

## **ANNEXES**

### ANNEXE 5 GRILLE D'ANALYSE MULTICRITERES

COMPARAISON PAR ANALYSE MULTICRITERES DES SITES RETENUS

N°	Critères \ Périmètres	Site Bichat (1)	Site Beaujon (2)	Site Porte Pouchet (3)	Site Ardoin (4)	ZAC Docks (5)
A	Localisation et accessibilité	appréciation	appréciation	appréciation	appréciation	appréciation
A1	Localisation du site	Classement	Classement	Classement	Classement	Classement
1	A1.1 <b>Position par rapport au bassin de population ciblé</b>	Lien fort au bassin de population actuel	Lien relatif au bassin de population actuel, avec un risque de perte des patients parisiens.	Lien fort au bassin de population actuel avec une situation à mi-chemin des hôpitaux existants	Lien fort au bassin de population actuel, avec risque limité de perte des patients parisiens.	Lien moyen au bassin de population actuel, avec risque de perte des patients parisiens
2	A1.2 <b>Densité de population à proximité immédiate</b>	Paris 18 : Population 203 127 hab. Densité <b>33 798 hab./km2</b>  Localisation Paris Intra muros (forte densité de population) à nuancer par la situation sur la "ceinture verte" et HBM de Paris de densité moindre (100 à 250 hab/ha). La bonne accessibilité au site en TC (L13) le relie toutefois facilement à un environnement plus dense (> 500 hab/ha)  <u>Conclusion :</u> <b>densité très forte ++</b>	Clichy : Population 59 458 hab. (2011) Densité <b>19 305 hab./km2</b> (2e ville la plus dense après Paris sur le territoire de prospection)  La densité de population à proximité directe du site Beaujon est moins élevée que pour le site Bichat (terrains de sport, infrastructures, Seine) mais les foyers de population les plus denses de clichy (de 250 à 500 habitants à l'hectare) sont à proximité. L'accessibilité moyenne du site en TC (distance au métro) peut limiter son rayonnement  <u>Conclusion :</u> <b>densité forte +</b>	Clichy : Population 59 458 hab. (2011) Densité <b>19 305 hab./km2</b> Saint Ouen : Population 46 510 hab Densité <b>10 800 hab/km²</b> (INSEE)  La densité de population à proximité immédiate du site Pouchet est aussi élevée que son voisin Bichat (de 100 à 500 hab à l'hectare), particulièrement à l'ouest. L'accessibilité moyenne du site en TC (distance au métro) peut limiter son rayonnement.  <u>Conclusion</u> <b>densité forte +</b>	Saint Ouen : Population 46 510 hab Densité <b>10 800 hab/km²</b> Iris 9 - INSEE 4500 hab. (parmi les communes les moins denses sur le territoire de prospection)  La densité de population immédiate est relativement moyenne actuellement. A l'est, la mairie de Saint-Ouen est une des zones les plus denses de la ville. Au nord, la zone industrielle limite son rayonnement. La ZAC des Docks dont fait partie le site prévoit cependant la construction entre autres de 4 000 logements, qui vont profondément faire muter l'environnement du site et constituer un nouveau foyer de population.  <u>Conclusion</u> <b>densité forte +</b>	Clichy : Population 59 458 hab. (2011) Densité <b>19 305 hab./km2</b> Saint Ouen : Population 46 510 hab Densité <b>10 800 hab/km²</b> (parmi les communes les moins denses sur le territoire de prospection)  La densité de population à proximité directe du site est plus faible que pour le site Beaujon situé non loin. A l'image d'un autre site voisin "Ardoin Sud", la densité de population immédiate est relativement moyenne. La voie de chemin de fer à l'est du site constitue une rupture physique qui limite son rayonnement. Les 4 000 logements de la ZAC des Docks et le projet à l'est de Clichy vont toutefois faire muter l'environnement du site et constituer un nouveau foyer de population.  <u>Conclusion</u> <b>densité forte</b>
3	A1.3 <b>Proximité d'un établissement de santé structurant</b>	Lariboisière implanté à 10 minutes en voiture.	Proximité du CH de Courbevoie à une dizaine de minutes.	Proximité de l'hôpital Roguet de Clichy	Site implanté à 15 minutes en voiture du CH de Saint denis.	Site implanté à 15 minutes en voiture du CH de Saint denis.
