



DIRECTION GENERALE ADJOINTE AMENAGEMENT  
Affaire suivie par E. Cendres

Clichy, le 10 décembre 2024

**MAIRIE DE CLICHY-LA-GARENNE**

**SERVICE URBANISME**

Vu pour être annexé à l'arrêté de permis de construire

PC 092 02 4 24 D 00 10

M. Charles de COQUERAUMONT  
SCI NEW CAP WEST  
50, Cours de l'Île Seguin  
92 100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Objet : Bilan de la Participation du Public par Voie Electronique – permis de construire n° PC 092 024 24 D0010

Réf : PC 092 024 24 D0010

Monsieur,

Dans le cadre de l'instruction du Permis de Construire n° PC 092 024 22 D0010 dont la demande a été déposée le 16 mai 2024 par la SCI NEW CAP WEST, sise 50, Cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE BILLANCOURT, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint en annexe l'ensemble des observations/propositions qui ont été émises pendant la Participation du Public par Voie Electronique mise en place du 7 novembre 2024 9h au 6 décembre 2024 18h.

Nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre les réponses que vous souhaitez apporter aux différents points soulevés dans ces observations. Ces éléments seront joints au dossier de permis de construire que vous avez déposé.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération.



Rémi MUZEAU

Maire de Clichy

Vice-Président du Conseil départemental  
des Hauts-de-Seine

Pièce jointe : Synthèse des observation et propositions recueillies dans le cadre de la Participation du Public par Voie Electronique



PC09202424D0010

## ANNEXE 1

**Synthèse des observations et propositions recueillies dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique  
du 7 novembre 2024 (9 heures) au 6 décembre 2024 (18 heures)  
Projet « Allée de l'Europe » (SCI NEW CAP WEST) – Permis de construire n° PC 092 024 24 D0010**

**1.1 Rappel du contexte réglementaire et déroulement de la procédure**

En application de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, la demande de permis de construire déposée par la SCI NEW CAP WEST (n° PC 092 024 24 D0010) sur la commune de Clichy-la-Garenne a été mise en ligne (ainsi qu'en version papier) en vue de la participation du public par voie électronique. Ce projet, sis 3 allées de l'Europe, a pour objet la démolition des bâtiments actuels et la construction d'un ensemble immobilier comprenant 2 bâtiments d'habitation (426 logements) avec 2 niveaux de sous-sol, une crèche et 2 commerces.

Ce projet nécessite un permis de construire et donne lieu, au préalable, à évaluation environnementale. L'évaluation environnementale implique notamment l'organisation d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE), dans le cadre de laquelle le public est invité à exprimer son point de vue et présenter ses observations et propositions.

La procédure de PPVE a été ouverte et organisée par l'arrêté n°2024-264 du Maire de Clichy-la-Garenne du 15 octobre 2024.

Le public en a été informé par avis, affiché en mairie, mis en ligne sur le site internet de la ville, publié dans les journaux Le Parisien et Les Echos et affiché sur le terrain d'assiette du projet, 15 jours au moins avant le début de la PPVE.

La PPVE s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs, du 7 novembre 2024 à 9h00 au 6 décembre 2024 à 18h00.

Le dossier soumis à la participation du public a été mis à la disposition du public par voie électronique sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/ppve-9-allee-europe-clichy>

Il a également été mis à la disposition du public sur support papier à la mairie de Clichy-la-Garenne, 80 boulevard Jean-Jaurès (92110 Clichy) du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00, et le samedi de 9h00 à 12h00, pendant toute la durée de la PPVE. Le public a également eu accès à une tablette numérique à cette adresse afin de pouvoir consulter le dossier sous format numérique et accéder au registre dématérialisé.

Le dossier soumis à la PPVE comprenait :

- La décision de l'autorité environnementale soumettant le projet à évaluation environnementale n° DRIEAT-SCDD-2023-008 du 20 janvier 2023, après un examen au cas par cas ;
- Le dossier de demande de permis de construire accompagné d'une note mentionnant les textes qui régissent la participation du public par voie électronique et l'indication de la façon dont cette étape s'insère dans la procédure administrative relative au projet ;
- L'étude d'impact et le résumé non technique au titre de l'évaluation environnementale ;
- L'avis de l'Autorité Environnementale (MRAe IDF) n°APJIF-2024-056 émis sur le projet en date du 14 août 2024 ;
- Les réponses apportées par la SCI NEW CAP WEST, maître d'ouvrage, à l'avis de l'Autorité Environnementale ;
- Les avis des services consultés en application des textes législatifs et réglementaires.

