accueille des logements sociaux) s'effectue depuis l'allée VAN GOGH, via un porche en double hauteur aménagé dans le volume du bâtiment A,
- l'accès aux halls d'entrée des bâtiments C et D s'effectue depuis la rue Pierre DREYFUS, via un porche en double hauteur aménagé dans le volume du bâtiment C,
- l'accès aux halls d'entrée des bâtiments E et F s'effectue depuis l'allée Jean PROUVE.

Les accès des piétons aux locaux commerciaux s'organisent depuis les trottoirs de la rue Olof PALME (pour les locaux commerciaux prévus à rez-de-chaussée des bâtiments A et F) et de la rue Pierre DREYFUS (pour le local commercial prévu à rez-de-chaussée du bâtiment D).

S'agissant de l'accès et de la sortie des véhicules automobiles aux espaces de stationnement situés en sous-sol (cf. ci-après), ceux-ci s'organisent depuis l'allée VAN GOGH via une rampe d'accès aménagée dans le volume du bâtiment C.

Plan de masse (illustration non contractuelle jointe à titre indicatif)



Source : QUADRI FIORE architecture

En outre, le projet crée des conditions favorables à l'ouverture prochaine de l'allée Jean PROUVE, à son extrémité Est, sur la rue Pierre DREYFUS. Les aménagements définitifs de la section de l'allée Jean PROUVE concernée seront définis par les services compétents en matière de voirie.

Perspectives ...

(illustrations non contractuelles jointes à titre indicatif)

**... depuis l'allée Jean PROUVE,
à proximité de la rue Pierre DREYFUS**



**... (aérienne) à l'angle de l'allée Jean PROUVE,
et de la rue Pierre DREYFUS**



**... depuis la rue Pierre DREYFUS sur le porche double
hauteur aménagé dans le volume du bâtiment C**



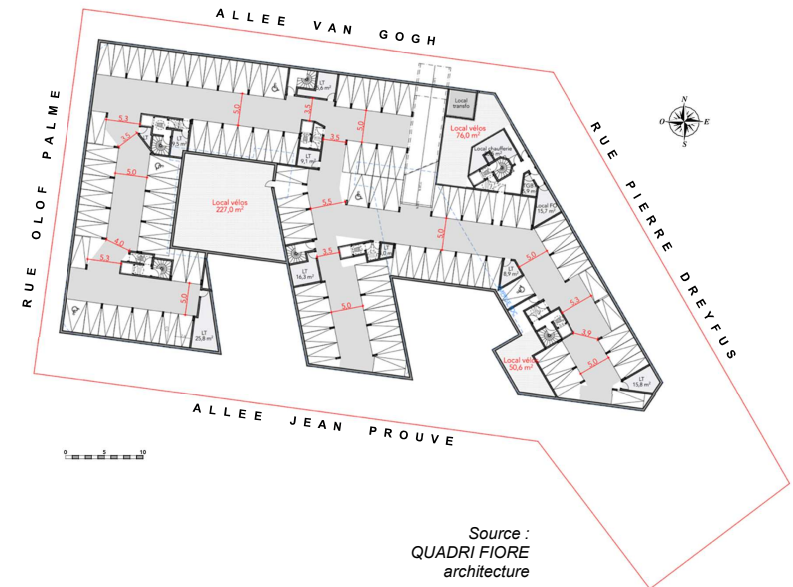
Source :
QUADRI FIORE architecture

✓ Stationnement

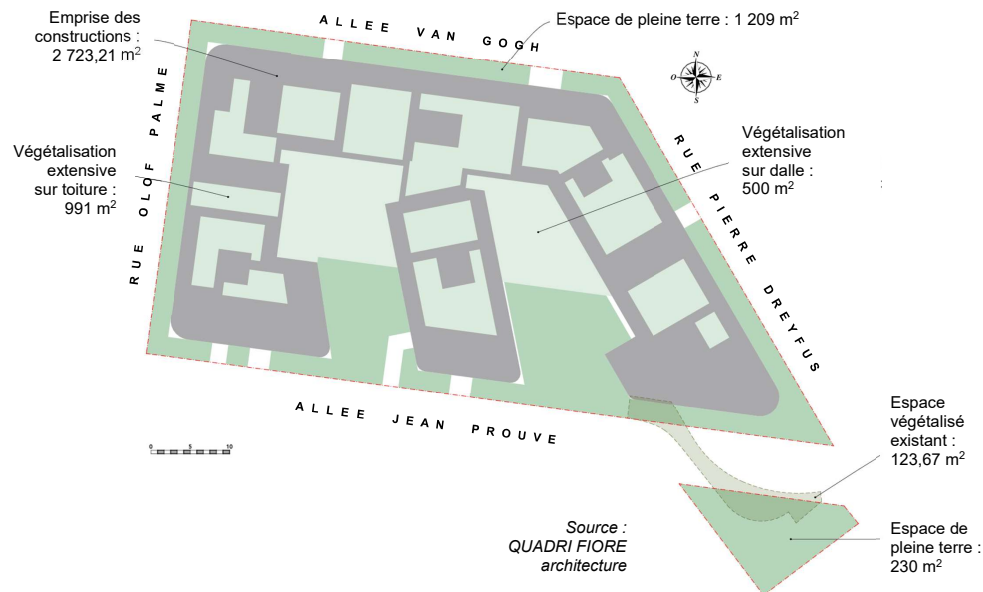
L'ensemble immobilier projeté intègre un seul niveau de sous-sol dans lequel sont prévues 98 places de stationnement privées (avec comme répartition 95 places affectées aux logements et 3 places réservées aux commerces). Parmi elles, 5 places sont réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R.).

Des locaux pour le stationnement des vélos sont répartis à rez-de-chaussée des bâtiments et dans le niveau de sous-sol. Leur superficie globale est de 792 m² permettant l'aménagement de 528 emplacements.