4	A1.4 <b>Compatibilité avec les orientations d'aménagement régionales, départementales, projets locaux</b>	Compatibilité SDRIF : "quartier à densifier à proximité d'une gare".  PLU : OAP - Porte de Montmartre, Porte de Clignancourt, Porte des Poissonniers - renouvellement urbain.	Compatibilité SDRIF : "quartier à densifier à proximité d'une gare".  PLU : Le PLU intègre le site Beaujon à la volonté de privilégier la mise en place d'un réseau de promenade-jardins linéaires qui permettrait l'ouverture de l'hôpital Beaujon et le prolongement du mail Léon Blum (création d'une voie entre le bd G. Leclerc et la rue du G. Roguet). Le site complémentaire au nord est impacté par la création d'un parking communal.	Compatibilité SDRIF : "quartier à densifier à proximité d'une gare".  PLU : Le PLU qualifie le secteur "Porte Pouchet" de "franges urbaines". Ces secteurs doivent constituer de "véritables potentiels de développement urbain qu'il convient de traiter qualitativement et ont vocation à accueillir principalement des surfaces d'activités et des équipements".  Le terrain a vocation à intégrer la liste des terrains de l'Etat mobilisables pour le logement.	Compatibilité SDRIF : "quartier à densifier à proximité d'une gare" et "secteur à fort potentiel d'urbanisation".  PLU : Le site Ardoins Sud fait partie du secteur des Docks qui fait l'objet d'orientations d'aménagement particulières (OAP). La ZAC est à dominante "habitat /activités/équipements" avec plusieurs emplacements réservés pour des équipements (notamment 1 collège et 1 aire d'accueil des gens du voyage)	Compatibilité SDRIF : "quartier à densifier à proximité d'une gare" et "secteur à fort potentiel d'urbanisation". Une 'liaison verte' longe le site à l'ouest.  PLU Saint Ouen : ZAC des Docks Une promenade verte, arborée le long du site à l'ouest ainsi qu'un site de maintenance et de remisage avec une toiture végétalisée, des percées visuelles ainsi que des aérations en coeur d'îlots sont constituent les orientations attendues.  PLU Clichy : La construction d'un équipement type hôpital n'est pas interdite. Cependant le PLU vise plutôt à l'implantation d'ouvrages de commerce, d'industrie et d'artisanat. Une partie du site est un emplacement réservé pour la réalisation d'équipements collectifs.  Le site fait partie de la liste des terrains de l'Etat mobilisables
5	A1.5 <b>Intégration dans un projet urbain en cours</b>	<b>OAP Porte de Montmartre, Porte de Clignancourt, Porte des Poissonniers</b> > requalification de l'environnement immédiat du site > des contreparties (notamment prolongation de la rue Huchard à travers le site) pourront être exigées par la Ville de Paris en cas de projet sur le site	<b>Secteur d'étude et de concertation Victor Hugo, Maison du Peuple, Clichy en Seine (Ville de Clichy, F. Leclerc urbaniste)</b> > renouvellement du secteur Est de la Ville > intérêt de la commune pour ce secteur	En limite de la <b>ZAC Porte Pouchet</b> (Ville de Paris, SEMAVIP aménageur) > Le projet côté Paris comporte des orientations peu compatibles avec un établissement hospitalier dans sa partie jouxtant le site (préfourrière, dépôt de sel)  <b>Secteur d'étude et de concertation Victor Hugo, Maison du Peuple, Clichy en Seine (Ville de Clichy, F. Leclerc urbaniste)</b> > renouvellement du secteur Est de la Ville > intérêt de la commune pour ce secteur	<b>ZAC des Docks</b> (Ville de Saint-Ouen, SEQUANO Aménageur) > foncier maîtrisé par l'aménageur (convention EPFIF, DUP...) > évolution du contexte urbain, vers un quartier mixte et dense (100 ha, 4000 lgt, 10 000 emplois à horizon 2025) > nécessaire modification du programme de la ZAC (créée en 2007)	<b>ZAC des Docks (Ville de Saint-Ouen, SEQUANO Aménageur)</b> > foncier maîtrisé par l'aménageur (convention EPFIF, DUP...) > évolution du contexte urbain, vers un quartier mixte et dense (100 ha, 4000 lgt, 10 000 emplois à horizon 2025) > nécessaire modification du programme de la ZAC (créée en 2007)  <b>Secteur d'étude et de concertation Victor Hugo, Maison du Peuple, Clichy en Seine</b> (Ville de Clichy, F. Leclerc urbaniste) > renouvellement du secteur Est de la Ville > intérêt de la commune pour ce
	<b>A2</b>	<b>Accessibilité routière du site</b>	1	2	2	2
8	A2.1 <b>Proximité d'un axe structurant (autoroute, périphérique)</b>	Proximité immédiate du périphérique et du bd Ney. Autoroute A1 à 4 minutes.	Site desservi depuis le périphérique et la porte de Clichy via la rue Martre très empruntée et le boulevard Victor Hugo.	Site accessible depuis les boulevards Victor Hugo et du Général Leclerc. Pas de liaison directe avec le périphérique, accès portes de Clichy ou St Ouen	Site desservi par le boulevard V.Hugo, la rue Ardoin et la rue de Clichy qui sont des axes structurants mais très denses.	Site desservi par la rue du Général Roguet, axe structurant très emprunté. Projet du BUCSO (réduction de l'emprise du terrain)
9	A2.2 <b>Accès poids lourds / logistique</b>	Accès dédié à la logistique sur la rue Louis Pasteur Vallery-Radot.	Accès dédié rue du général Roguet à l'arrière du site.	Accès possible par les quatre façades sur rue.	Accès possible par les 3 façades sur rue.	Accès possible par les 3 façades sur rue.
10	A2.3 <b>Accès véhicules particuliers</b>	Dépose minutes pour les véhicules patients, accès confondu avec l'accès véhicules personnel, véhicules d'urgence et piétons.	Problématique d'accès : tous les flux entrent sur le site par le même point d'entrée (personnel, urgence, piétons).	Accès possible par les quatre façades sur rue.	Accès possible par les 3 façades sur rue.	Accès possible par les 3 façades sur rue.
11	A2.4 <b>Stationnements à proximité (extérieurs au site)</b>	Stationnement de l'autre côté de l'avenue de la porte de St Ouen.	Des stationnements sont disponibles sur le site.	Pas de zone de stationnement à proximité.	Pas de zone de stationnement à proximité.	Pas de zone de stationnement à proximité.
12	A2.6 <i>Distance à une station de taxis</i>	350m, station au niveau de la station de métro 13, porte de St Ouen.	Une station de taxi est implantée sur le boulevard du Général Leclerc.	Une station de taxi est implantée sur le boulevard Victor Hugo.	La station de taxi est implantée à l'intersection du boulevard V.Hugo et de l'avenue Gabriel Péri, à une dizaine de minutes à pied du site.	La station de taxi est implantée sur la place de la mairie, à une dizaine de minutes à pied du site.
	<b>A3</b>	<b>Accessibilité du site par la voie des airs</b>	Classement	Classement	Classement	Classement
13	A3.1 <i>Possibilité d'implantation d'un hélicoptère</i>	A prendre en compte dans le projet	Héliport actuel implanté sur la zone de stationnement en face des urgences.	A prendre en compte dans le projet	A prendre en compte dans le projet	A prendre en compte dans le projet

COMPARAISON PAR ANALYSE MULTICRITERES DES SITES RETENUS

N°	Critères \ Périmètres	Site Bichat (1)	Site Beaujon (2)	Site Porte Pouchet (3)	Site Ardoin (4)	ZAC Docks (5)
	<b>A4</b> Accessibilité du site en transports en commun	Classement 2	Classement 4	Classement 3	Classement 1	Classement 5
14	A4.1 Nombre et type de TC (métro, RER, tramway) existants et futurs dans un rayon de 400 m	Un accès métro ligne 13 (Porte de St Ouen) à moins de 5 minutes à pieds. Arrêt du tramway T3 (prolongement de la ligne entre Pte de la Chapelle et Pte d'Asnière)	Sans objet.	Sans objet.	Station RER C (et futur L14) Saint-Ouen à 350 m	Sans objet.