Comme indiqué dans l'arrêté d'ouverture et d'organisation de la PPVE n°2024-264 prise par le maire le 15 octobre 2024, des renseignements complémentaires pouvaient être sollicités :

- Auprès de la Direction de l'Urbanisme de la ville de Clichy-la-Garenne à l'adresse mail : [urbanisme@ville-clichy.fr](mailto:urbanisme@ville-clichy.fr)
- Auprès de la personne responsable du projet (la SCI NEW CAP WEST) à l'adresse suivante : [ppve-9-allee-europe-clichy@mail.registre-numerique.fr](mailto:ppve-9-allee-europe-clichy@mail.registre-numerique.fr)

En plus du registre dématérialisé, le public pouvait consigner ses observations et propositions par voie électronique à l'adresse mail suivante : [urbanisme@ville-clichy.fr](mailto:urbanisme@ville-clichy.fr). Il pouvait aussi les déposer sur un registre papier disponible avec le dossier papier consultable, à la Mairie de la ville de Clichy-la-Garenne.

A l'issue de la participation du public par voie électronique, une synthèse des observations et des propositions du public et l'indication de la façon dont elles sont prises en compte est rédigée.

Il s'agit de la présente synthèse, laquelle sera ensuite rendue publique sur le site internet de la ville de Clichy pendant 3 mois à compter de la décision qui sera prise sur la demande de permis de construire, avec l'indication de celles des observations et propositions dont il aura été tenu compte, ainsi que dans un document séparé, l'arrêté de permis de construire précisant les motifs de la décision.

## 1.2 Synthèse des observations et propositions du public

A l'issue de la période ouverte à la participation du public, il apparaît que :

- 5 (cinq) observations et propositions ont été déposées par le public sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/ppve-9-allee-europe-clichy>
- Aucune observation ou proposition ni aucune demande de renseignement n'a été formulée par email à l'adresse mail : [urbanisme@ville-clichy.fr](mailto:urbanisme@ville-clichy.fr), ni davantage par courrier ou par téléphone en mairie.
- Aucune observation a été formulée dans le registre papier.

Parmi ces 5 observations :

- 0 observations sont plutôt très favorables ;
- 3 observations sont plutôt favorables mais émettent certains points de vigilance (observations n°1, 2, 3) ;
- 2 observations sont plutôt négatives à l'égard du projet (observations n°4, 5). Les critiques concernent essentiellement la densité et hauteur du projet jugées trop importantes, la destination-même du projet et les nuisances liées aux travaux.

De façon plus détaillée et thématique, les observations émises portent sur les thèmes, repris ci-après :

### 1) Qualité architecturale, urbaine et redynamisation du quartier

#### • Préconisations :

- « Actuellement les immeubles de bureaux ont une hauteur R+7 générant des effets de résonance et cloisonnement dans le quartier. Il est donc concevable de limiter la hauteur des futures constructions à R+7 afin garder une harmonie et apport de lumière naturelle nécessaire aux habitants. Ces immeubles assurant également une barrière naturelle aux bruits et pollutions émanant des quai saturés, une limitation en hauteur plutôt que des venelles sont préférables. [...] » (Observation n°1)
- « Demande de limiter à R+7 la hauteur du bâtiment comme existant avec les bureaux actuels. [...] » (Observation n°2)
- « Pour garder l'harmonie actuelle, Il faudrait limiter les constructions à du niveau R+7 [...] » (Observation n°3)

### 2) La programmation du projet

#### • Préconisations :

- « [...] De plus, le quartier étant majoritairement constitué de logements sociaux avec un fort regroupement communautaire, ne pas recourir à l'accession sociale pour les futurs logements serait bénéfique pour les commerces et écoles du quartier classées REP. » (Observation n°1)
- « [...] Limiter le nombre de logements sociaux étant donné la présence déjà importante dans le quartier de l'Europe. » (Observation n°2)
- « [...] Nous sommes dans un quartier classé en ZEP au niveau de l'éducation, il faudrait donc éviter de construire des logements sociaux. » (Observation n°3)

- « [...] Clichy perd actuellement des emplois parce que de nombreuses PME n'y trouvent pas de locaux adaptés; Il faut donc transformer les bureaux vacants en locaux d'activités innovantes: studios d'enregistrement, salles d'informatiques, locaux de formation : de plus ce programme de logement uniquement en accession ne permettra pas de réduire le nombre de mal logés de Clichy qui dépasse les 6000! [...] » (Observation n°5)
- **De façon plutôt critique :**
- « le quartier des berges de Seine a été conçu pour préserver un équilibre entre logements et activités! Ce sont les bureaux qui ont permis aux commerces de se développer: En réduire le nombre les fragiliseraient! Transformer les bureaux en logements dans une ville déjà trop dense comme Clichy lui ferait crever le plafond des 70000 habitants! [...] » (Observation n° 5)