Plan du niveau de sous-sol
(illustration non contractuelle jointe à titre indicatif)



Plan de végétalisation
(illustration non contractuelle jointe à titre indicatif)



✓ Espaces verts

Seulement pourvu d'un simple espace végétalisé d'une superficie d'environ 124 m² au sein duquel figurent notamment deux bouleaux et quelques arbustes (cf. prise de vue n°8 dans le §. 4-1 de l'annexe 4), le projet prévoit la création d'une surface totale de pleine terre de 1 439 m² dont :

- une superficie de 832 m² que constitue la bande de retrait végétalisée de 3 mètres à partir de laquelle seront implantées les constructions du projet par rapport à l'alignement existant ;
- une superficie 230 m² pour un espace vert, dans l'extrémité sud du site, permettant de connecter l'allée Jean Prouvé à la rue Pierre Dreyfus.

A ce stade de définition, à cette superficie totale d'espace de pleine terre de 1 439 m² s'ajoutent :

- une superficie de végétalisation extensive sur dalle (car située au-dessus du niveau de sous-sol prévu) d'environ 500 m² ;
- une superficie de végétalisation extensive sur toiture de 991 m².

Enfin, le projet prévoit également la plantation de 9 arbres de grand développement, de 25 arbres de moyen développement et de 15 arbustes.

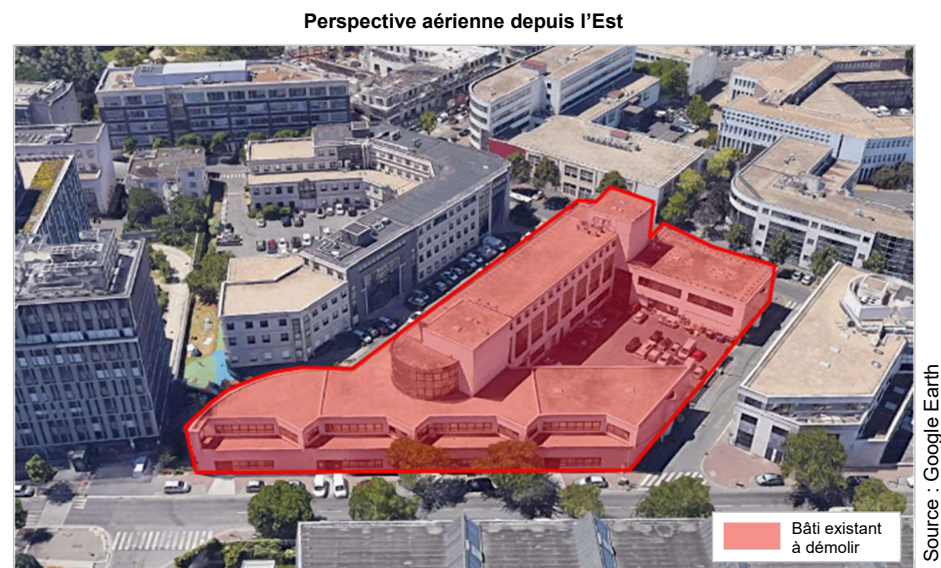
✓ Démolition préalable

La réalisation de l'ensemble immobilier projeté nécessite au préalable la démolition de l'immeuble de bureaux existant d'une SdP d'environ 6 700 m² dont les deux tiers ne sont plus occupés aujourd'hui.

Il convient de préciser que cette démolition interviendra dans le cadre d'une demande de permis de construire (ayant pour objet l'édification du projet décrit dans le présent document) valant permis de démolir.

S'appuyant sur un repérage réalisé le 28 mai 2025, un diagnostic des Produits, Equipements, Matériaux, Déchets (P.E.M.D.) issus des travaux de démolition du bâti existant a été rédigé par une entreprise spécialisée, la société BEDOC. Ce document permet notamment pour chacun de ces éléments, après les avoir répertoriés, d'identifier leur potentiel de valorisation associé (réemploi, réutilisation, recyclage ou élimination).

Source :
Diagnostic des P.E.M.D., BEDOC



Selon les données quantitatives synthétiques estimatives fournies dans ce diagnostic joint en annexe 16 du présent document :

- Les travaux de démolition devraient générer une masse totale de déchets d'environ 10 299,65 tonnes¹.
- Une très large majorité de cette masse de déchets est constituée de déchets inertes (DI²) : environ 9 920,14 tonnes (soit environ 96,32 % de la masse totale). A elle seule, la catégorie du béton représente une masse d'environ 9 794 tonnes (soit environ 95,10 % de la masse totale des déchets et environ 98,72 % de la masse des DI).
- Viennent ensuite les déchets non dangereux non inertes (DNDNI³) avec 358,83 tonnes (soit environ 3,48 % de la masse totale) et les déchets d'équipements (DE⁴) avec environ 20,67 tonnes (soit 0,20 % de la masse totale).
- La masse des P.E.M.D. susceptible de faire l'objet d'un valorisation matière (recyclage - réutilisation) est estimée à environ 10 240,65 tonnes (soit environ 99,43 % de la masse totale estimée des P.E.M.D.).
- La masse des Produits, Equipements et Matériaux (P.E.M.) ayant un potentiel de réemploi est estimée à environ 6,35 tonnes (soit environ 0,06 % de la masse totale estimée des P.E.M.D.).

¹ Cette estimation n'intègre ni le volume des fondations des bâtiments existants à extraire, ni le volume des terres nécessaire à terrasser et à évacuer pour la réalisation du nouveau projet.

² Béton, verre, tuiles et céramiques, etc.