15	A4.2 Nombre et type de TC (métro, RER, tramway) existants et futurs dans un rayon de 800 m	Sans Objet.	Ligne 13 située à une quinzaine de minutes de marche.	Un accès par le RER C et la futur ligne 14 station St Ouen.	Station de métro ligne 13 (et future L14) Mairie de Saint-Ouen à environ 450 m.	Sans objet. Station de RER C St Ouen et future ligne 14 à environ 700 m
16	A4.3 Accessibilité piétonne	Bonne depuis le métro dénivelé important sur le site	Peu lisible depuis le métro actuellement (meilleure lisibilité si construction sur le site complémentaire sud et réalisation du BUCSO)	Par le bd Victor Hugo depuis le RER et future L14	Par le bd Victor Hugo depuis le RER et future L14	Peu lisible depuis le métro
17	A4.4 Liaisons avec le Campus universitaire Paris Sud	En métro (40 minutes) ou tramway avec 1 changement.	Par le RER C, station Saint Ouen (55minutes) puis 20 minutes de marche. Par le métro 14 puis 13 avec 1 changement (50minutes) et 15 minutes de marche.	Liaison par le RER C et dans le futur par la ligne 14.	Liaison par le RER C et dans le futur par la ligne 14.	Liaison par le RER C et dans le futur par la ligne 14.
18	A4.5 Accessibilité PMR du(des) TC concerné et depuis / vers la(les) station(s)	Cheminement complexe, boulevard Ney à traverser, forte pente non réglementaire pour l'accès à l'hôpital.	Cheminement long et complexe, distance importante et aménagement du circuit non garanti.	Cheminement long et complexe, distance importante et aménagement du circuit non garanti.	Cheminement long et complexe, distance importante et aménagement du circuit non garanti.	Cheminement long et complexe, distance importante et aménagement du circuit non garanti.
19	A4.6 Autres accès (Autolib, bus...)	Desserte en bus dense.	Desserte en bus satisfaisante.	Desserte en bus satisfaisante.	Desserte en bus satisfaisante.	Desserte en bus satisfaisante.
	<b>B</b> Environnement et caractéristiques de site	appréciation	appréciation	appréciation	appréciation	appréciation
	<b>B1</b> Caractéristiques physiques du site	Classement 3	Classement 1	Classement 5	Classement 2	Classement 4
20	B1.1 Superficie (ha) du site principal	7	6,1	2,6 <i>(insuffisant pour accueillir l'ensemble des activités liées à l'hôpital)</i>	6,3	5+1,9 <i>(site séparé en 2 par la rue Pierre, poss. morcelé par le BUCSO)</i>
21	B1.2 Disponibilité et surfaces (ha) de sites complémentaires à proximité	/	4,1 et 2,1 <i>(sous réserve d'accord de la Ville et de déplacement du centre de loisirs et de la maison des associations)</i>	1,8 <i>(Ilot Sony, densément bâti)</i>	Eventuellement site 5 et complémentaires	8 morcelé <i>(notamment secteur "RER sud" de la ZAC des Docks fléché par l'aménageur - 1,5 ha constructibles)</i>
22	B1.3 Topographie					
	<b>B2</b> Caractéristiques fonctionnelles	Classement 2	Classement 2	Classement 4	Classement 1	Classement 5
23	B2.1 Caractéristiques géométriques	Parcelle morcelée en deux parties, l'une avec l'IGH et l'autre avec les pavillons.	Parcelle de géométrie satisfaisante sauf IGH situé au centre de la parcelle. Les parcelles complémentaires présentent également des géométries satisfaisantes.	Parcelle de géométrie satisfaisante.	Parcelle de géométrie satisfaisante.	Géométrie peu satisfaisante : parcelles fractionnées par la rue Pierre, l'une de forme très allongée et l'autre tout en angles.
24	B2.2 Adéquation avec un projet hospitalier	La configuration de la parcelle paraît compatible avec le projet et permet d'implanter toutes les fonctions (sous réserve de négociation avec la Ville concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial et la rue Henri Huchard). En revanche l'occupation dense du site et l'absence d'espace "tiroir" complexifient fortement une démolition/reconstruction sur site : phasage allongeant les délais de réalisation, nécessité de déconstruction avant reconstruction, fortes nuisances pour le fonctionnement et l'environnement immédiat, surcoûts, contraintes architecturales et techniques.	Bien que pénalisé par le maintien de l'IGH actuel au centre des parcelles considérées, l'ajout des sites adjacents permet de recevoir un hôpital sur le modèle polybloc avec logistique et université à proximité immédiate (sous réserve des contraintes architecturales imposées par la présence de l'IGH sur la parcelle : recul, etc.)	Le site est trop exigu pour recevoir le projet tel que défini (100 000m <sup>2</sup> SDO + université, non IGH)	La configuration de la parcelle est bonne mais les contraintes du PPRI limitant l'emprise bâtie rendent difficile l'implantation du projet dans sa totalité. Avec un projet architectural optimisé, la logistique pourrait être implantée sur le même site. L'université en revanche devra être délocalisée.	La configuration des parcelles et la réglementation urbaine (Hteur max 21m, PPRI limitant l'emprise bâtie) rendent difficile l'implantation de l'hôpital. La logistique devra être délocalisée. L'université pourrait être implantée sur la parcelle située sur St Ouen D'éventuels impacts du SMR de la ligne 14 qui jouxte le site à l'est
25	B2.3 Nombre d'accès potentiels au site	La parcelle dispose de plusieurs façades sur rues permettant l'organisation d'accès distincts et autonomes.	La parcelle dispose de plusieurs façades sur rues permettant l'organisation d'accès distincts et autonomes.	La parcelle dispose de plusieurs façades sur rues permettant l'organisation d'accès distincts et autonomes.	La parcelle dispose de plusieurs façades sur rues permettant l'organisation d'accès distincts et autonomes.	La parcelle dispose de plusieurs façades sur rues permettant l'organisation d'accès distincts et autonomes.