### 3) Gestion des nuisances liées au projet

- **Préconisations :**
- « Pour garder l'harmonie actuelle, Il faudrait limiter les constructions [...], le quartier étant déjà totalement saturé le matin et le soir et il s'agit également d'un quartier inondable. [...] » (Observation n°3)
- **De façon plutôt critique**
- « Propriétaire de deux appartements au 13 rue Pierre Dac à Clichy, avec chambres donnant vue sur les jardins partagés et cap west existant, je veux obtenir les plans détaillés et visuels des 2 tranches de ce projets en 3D afin d'estimer l'impact visuel notamment l'impact sur la vue depuis nos chambres. Un vis à vis non existant créé par ce projet entachant la valeur de nos biens nous serions en droit de nous opposer au projet et demander un dédommagement de la perte de valeur de nos biens.  
Merci de mettre à disposition sur ce site les plans détaillés et vue de l'ensemble du projet depuis incluant la perspective des rues et quartier actuel.  
Merci de mettre a disposition le détail du planning prévisionnel des travaux de déconstruction et construction, l'impact visuel et nuisances sonores créés étant de même des motifs de dédommagement pour les propriétaires du quartier. » (Observation n°4)

### 4) Remarques annexes au projet Allée de l'Europe

Quelques remarques portent sur des sujets ou enjeux connexes à l'opération :

Autres remarques : Elles portant sur le futur document d'urbanisme (PLUi).

- « [...] Enfin le padd du nouveau plui recommande de ne plus démolir les batiments existants mais de les transformer! » (Observation n°5)

P C 0 9 2 0 2 4 2 4 0 0 1 0

**ANNEXE 2****Reprise intégrale des 5 observations / propositions émises par le public sur le registre dématérialisé****Observation n°1 : (26/11/2024)**

Actuellement les immeubles de bureaux ont une hauteur R+7 générant des effets de résonance et cloisonnement dans le quartier. Il est donc concevable de limiter la hauteur des futures constructions à R+7 afin garder une harmonie et apport de lumière naturelle nécessaire aux habitants.

Ces immeubles assurant également une barrière naturelle aux bruits et pollutions émanant des quai saturés, une limitation en hauteur plutôt que des venelles sont préférables.

De plus, le quartier étant majoritairement constitué de logements sociaux avec un fort regroupement communautaire, ne pas recourir à l'accession sociale pour les futurs logements serait bénéfique pour les commerces et écoles du quartier classées REP.

**Observation n°2 : (26/11/2024)**

Demande de limiter à R+7 la hauteur du bâtiment comme existant avec les bureaux actuels.

Limiter le nombre de logements sociaux étant donné la présence déjà importante dans le quartier de l'Europe.

**Observation n°3 : (26/11/2024)**

Bonjour,

Pour garder l'harmonie actuelle,

Il faudrait limiter les constructions à du niveau R+7, le quartier étant déjà totalement saturé le matin et le soir et il s'agit également d'un quartier inondable.

Nous sommes dans un quartier classé en ZEP au niveau de l'éducation, il faudrait donc éviter de construire des logements sociaux.

**Observation n°4 : (26/11/2024)**

Bonjour

Propriétaire de deux appartements au 13 rue Pierre Dac à Clichy, avec chambres donnant vue sur les jardins partagés et cap west existant, je veux obtenir les plans détaillés et visuels des 2 tranches de ce projets en 3D afin d'estimer l'impact visuel notamment l'impact sur la vue depuis nos chambres. Un vis à vis non existant créé par ce projet entachant la valeur de nos biens nous serions en droit de nous opposer au projet et demander un dédommagement de la perte de valeur de nos biens.

Merci de mettre à disposition sur ce site les plans détaillés et vue de l'ensemble du projet depuis incluant la perspective des rues et quartier actuel.

Merci de mettre a disposition le détail du planning prévisionnel des travaux de deconstruction et construction, l'impact visuel et nuisances sonores créés étant de même des motifs de dédommagement pour les propriétaires du quartier.

Cordialement

**Observation n°5 : (06/12/2024)**

le quartier des berges de Seine a été conçu pour préserver un équilibre entre logements et activités! Ce sont les bureaux qui ont permis aux commerces de se développer: En réduire le nombre les fragiliseraient!

Transformer les bureaux en logements dans une ville déjà trop dense comme Clichy lui ferait crever le plafond des 70000 habitants!

Clichy perd actuellement des emplois parce que de nombreuses PME n'y trouvent pas de locaux adaptés; Il faut donc transformer les bureaux vacants en locaux d'activités innovantes: studios d'enregistrement, salles d'informatiques, locaux de formation :::

de plus ce programme de logement uniquement en accession ne permettra pas de réduire le nombre de mal logés de Clichy qui dépasse les 6000!

Enfin le padd du nouveau plui recommande de ne plus démolir les batiments existants mais de les transformer!