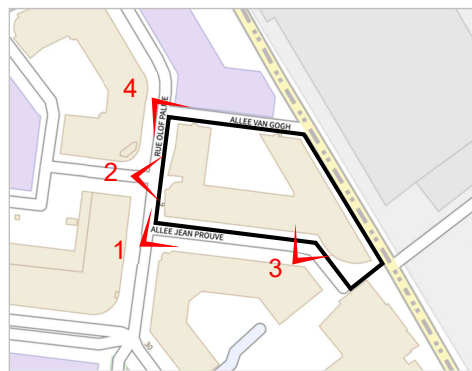
³ Métaux, bois, matériaux isolants (hors isolants polymères), plâtre, plastiques, revêtements de sol, etc.

⁴ Sanitaires, chauffages et climatisation, déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE), etc.

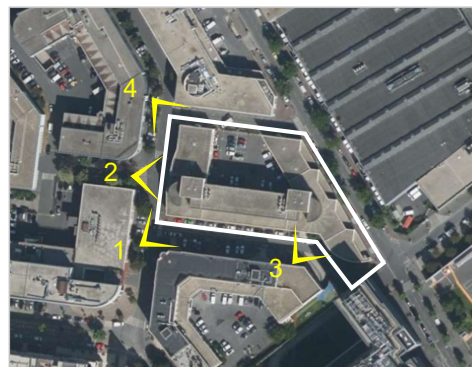
Annexe 4 - Occupation actuelle du site et de ses environs

4-1 - Occupation actuelle du site

Vues sur le site depuis ses abords (1 / 2)



Vue en plan



Vue aérienne

Vue depuis l'intersection
de la rue Olof Palme avec l'allée Jean Prouvé



Vue sur l'entrée piétons principale
sur la rue Olof Palme



Vue sur l'entrée piétons secondaire
depuis l'allée Jean Prouvé



Vue depuis l'intersection
de la rue Olof Palme avec l'allée Van Gogh



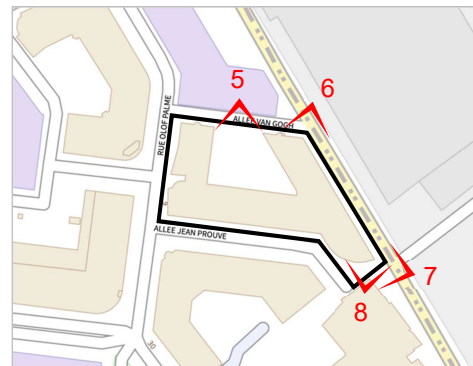
Source : GEOPORTAIL (prise de vue aérienne réalisée en Septembre 2021) / GOOGLE Street View (prises de vue n°1, 2 et 4 datant de Février 2023 et n°3 datant Mai 2022)

Vues sur le site depuis ses abords (2 / 2)

Vue sur le parking présent à l'intérieur du site depuis son accès / sortie en bordure de l'allée Van Gogh



Vue depuis l'intersection de l'allée Van Gogh avec la rue Pierre Dreyfus

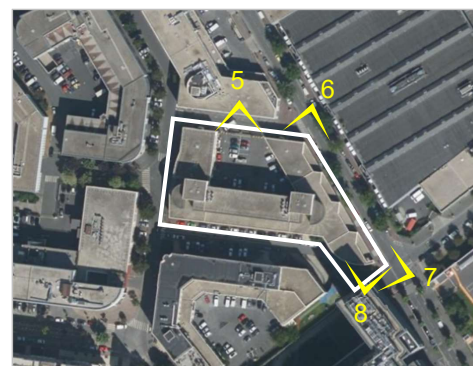


Vue en plan

Vue depuis la rue Pierre Dreyfus



Vue depuis l'extrémité de l'allée Jean Prouvé (passage piéton uniquement en liaison avec la rue P. Dreyfus)



Vue aérienne

Source : GEOPORTAIL (prise de vue aérienne réalisée en Septembre 2021) / GOOGLE Street View (prises de vue n°5, 6 et 7 datant de Mai 2022 et n°8 datant Mars 2020)

Vue en perspective depuis l'ouest



Vue en perspective depuis l'Est



Source : GOOGLE Maps / Vue 3D

Le site est actuellement occupé par un immeuble de bureaux (dont les deux tiers de sa surface ne sont plus occupés aujourd'hui) dénommé « Le Sirius » sis 6 rue Olof Palme.

Edifié, à la fin des années 1980-début des années 1990 (cf. prises de vue jointes dans l'annexe 11), cet immeuble comprend, en superstructure, différentes parties généralement en R+1, parfois jusqu'à R+3, surmontées d'une toiture-terrasse voire ponctuellement d'édicules techniques (en retrait des façades sur rue).

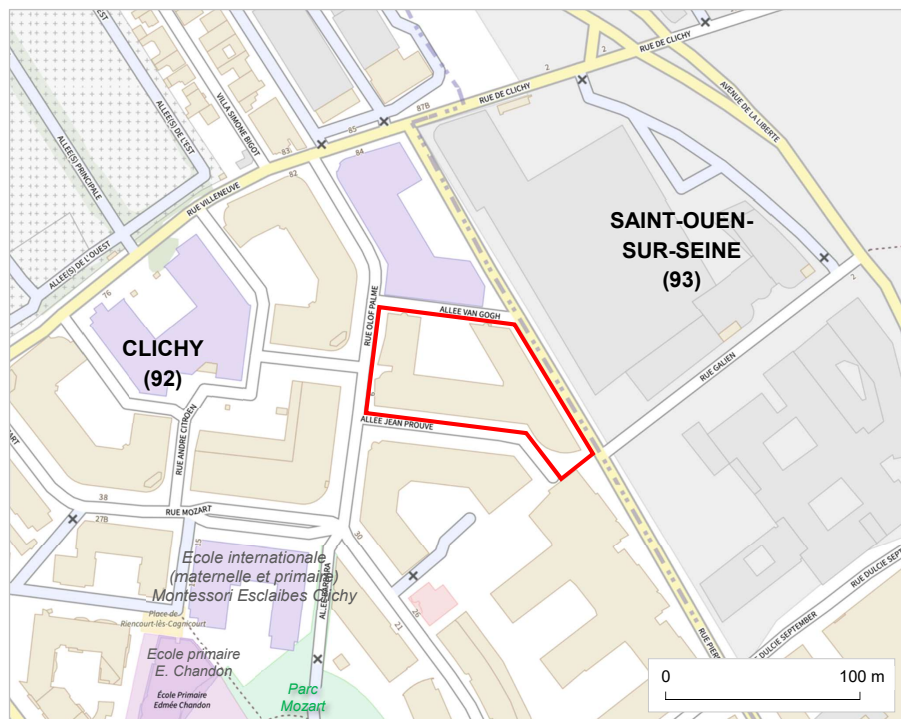
Son implantation lui permet de dégager un espace extérieur au cœur du site, servant essentiellement d'espace de stationnement pour automobiles, accessible uniquement depuis l'allée Van Gogh.