26	B2.4 Evolutivité et flexibilité	En première approche une fois le projet implanté, une réserve foncière est dégagée pour une éventuelle extension	Evolutivité limitée en raison de l'implantation de l'IGH au cœur de la parcelle.	Aucune évolutivité au regard de l'exiguïté du site.	Aucune évolutivité future possible en raison de la réglementation PPRI qui limite l'emprise bâtie autorisée	Aucune évolutivité future possible en raison de la réglementation PPRI qui limite l'emprise bâtie autorisée sur un terrain déjà exigu et de géométrie complexe
	<b>B3</b> Caractéristiques réglementaires du site	Classement 2	Classement 1	Classement 3	Classement 4	Classement 5
27	B3.1 Documents d'urbanisme opposables (PLU)	PLU relativement peu contraignant : respect du gabarit enveloppe et des prospects, hauteur limitée à 31m, 37 ponctuellement	PLU très peu contraignant sur la parcelle actuelle. Hauteur maximale de 32m. Révision du PLU nécessaire pour construire sur les terrains de sport.	PLU en cours de révision. PLU actuel peu contraignant sur la parcelle principale hormis sur les hauteurs autorisées. Attention une des parcelles complémentaires classée UN et non constructible	Secteur soumis à des orientations d'aménagement avec emplacements réservés qui devront être remis en cause. Contraintes réduisant la souplesse d'implantation du bâti (PPRI : emprisebâtie = 60% de la surface du terrain, sous sol pour stationnements uniquement)	Site soumis à 2 PLU distincts. La contrainte principale découle du PPRI (emprise = 60% de la surface du terrain, sous sol pour stationnements uniquement) et de la hauteur maximale autorisée (21m) sur Clichy.

COMPARAISON PAR ANALYSE MULTICRITERES DES SITES RETENUS

N°	Critères \ Périmètres	Site Bichat (1)	Site Beaujon (2)	Site Porte Pouchet (3)	Site Ardoin (4)	ZAC Docks (5)					
28	B3.2 Risques naturels (PPRI, PPMT)	Site Bichat compris dans une zone comportant des poches de gypses antéluviens. Le site n'est pas soumis au PPRI.	Le site n'est pas implanté en zone de risque PPRI.	Le site n'est pas implanté en zone de risque PPRI.	PPRI : le site est compris dans la Zone C : Zone urbaine dense : l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% pour les constructions à usage principal d'habitation et de bureaux et 60% pour toutes autres constructions sur des terrains de plus de 2500 m². <b>Cette disposition réduit nettement l'implantation du projet dans sa totalité (emprise autorisée = 3,78 ha) et implique une autre localisation pour l'université.</b>  PPMT Gypse : Faible/Moyen  Pas de PPRN : mouvements de terrain anciennes carrières mais la totalité de la commune est potentiellement classée en zone moyennement exposée (B2) aux	PPRI : La partie sud-ouest du site est comprise dans la Zone C : Zone urbaine dense : l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% pour les constructions à usage principal d'habitation et de bureaux et 60% pour toutes autres constructions sur des terrains de plus de 2500 m². <b>Cette disposition ne permet pas l'implantation du projet dans sa totalité (emprise autorisée proche de 3 ha sur la parcelle la plus grande)</b>					
29	B3.3 Risques technologiques, sites et sols pollués / ICPE	<b>ICPE</b> sur site : HOPITAL BICHAT CLAUDE BERNARD (soumis à autorisation) D'autres sites classés ICPE à proximité mais n'impactant pas le site  <b>BASIAS</b> sur site : / à proximité : RATP BELLARD 29 Rue BELLARD et RATP - PHT NEY 33 Rue BELLARD  <b>BASOL</b> : /  <b>PPRT</b> : /	<b>ICPE</b> : sur site : / Des sites classés ICPE à proximité mais n'impactant pas le site  <b>BASIAS</b> : sur site : Hôpital Beaujon (Assistance Publique-Hôpitaux de Paris)  <b>BASOL</b> : /  <b>PPRT</b> : /	<b>ICPE</b> : sur site : - ICADE PROPERTY MANAGEMENT - USCPCP (sur le site ou à proximité) type autorisation  <b>BASIAS</b> : entreprise de fabrication de pièces automobiles (source DRIEE) APAVE en fonctionnement et détient des sources radioactives Présence sur le périmètre du site d'une station-service (TOTAL)  <b>BASOL</b> : aucune pollution n'est recensée sur le site mais une pollution des sols est probable (source DRIEE)  <b>PPRT</b> : /	<b>ICPE</b> sur site : - Pelissier Métaux  <b>BASIAS</b> <b>sur site</b> : 3 sites BASIAS (adresses non déterminées)  <b>BASOL</b> : / aucune pollution n'est recensée sur le site mais une pollution des sols est probable (source DRIEE) La pollution sera toutefois probablement moins lourde que pour le site 5 (source DRIEE)  <b>PPRT</b> : /  <b>Autre</b> : Localisation du site dans le périmètre de sécurité "Zone 1" dans le cas d'un scénario "BOIL OVER" (projection de flamme due au dépôt pétrolier Total) / dans le PLU d'Asnières > <i>risque aujourd'hui caduc suite à la démolition des dépôts TOTAL créateurs du risque</i>	Proximité d'anciennes installations TOTAL dont la dépollution devra être engagée (source DRIEE)  <b>BASOL</b> : dépôt TOTAL en cessation d'activité. Pollution lourde probable (ferrailage, ex-transformateur PCB, fourrière, casse auto...) sur l'ensemble du site (source DRIEE)  <b>PPRT</b> : /					