Disposant d'une Surface de Planchers (SdP) totale de 6 700 m² environ, cet immeuble dispose également, en sous-sol, d'un parking comprenant au total 98 places de stationnement pour automobiles réparties sur 1 seul niveau et accessibles via une rampe depuis la rue Olof Palme, non loin de son intersection avec l'allée Van Gogh.

4-2 - Occupation des environs du site

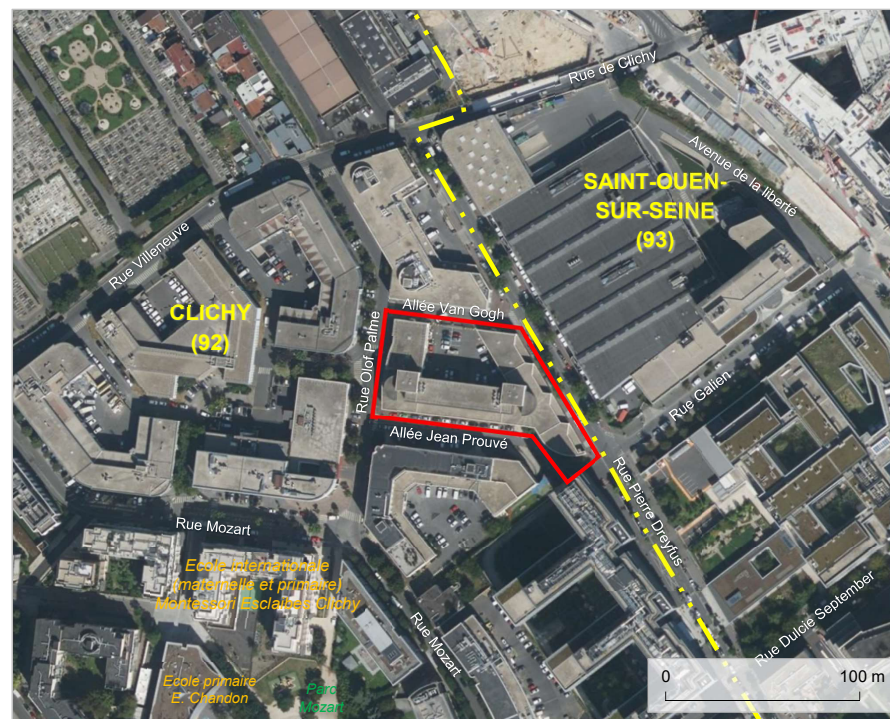
Vues aériennes générales

Vue en plan



Source : GEOPORTAIL, ©IGN

Vue orthophotographique

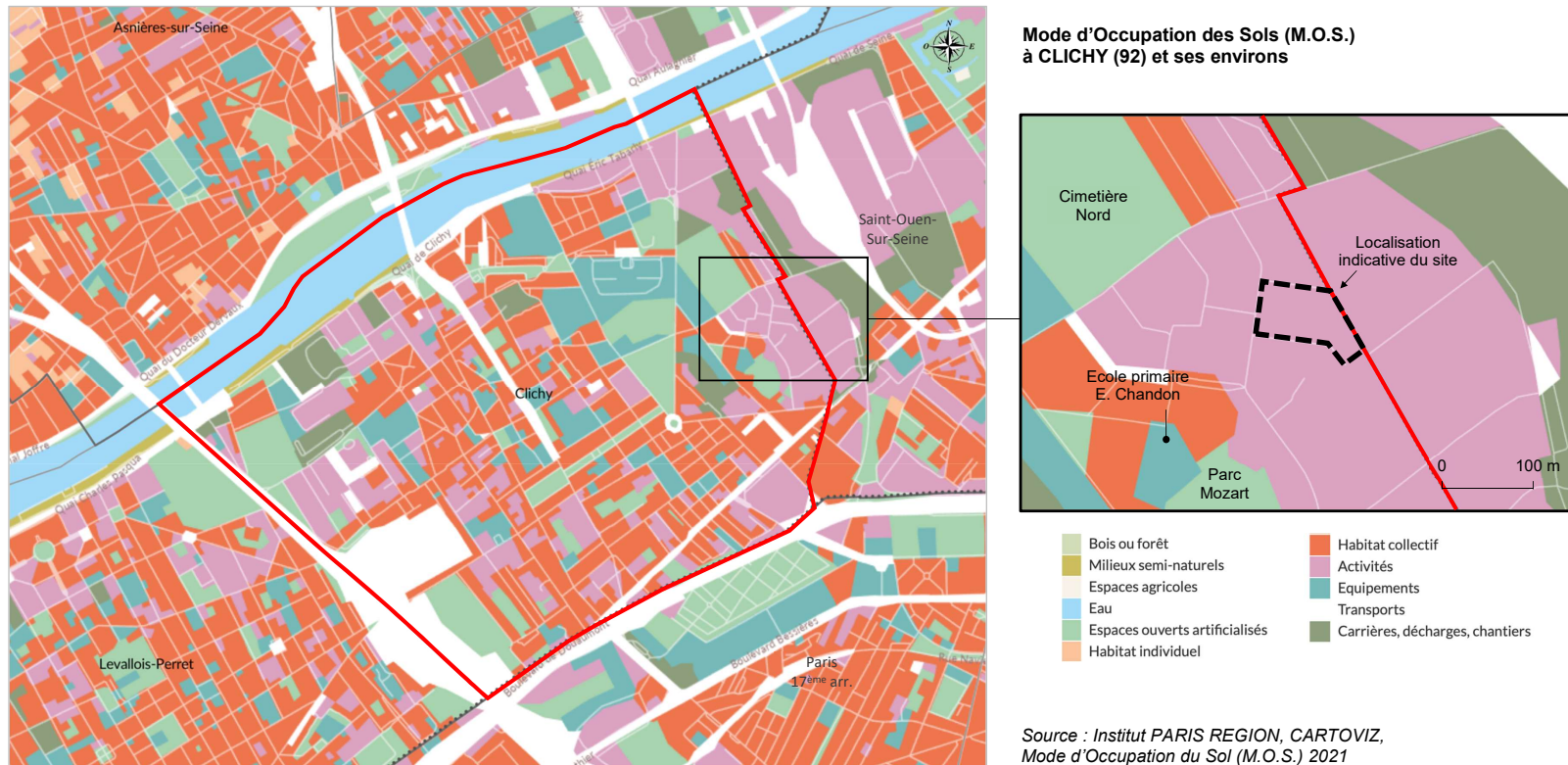


Source : GOOGLE, Prise de vue réalisée en Septembre 2021

Le site est localisé dans la partie Est du territoire de CLICHY (92), à proximité de la limite communale avec la ville voisine de SAINT-OUEN-SUR-SEINE (commune du département de Seine-Saint-Denis (93)). Il est bordé :

- à l'est, par la rue Pierre Dreyfus constituant la limite communale avec SAINT-OUEN-SUR-SEINE ;
- au sud, par l'allée Jean Prouvé, voie privée de desserte qui joint la rue Olof Palme, à l'ouest, à la rue Pierre Dreyfus, à l'est (seuls les piétons peuvent néanmoins rejoindre la rue Pierre Dreyfus depuis cette allée) ;
- à l'ouest, par la rue Olof Palme laquelle dessert la zone locale d'activités et rejoint la rue Villeneuve, au nord, depuis la rue Mozart, au sud ;
- au nord, par l'allée Van Gogh, joignant la rue Olof Palme, à l'ouest, à la rue Pierre Dreyfus, à l'est.

L'illustration ci-dessous est extraite de l'illustration du Mode d'Occupation du Sol (M.O.S.) 2021, dernière version « à jour » de l'inventaire numérique réalisée et mise à disposition par l'Institut PARIS REGION sur son site Internet.



Même si elle n'est pas tout à fait à jour des dernières évolutions du tissu urbain dans ce secteur, cette illustration montre notamment que le secteur dans lequel s'inscrit le site du projet objet de la présente demande s'inscrit dans un secteur occupé, dans sa très grande majorité, par un tissu d'activités économiques, essentiellement de type tertiaire (comme le montrent les photographies suivantes).

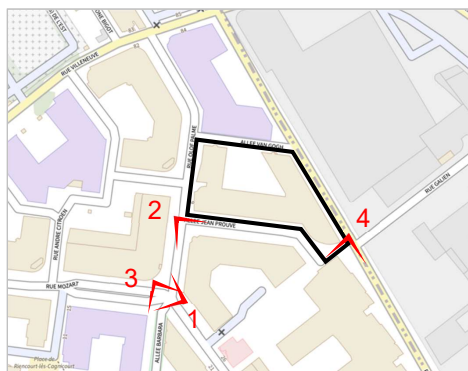
Toutefois, depuis plusieurs années, ce secteur connaît une transformation notable avec le développement de différents programmes résidentiels. Les environs du site ont ainsi fait l'objet de plusieurs évolutions notamment en 2020 et en 2021 avec la livraison d'immeubles de logements en bordure de la rue Mozart (cf. ci-après les prises de vue n°9 (programme Amadeus comprenant 106 logements et des commerces à rez-de-chaussée) et n°10 (programme Opus One comportant 130 logements)), ce secteur, facilement accessible par les transports en commun (RER C, métro ligne 14, lignes de bus), comportant notamment des équipements scolaires et de petite enfance.

Vues sur les environs du site (1 / 3)

Les immeubles tertiaires : la principale destination des constructions présentes dans l'environnement

Vue sur un immeuble de bureaux à l'angle
de la rue Olof Palme et de la rue Mozart
(immeuble restructuré en 2021)

Vue sur un immeuble de bureaux à l'angle
de la rue Olof Palme et de l'allée Jean Prouvé