30	B3.4 Servitudes aéronautiques, radioélectrique, magnétiques Servitudes autres (emplacements réservés...)	/	/	- Localisations (art L123.2 CU) pour la réalisation de voiries : création d'une voie entre le Bd G. Leclerc à la rue du G. Roguet et ouverture sur la rue J Walter (parcelle G141 partiellement) - Localisations (art. L123.2 CU) pour la réalisation d'installations d'intérêt général : parkings communal (parcelle G129 partiellement)	- 2 emplacements réservés pour équipements publics - Site localisé dans une zone en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes liées à la présence de chemin de fer - Faisceau hertzien 136 Maison-Lafitte Gallieni - Classement acoustique des infrastructures de transport terrestre prescrivant l'isolement acoustiques des bâtiments affectés par le bruit (Secteur affecté par le bruit : catégorie 2 - 250 m pour le RER C à l'ouest du site ; catégorie 3 - 100 m par la RD410 au sud)	- Emplacement réservé pour le projet de boulevard urbain (BUCSO) qui doit achever la liaison A15/Paris : périmètre d'étude créé par délibération du CM (4/4/2006) avec règle de constructibilité limitée (19/10/2010 pendant 5 ans) pour les constructions de plus de 20 m² SHON dans l'attente d'un projet global - Emplacement réservé (PLU 19/10/2010) pour une aire d'accueil des gens du voyage, l'élargissement de la RD1 et la création du BUCSO - Partage de la parcelle avec le SMR de la ligne M14 (MOa RATP)					
31	B3.5 Patrimoine, archéologie	Des bâtiments à intérêt patrimonial sur la partie Claude Bernard qui pourraient éventuellement être inscrits ou classés MH	- Risque de maintien du bâtiment historique de Beaujon (IGH, classement MH) au centre du site - Anciens entrepôts du Printemps inscrits à l'Inventaire Général des MH (<500m)	Situé dans le périmètre de 500 m de la maison du Peuple (monument inscrit) sans contraintes particulières	En limite extérieure Nord-Ouest (parcelle I41) : Halle entrepôt SNCF de 625m² inscrite au PLU en tant que "patrimoine bâti à préserver"	Le bâtiment Beaujon sera probablement classé ou inscrit dans le futur et pourra impacter le site (périmètre de 500 m)					
32	B3.6 Superficie d'espaces verts impactée et espèces protégées potentielles	/ (éventuellement continuité de la ceinture verte de Paris)	Environ 3,5 ha d'espaces verts (essentiellement terrains de sport)	0,5ha d'espaces naturels sur le site complémentaire 3a (une bande est située en zone UN : espaces verts et de loisirs, inconstructible dans le PLU)	/	/					
<b>B4 Qualité de l'environnement</b>		<b>Classement</b>	<b>3</b>	<b>Classement</b>	<b>1</b>	<b>Classement</b>	<b>5</b>	<b>Classement</b>	<b>2</b>	<b>Classement</b>	<b>4</b>
33	B4.1 Nature du tissu urbain environnant	Un environnement urbain relativement dense mais peu structuré et dégradé par la présence d'infrastructures routières (périphérique, boulevard Ney...) et de l'habitat collectif dense de type Grand Ensemble. Des commerces peu présents. Requalification de l'environnement immédiat du site dans le cadre des projets en cours.  <u>Conclusion</u> <b>Environnement urbain et infrastructures</b>	Un quartier mixte, très différent selon que l'on arrive par le nord (centre-ville qualitatif) ou par le sud (infrastructures routières, zone d'activités). La présence du cimetière et des terrains sportifs n'est pas forcément nuisant, bien que cela limite la densité humaine à proximité. Evolution positive de l'environnement urbain dans le cadre des projets en cours.  <u>Conclusion</u> <b>Environnement urbain</b>	Un quartier de bureaux des années 80 dégradé, encadré par des axes routiers structurants. Le projet "Porte Pouchet" côté Paris (passage sous le périphérique) pourra redynamiser le quartier, mais également générer des nuisances (préfourrière, dépôt de sel) peu compatibles avec un établissement hospitalier. La proximité d'une future gare du Grand Paris est un plus (dynamique urbaine engagée)  <u>Conclusion</u> <b>Environnement urbain et</b>	La proximité du faisceau ferré du RER C (ouest) et des activités maintenues (nord) et notamment du SYCTOM permettent de nuancer les évolutions très positives du tissu urbain environnant par le projet ZAC des Docks. La proximité d'une future gare du Grand Paris est un plus (dynamique urbaine engagée)  <u>Conclusion</u> <b>Environnement mixte ++</b>	Fortes évolutions de l'environnement du site avec le projet ZAC des Docks et le secteur d'études Est de Clichy.  <u>Conclusion</u> <b>Environnement mixte +</b>					
34	B4.3 Proximité d'espaces verts	Proximité directe du square Henri Huchard, peu fréquenté et bien entretenu. Le site est localisé sur la "ceinture verte" de Paris  <u>Conclusion</u> <b>++</b>	Proximité d'un square au sud de l'hôpital Beaujon (à 250 m) et des terrains de sport  <u>Conclusion</u> <b>+++</b>	Absence d'espace vert à proximité mais fait face à la future place Pouchet (ZAC Porte Pouchet)  <u>Conclusion</u> <b>+ -</b>	Le Grand Parc de Saint Ouen (12 ha, récemment livré dans le cadre de la ZAC des Docks) est à 8 minutes à pieds  <u>Conclusion</u> <b>+</b>	Le Grand Parc de Saint Ouen (12 ha, récemment livré dans le cadre de la ZAC des Docks) est à une dizaine de minutes à pieds. Le square situé au sud de l'hôpital Beaujon est également accessible en une dizaine de minutes à pieds  <u>Conclusion</u>					

COMPARAISON PAR ANALYSE MULTICRITERES DES SITES RETENUS

N°	Critères \ Périmètres	Site Bichat (1)	Site Beaujon (2)	Site Porte Pouchet (3)	Site Ardoin (4)	ZAC Docks (5)					
35	B4.4 Proximité d'aménités (commerces et services, centralité urbaine...)	Le site Bichat est proche de commerces de proximité peu dynamiques, dont certains se sont développés en lien avec les flux liés à l'hôpital. La plupart des commerces sont localisés sur l'avenue de la porte de Saint-Ouen.  <u>Conclusion</u> <b>Aménités moyennes</b> +	Bien que relativement excentré (700m) du métro "Mairie de Clichy" qui jouit d'une centralité avec la présence de nombreuses aménités, l'hôpital Beaujon est à proximité immédiate de commerces (supermarchés, boulangerie, restaurants) et de services (poste, banque) au Nord  <u>Conclusion</u> <b>Aménités correctes</b> ++	Le site porte Pouchet est proche de commerces et services de proximité principalement localisés sur le boulevard Victor Hugo (2 supermarchés).  <u>Conclusion</u> <b>Aménités moyennes</b> +	Le site Ardoin ne bénéficie pas d'aménité au jour d'aujourd'hui. Les commerces et services se concentrent autour de la station de RER Saint Ouen et du métro 13 Garibaldi (10 minutes à pieds). De nouveaux commerces verront le jour au sein du projet des Docks de Saint-Ouen  <u>Conclusion</u> <b>Aménités à renforcer</b> +-	Les commerces et services se concentrent autour de la station de RER Saint Ouen et du métro 13 Garibaldi non loin du site. De nouveaux commerces verront le jour au sein du projet des Docks de Saint-Ouen ce qui permettra de diversifier et renforcer l'offre actuelle.  <u>Conclusion</u> +					
36	B4.5 Nuisances (sonores, visuelles, pollution,...)	Des nuisances sonores, visuelles et en matière de pollution de l'air dues à la proximité du boulevard périphérique et de ses sorties et du boulevard Ney.  <u>Conclusion</u> <b>Environnement nuisant</b> -	Cadre relativement calme (équipements sportifs, générateurs de nuisances ponctuelles en cas de rencontre). Les infrastructures routières au nord peuvent générer une nuisance relative (bruit, pollution)  <u>Conclusion</u> <b>Environnement peu nuisant</b> +	Le site fait face au boulevard périphérique en hauteur sur cette portion, qui constitue une nuisance visuelle, sonore et une pollution de l'air. Risque de nuisances futures (préfourrière, dépôt de sel).  <u>Conclusion</u> <b>Environnement nuisant</b> +-	Les activités industrielles conservées au nord du site constituent les principales sources de nuisance (visuelle, pollution), de même que les voies ferrées à l'ouest. L'installation CPCU peut être source de nuisances sonores. L'environnement au sud est plus qualitatif.  <u>Conclusion</u> <b>Environnement nuisant</b> +-	Nuisance liées aux futures activités SMR (bruit, vibrations) qui jouxte le site principal.  <u>Conclusion</u> <b>Environnement nuisant</b> +-					
<b>B5 Architecture et paysage</b>		Classement	1	Classement	3	Classement	2	Classement	3	Classement	3
37	B5.1 Capacité d'insertion dans le tissu existant	Etablissement ancré dans le territoire mais constituant un obstacle urbain (rue Henri Huchard) et organisé en deux parcelles autonomes aux bâtiments difficilement réconciliables en termes d'architecture.	Etablissement bien intégré dans le tissu environnant, IGH emblématique et fortement visible entouré d'espaces verts.	Site implanté dans un quartier en plein renouvellement urbain.	Tissu destiné à se renouveler et fortement évoluer tout en gardant une partie industrielle	Tissu destiné à se renouveler et fortement évoluer tout en gardant une partie industrielle					
38	B5.2 Visibilité du site, effet de signal, potentiel de création d'une façade urbaine	Site emblématique à fort effet signal et bénéficiant d'une grande visibilité urbaine notamment par la tour IGH Bichat.	Site peu visible depuis les axes de circulation structurants, rendu identifiable par la présence de l'IGH.	Site disposant d'une bonne visibilité depuis le périphérique.	site permettant une bonne visibilité par rapport à l'axe de l'avenue V.Hugo	Visibilité très moyenne depuis la rue du Général Roguet					

C	Coûts associés au projet	appréciation	appréciation	appréciation	appréciation	appréciation	appréciation				
<b>C1 Liés à la dureté foncière</b>		Classement	4	Classement	1	Classement	4	Classement	2	Classement	3
39	C1.1 Nombre, types et statut de propriétaires	2 parcelles cadastrales 1 propriétaire unique : APHP  <u>Conclusion</u> <b>faible dureté foncière</b> (pas d'acquisitions), à nuancer fortement par les difficultés de mobilisations du site occupé (phasage complexe)	Site principal : 1 parcelle cadastrale 1 propriétaire unique : APHP Sites complémentaires : 2 parcelles cadastrales 1 propriétaire unique : Ville de Clichy  <u>Conclusion</u> <b>faible dureté foncière</b> sauf négociation avec la Ville de Clichy pour les terrains complémentaires (nécessaires au projet)	Site principal : 1 parcelle cadastrale propriétaires multiples, dont 1 bailleur social et copro bureaux Site complémentaire 3a : 23 parcelles (propriétaires publics) Site complémentaire 3b : 4 parcelles (a priori propriétaire privé unique)  <u>Conclusion</u> <b>dureté foncière importante</b> (complexité de maîtrise foncière)	4 parcelles cadastrales 2 propriétaires publics : SNCF-RFF (avec maîtrise en cours par l'aménageur Séquano)  <u>Conclusion</u> <b>Dureté foncière moyenne à faible</b> (négociations avec l'aménageur)	De nombreuses parcelles, côté Saint-Ouen et côté Clichy Propriétaires multiples (privés et publics)  <u>Conclusion</u> <b>Dureté foncière moyenne</b>					