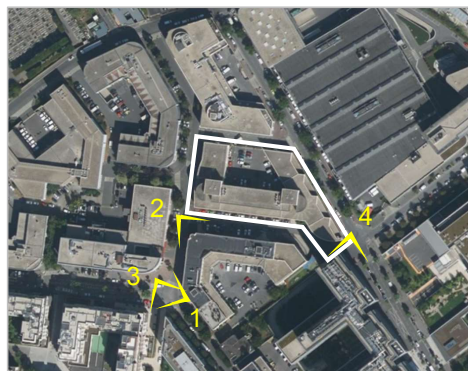


Vue en plan

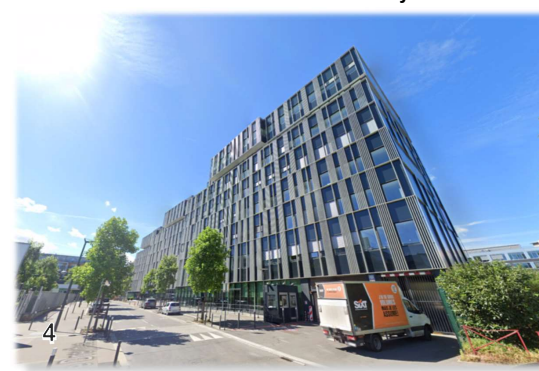


Vue sur un immeuble de bureaux à l'angle
de la rue Mozart et de l'allée Barbara

Vue sur le L'Oréal Campus Charles Zviak
en bordure de la rue Pierre Dreyfus



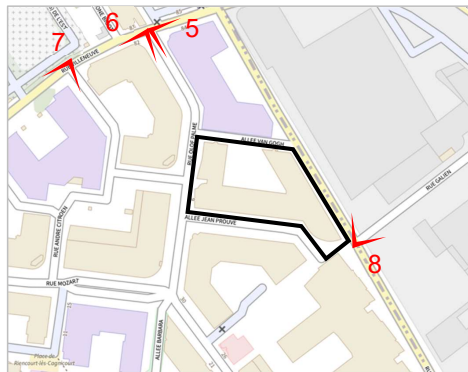
Vue aérienne



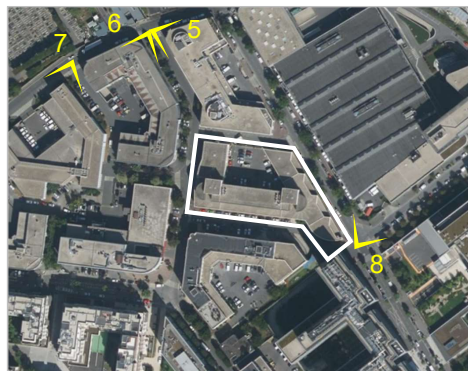
Source : GEOPORTAIL (prise de vue aérienne datant de 2019) / GOOGLE Street View (prises de vue n°1, 2 et 3 datant de février 2023 et n°4 datant de mai 2022)

Vues sur les environs du site (2 / 3)

Les immeubles tertiaires : la principale destination des constructions présentes dans l'environnement



Vue en plan



Vue aérienne

Vue sur un immeuble de bureaux en bordure de la rue Villeneuve



Vue sur un immeuble de bureaux en bordure de la rue Villeneuve



Vue sur un immeuble de bureaux en bordure de la rue Villeneuve



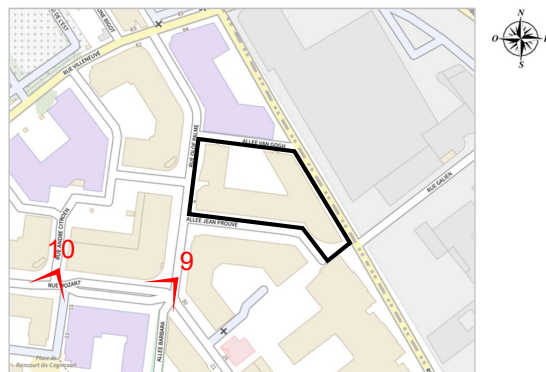
Vue sur un ensemble immobilier de bureaux en bordure de la rue Galien



Source : GEOPORTAIL (prise de vue aérienne datant de 2019) / GOOGLE Street View (prises de vue n°5, 6 et 7 datant de février 2023 et n°8 datant de mai 2022)

Vues sur les environs du site (3/ 3)

Les autres destinations des constructions présentes dans l'environnement dans lequel ont récemment émergé des immeubles de logements

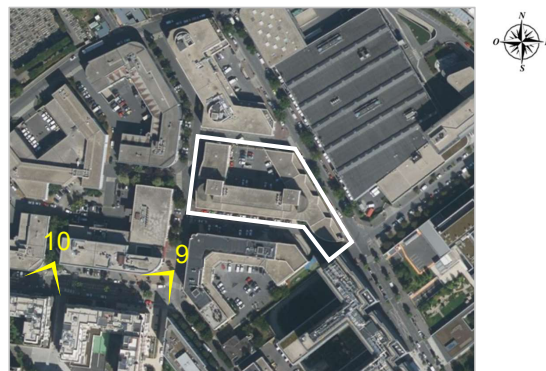


Vue en plan

Vue sur un immeuble de logements
en bordure de la rue Mozart



Vue sur un immeuble de logements
en bordure de la rue Mozart



Vue aérienne



Source : GEOPORTAIL (prise de vue aérienne réalisée en 2019) / GOOGLE Street View (prises de vue n°9 datant de février 2023 et n°10 datant de mai 2022)

Vues aériennes en perspective sur le site et ses environs
*Vues aériennes 3D datant du second semestre 2019**