40	C1.2 Coût des acquisitions foncières (notamment lié à la fonction actuelle)	0€ (propriété APHP)	0€ pour le terrain principal (propriété APHP) Des possibilités d'acquisition des terrains complémentaires à interroger en lien avec la ville de Clichy pour un montant estimé à environ 60 M€	Environ 280 M€ pour l'acquisition du site principal et de ses terrains complémentaires (3a considéré comme valant 0€ - terrains publics)	En fonction des négociations avec l'aménageur - estimé par la méthode du compte-à-rebours entre 50 et 70 M€	En fonction des négociations avec l'aménageur et des coûts d'acquisition des activités - estimé par les méthodes du compte-à-rebours et comparaison entre 50 et 70 M€ Coûts d'acquisition des terrains du BUCSO considérés comme nuls (Etat)					
41	C1.3 Coût de libération du foncier (frais d'éviction, de relogement et de reconstitution...)		Moyens (principalement limitation des nuisances liés au maintien des activités hospitalières à proximité, risque amiante)	Coûts de reconstitution des activités compris dans les frais d'éviction Surcoûts très importants (complexité d'acquisitions et de libération du site)	Coûts de reconstitution des activités compris dans les frais d'éviction						
42	C1.4 Autres frais										
<b>C2 Liés à la réalisation</b>		Classement	4	Classement	1	Classement	4	Classement	2	Classement	2
43	C2.1 Appréciation des coûts de démolitions	Environ 30 M€ pour la démolition des bâtiments (tour Bichat et pavillons Claude Bernard) Désamiantage et démolition de l'IGH	Environ 4 M€ pour la démolition (terrains de sport et bâtiments hors IGH Beaujon)	Environ 30 M€ pour 130 000 m <sup>2</sup> bâti existant Surcoûts potentiels liés au phasage des démolitions (aujourd'hui hypothèse : en 1 phase)	Démolitions pour mémoire (bâtiments légers type hangar)	Démolitions pour mémoire (bâtiments légers type hangar)					
44	C2.2 Appréciation des surcoûts de construction	Potentiellement très importants (opérations tiroirs et relogements, sur 11 ans de travaux)	Pas de surcoûts	Pas de surcoûts	Prise en compte de l'inondabilité du site	Prise en compte de l'inondabilité du site					
45	C2.3 Coûts de viabilisation										
<b>C3 Risques associés aux coûts</b>		Classement	1	Classement	2	Classement	5	Classement	3	Classement	4
46	C3.1 Risques liés au foncier (fiabilité des données pour le coût d'acquisition)	Non risqué	Peu risqué Un accord politique reste toutefois nécessaire Risque lié au prix de cession des terrains de sport et reconstitution des activités (terrains, centre de loisirs, maison des associations)	Risque fort : copropriété complexe de forte densité bâtie avec activités en service (évictions) + HLM	Fortement lié aux négociations avec l'aménageur (l'hypothèse prise dans le cadre de la présente estimation étant toutefois plutôt défavorable)	Risque liés aux acquisitions (évictions, reconstitutions) Fortement lié aux négociations avec l'aménageur (l'hypothèse prise dans le cadre de la présente estimation étant toutefois plutôt défavorable) Valorisation nulle des terrains réservés pour le BUCSO (Etat) à confirmer					
47	C3.2 Risques techniques (sujétions techniques, type pollution, etc.)	Risque fort liés aux démolitions (amiante...)		Risque lié aux démolitions (en 1 phase dans l'estimation) Risque pollution (ICPE sur site, station service...)	Risque dépollution	Risque de dépollution lourde.					

COMPARAISON PAR ANALYSE MULTICRITERES DES SITES RETENUS

N°	Critères \ Périmètres	Site Bichat (1)	Site Beaujon (2)	Site Porte Pouchet (3)	Site Ardoin (4)	ZAC Docks (5)
	<b>D Délais associés au projet</b>	appréciation	appréciation	appréciation	appréciation	appréciation
	<b>D1 Liés aux procédures</b>	Classement 1	Classement 2	Classement 4	Classement 2	Classement 3
48	D1.1 <b>Procédures réglementaires</b>	voir <b>planning dossier de site</b> 2 ans et 9 mois (hors débat public ; à partir d'un avancement de moitié de l'AVP : déclaration de projet, enquête publique...)	voir <b>planning dossier de site</b> 2 ans et 9 mois (hors débat public ; à partir d'un avancement de moitié de l'AVP : déclaration de projet, enquête publique...)	voir <b>planning dossier de site</b> 5 ans et 3 mois (hors débat public ; à partir d'un avancement de moitié de l'AVP : déclaration de projet, enquête publique, DUP...)	voir <b>planning dossier de site</b> 3 ans (hors débat public ; à partir d'un avancement de moitié de l'AVP : déclaration de projet, enquête publique, y compris négociation avec l'aménageur en amont)	voir <b>planning dossier de site</b> 3 ans (hors débat public ; à partir d'un avancement de moitié de l'AVP : déclaration de projet, enquête publique, DUP...)
49	D1.2 <b>Surdélais liés aux risques et servitudes</b>	Attention à la mise à jour du dossier d'autorisation ICPE	Attention à la mise à jour du dossier d'autorisation ICPE Servitudes patrimoniales pouvant allonger les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme			
50	D1.3 <i>Intégration dans un projet urbain dont le programme doit être modifié</i>				Nécessaire modification du programme de la ZAC des Docks.	Nécessaire modification du programme de la ZAC des Docks.