Vue en direction du nord



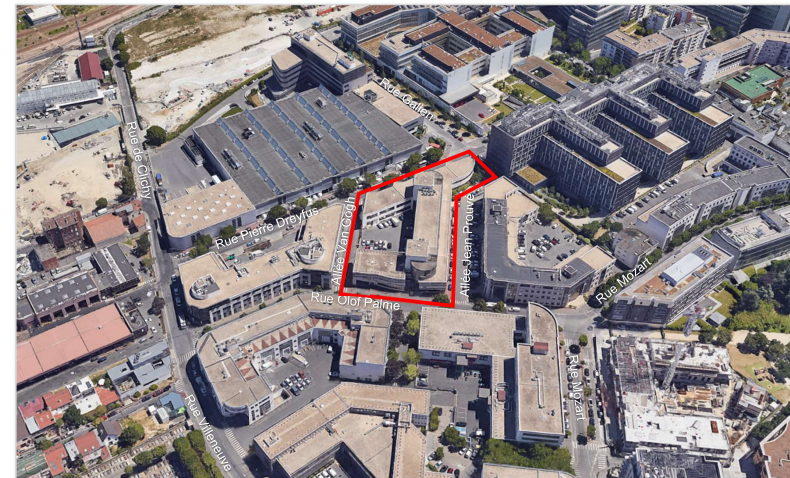
Vue en direction de l'ouest



Vue en direction du Sud



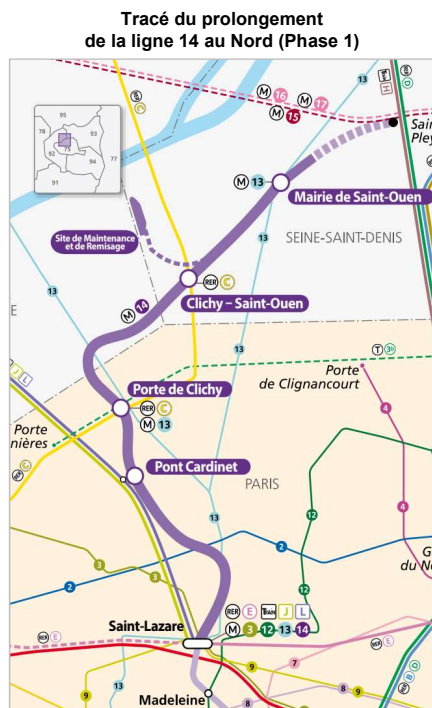
Vue en direction de l'Est



Source : GOOGLE Maps, Vues aériennes 3D les plus récentes disponibles*

Le site bénéficie de la proximité de la station « Saint-Ouen ». Depuis décembre 2020, cette station, accessible à pied depuis le site via un parcours d'environ 300 m (soit moins de 5 mn), est desservie par la ligne C du RER permettant ainsi une connexion avec l'Ouest Parisien, est également desservie par la ligne 14 du métro.

L'accès à cette ligne est intervenu dans le cadre de la mise en service de la première phase de son prolongement vers le nord¹ (cf. illustration ci-contre), permettant aux usagers de cette ligne automatique alors en exploitation entre les stations « Olympiades » (PARIS 13^{ème} arr.) et « Saint-Lazare » (Paris 8^{ème} arr.) de rejoindre la Mairie de SAINT-OUEN.



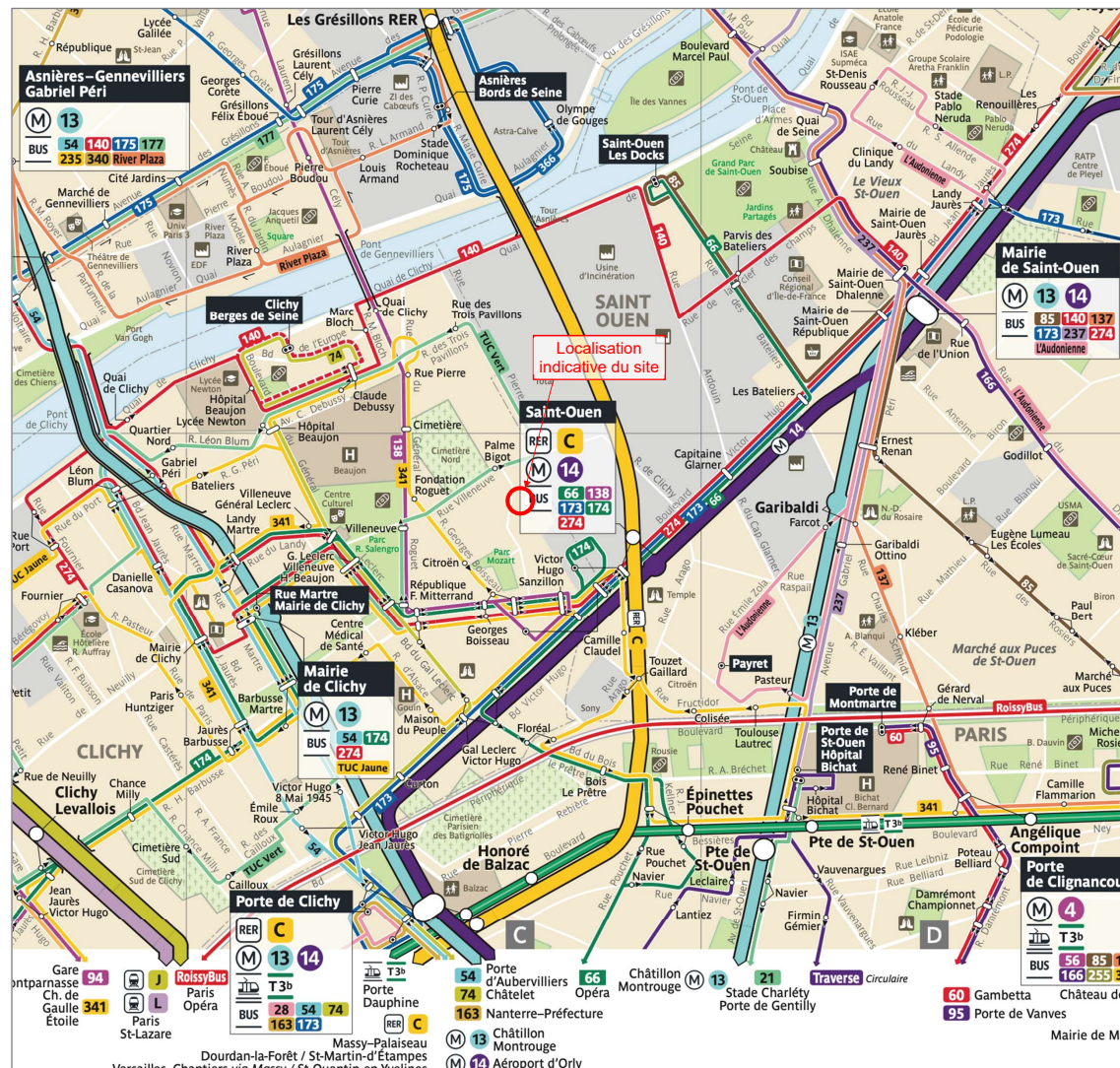
Source : Site Internet spécifique dédié au projet