	<b>D2 Liés à l'acquisition du foncier</b>	Classement 1	Classement 1	Classement 3	Classement 2	Classement 4
51	D2.1 <b>Morcellement foncier</b>	<b>Morcellement faible</b> Foncier d'un seul tenant (1 parcelle cadastrale) appartenant à l'APHP	<b>Morcellement faible</b> Sites complémentaires jouxtant le site principale, sans voirie intermédiaire	<b>Morcellement moyen</b> localisation sur 3 communes et 3 départements et la rue Morel coupe le site complémentaire 3b du site principal	<b>Morcellement faible</b> Foncier d'un seul tenant <b>Terrain impacté par la base travaux RATP à minima jusqu'en 2017</b> (2023 si la SGP réutilise la base travaux pour la phase 2 du prolongement). Eventuellement impacté par quelques sujétions liées à la RATP	<b>Morcellement très important</b> Le site est coupé en 2 par la rue Pierre, éventuellement par le futur BUCSO, à cheval sur 2 communes
52	D2.2 <b>Outils à disposition (SEM, EPF, EPA...)</b>	Pas de convention EPFIF	Pas de convention EPF 92	Pas de convention EPF 92	- Séquano Aménageur - Périmètre d'étude dans lequel un sursis à statuer peut être opposé (article L111-10 CU) - PLU, secteur 0 - Saint-Ouen nord-ouest, dans le cadre de la ZAC des Docks - droit de préemption applicable dans les zones urbaines du PLU de Saint-Ouen - Secteur sous convention EPFIF - Saint-Ouen est dans le périmètre de l'EPA Plaine de France	Saint Ouen - Séquano Aménageur - Périmètre d'étude dans lequel un sursis à statuer peut être opposé (article L111-10 CU) - PLU, secteur 0 - Saint-Ouen nord-ouest, dans le cadre de la ZAC des Docks - droit de préemption applicable dans les zones urbaines du PLU de Saint-Ouen - Secteur sous convention EPFIF - Saint-Ouen est dans le périmètre de l'EPA Plaine de France  Clichy - Pas de convention EPF 92
53	D2.3 <b>Intérêt manifesté pour le projet (collectivité)</b>	Les services techniques voient comme une opportunité le départ de Bichat Claude Bernard (couture urbaine, ceinture verte) et demandent des contreparties à la reconstruction éventuelle sur site (continuités piétonnes notamment) La position "politique" est encore inconnue à ce jour	La Ville de Clichy est très favorable au maintien ou à la réimplantation de l'hôpital sur son territoire	La Ville de Clichy est très favorable à la réimplantation de l'hôpital sur son territoire	La Ville de Saint-Ouen a longtemps été opposée à un projet d'hôpital sur son territoire (pas de positionnement de la nouvelle majorité à ce jour).	La Ville de Saint-Ouen a longtemps été opposée à un projet d'hôpital sur son territoire (pas de positionnement de la nouvelle majorité à ce jour).  La Ville de Clichy est très favorable à la réimplantation de l'hôpital sur son territoire.
54	D2.4 <i>Autre acquéreur intéressé par le site</i>			Risque de vente de l'ilot Sony à un opérateur (la mairie "bloque" temporairement la vente)	Pas de confirmation de l'aménageur sur la mutabilité du terrain	
	<b>D3 Liés à la réalisation</b>	Classement 5	Classement 2	Classement 4	Classement 1	Classement 2
55	D3.1 <b>Contraintes constructives liées au site : impacts sur les délais</b>	<b>Risque constructif fort</b> Pas d'opérations tiroirs possibles Phasage complexe, phases transitoires nécessitant le transfert des activités, qui porte à plus de <b>13 ans la durée des travaux de démolition / construction</b> (contre 48 mois théoriques)	<b>Risque constructif moyen à faible</b> Les sites complémentaires permettent des opérations tiroirs. La durée estimée hors aléas est d'environ 5 ans (contre 48 mois théoriques)	<b>Risque constructif fort</b> Lié aux démolitions qui pourraient ne pas pouvoir être menées en 1 phase Les délais considérés à ce stade sont les délais théoriques de 48 mois	<b>Risque constructif moyen</b> lié au tunnel sous le site (tunnelier de la ligne 14) et autres sujétions techniques RATP. Les délais considérés sont les délais théoriques de 48 mois	<b>Risque constructif moyen</b> Un impact éventuel de la réalisation du SMR jouxtant le site à l'est (cohérence des délais à regarder) Les délais considérés sont les délais théoriques de 48 mois
	<b>D4 Risques associés aux délais</b>	Classement 3	Classement 2	Classement 5	Classement 1	Classement 4
56	D4.1 <b>Risques foncier</b>	<b>Risque foncier nul</b> (pas de transfert de propriété)	<b>Risque foncier nul</b> sur le site principal (pas de transfert de propriété) et <b>risque moyen</b> sur les terrains complémentaires (négociations à opérer avec la Ville, transfert des terrains de sport et autres centre de loisirs)	<b>Risque foncier fort</b> lié aux évictions, transferts, acquisitions complexes	<b>Risque foncier faible</b> (site d'un seul tenant appartenant à un propriétaire public unique et sous maîtrise future de l'aménageur)	<b>Risque foncier moyen</b> (une partie du site est incluse dans la ZAC donc sous maîtrise future de l'aménageur et l'autre partie peut présenter des risques liés aux expropriations et transferts d'activités)
57	D4.2 <b>Risques techniques</b>	<b>Risque fort</b> lié aux démolitions / reconstruction, notamment pour l'IGH	<b>Risque moyen à faible</b> (notamment lié au maintien de l'IGH en cœur de site)	<b>Risque fort</b> lié aux démolitions / reconstructions	<b>Risque moyen à faible</b> , lié aux sujétions techniques RATP	<b>Risque fort</b> lié à la géométrie du site
58	D4.4 <b>Risques procéduraux</b>	<b>Risque classement MH</b> (Claude Bernard) qui peut allonger les délais d'instruction du permis de construire (6 mois environ) Risque de durée de validité des autorisations (durée des travaux)	<b>Classement MH</b> (IGH Beaujon) qui peut allonger les délais d'instruction du permis de construire (6 mois environ)	<b>Risque expropriation</b> (copropriété complexe) : maîtrise foncière de 4 à 5 ans Risque d'allongement des délais lié à la demande d'autorisations sur 3 communes et 3 départements)	<b>Pas de risque</b> identifié	<b>Risque expropriation</b> côté Clichy
59	D4.5 <b>Risques contentieux</b>	<b>Risque faible</b>	<b>Risque contentieux</b> sur les terrains complémentaires	<b>Risque expropriation</b> (copropriété complexe)	<b>Risque négociation</b> aménageur	<b>Risque expropriation</b> <b>Risque négociation</b> aménageur