Les 4 nouvelles stations livrées dans cette première phase dont celle de « Saint-Ouen », offrent des correspondances avec les deux branches de la ligne 13 (à Porte de Clichy pour la branche Asnières-Gennevilliers Les Courtilles, et à Mairie de Saint-Ouen pour la branche Saint-Denis Université), le RER C, la ligne L du Transilien (réseau de Saint-Lazare), le tramway T3b (prolongé de la porte de la Chapelle à la porte d'Asnières) et le réseau de bus.

La localisation du site lui permet également de bénéficier de l'importante offre fournie par les lignes de bus du réseau RATP circulant en particulier rue Madame de Sanzillon (à environ 300 m à pied du site, plus au sud) et boulevard Victor Hugo (D912).

La ligne Verte du réseau TUC (Transport Urbain de Clichy), service de bus gratuit, est la ligne de bus qui dispose de l'arrêt le plus proche du site (arrêt « Palme - Bigot » situé en bordure de la rue Villeneuve) à environ 100 m à pied.

Plan des lignes de transports en commun autour du site
(Source : Extrait du plan du « Secteur 7 - Au Nord de PARIS », Edition Avril 2024, RATP (consultation en Avril 2025))

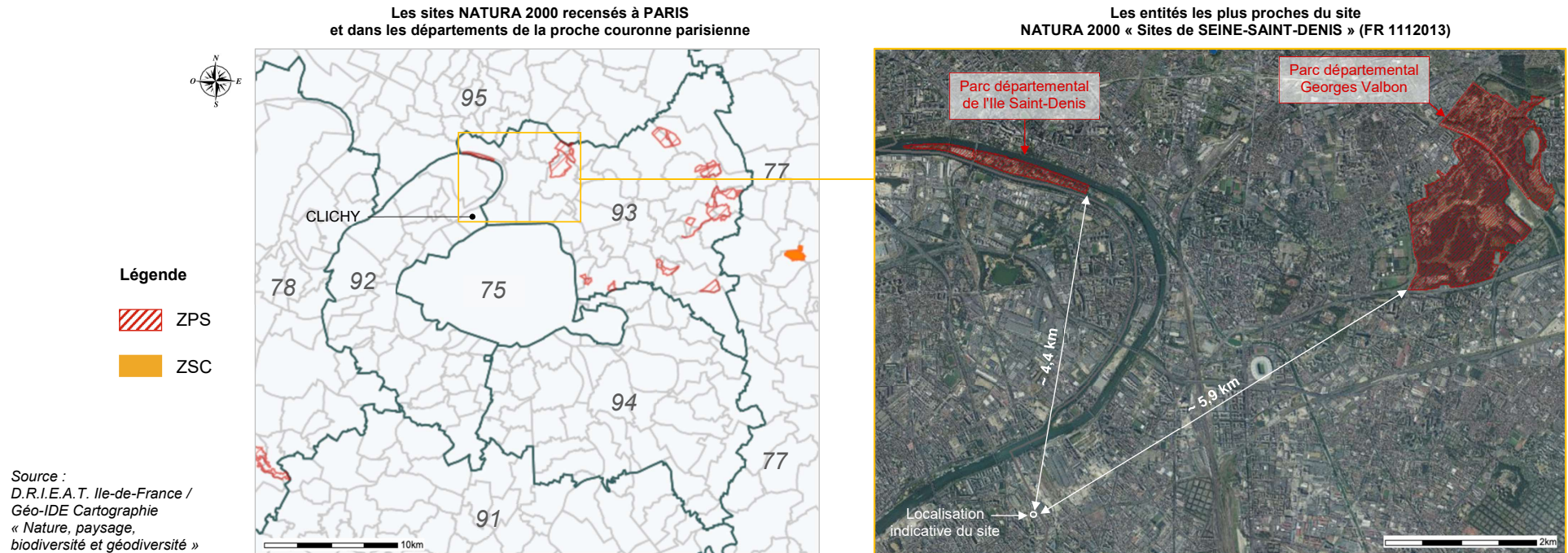


¹ Par la suite, le 24 juin 2024, de nouveaux prolongements de la ligne 14 ont été mis en service : au nord (phase 2), jusqu'à la station Saint-Denis Pleyel et, au sud, jusqu'à l'Aéroport d'Orly.

Annexe 5 - Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000

Des milieux d'intérêt communautaires forment le Réseau NATURA 2000 constitué de sites désignés ou en cours de désignation à la Commission Européenne au titre des Directives Européennes « Habitats » et « Oiseaux », sur lesquels s'applique une réglementation particulière. Ce sont :

- pour la directive « Habitat » : les Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) qui deviennent des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dans leur forme définitive ;
- pour la directive « Oiseaux » : les Zones de Protection Spéciale (ZPS).



Le territoire de la commune de CLICHY (92) 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 » (identifiant : FR1112013).

Compte tenu de ces différentes distances, mais aussi de ses caractéristiques présentées dans l'annexe 3, le projet objet du présent dossier sera donc sans incidence (directe ou indirecte) sur les différents sites du réseau NATURA 2000.