

PC09202424D0010

**SCI NEW CAP WEST**

Société civile immobilière au capital de 18.961.250 euros

Siège social : 35 avenue Victor Hugo

75016 Paris

804 611 747 RCS Paris

**Mairie de Clichy-La-Garenne**  
**Direction Générale Adjointe de l'Aménagement**  
Madame CENDRES  
51 rue Pierre  
92110 Clichy-La-Garenne

Boulogne Billancourt, le 12 décembre 2024

**Objet :** PC 092 024 24 D 0010 – Réponse à la synthèse des avis de la PPVE

Madame,

Nous faisons suite à votre courrier en date du 9 décembre 2024.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'ensemble des réponses aux 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 dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire visée en objet.

Vous en souhaitant bonne réception,

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions d'agréer, cher Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Charles DE COQUEREAUMONT  
Directeur Central

Pour ordre : Carol-Anne VIET, Directrice de Programmes



Pièce jointe : réponse à la synthèse des avis PPVE du 12/12/2024





PC09202424D0010

## CLICHY-LA-GARENNE – PROJET CAP WEST

## REPONSE A LA SYNTHESE DES AVIS

RECUS LORS DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE  
PRÉALABLE À LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE N° PC 092 024 24 D0010  
DU 7 NOVEMBRE 2024 à 9h00 AU 6 DECEMBRE 2024 à 18h00

5 avis ont été déposés sur le registre dématérialisé.

0 avis ont été déposés sur le registre papier mis à disposition du public en mairie de Clichy-la-Garenne.

### 1. Avis recueillis

#### Avis n°1 - Objet : « Limitation hauteur du projet »

« 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 de garder une harmonie et apport de lumière naturelle nécessaire aux habitants.

Ces immeubles assurant également une barrière naturelle aux bruits et pollutions émanant des quais 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. »

#### Avis n°2 - Objet : « Recommandations »

« 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. »

#### Avis n°3 - Objet : « Réduire taille immeuble et typologie d'appartement »

« 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. »

#### Avis n°4 - Objet : « Demande de mise à disposition des plans projet en vue 3D »

« 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 projet 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 à 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.

Cordialement »

#### Avis n°5 – Objet : « Avis négatif sur ce permis de construire »

« 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! »

### 2. Réponses du pétitionnaire

#### A. Sur la nature du projet

Il a été étudié, en première approche, la restructuration de l'immeuble en bâtiment à usage de logements.

Cette piste a été abandonnée du fait principalement :

- De la construction du socle sur la totalité de la parcelle, ne permettant pas la réalisation de logements sur les 2 premiers étages ;
- De l'absence de respect de la réglementation PPRI en sous-sol pour du stationnement résidentiel (hauteurs sous plafond et sous poutre notamment) ;
- La morphologie du bâtiment de bureaux ne permet pas la création de logements répondant aux exigences des logements actuels.  
La très grande profondeur des bâtiments (17/19m) ne permet pas d'avoir des appartements avec un linéaire de façade suffisant pour bénéficier à la fois d'un éclairage naturel satisfaisant mais également d'une ventilation naturelle performante indispensable dans le contexte d'évolution des conditions climatiques. »



En complément, il convient de mentionner que les façades du bâtiment existant ont été isolées et traitées acoustiquement pour répondre aux exigences applicables aux bâtiments de bureaux lors de la construction du bâtiment. Les dispositions retenues ne suffisent donc pas à assurer la protection de logements, avec des temps de séjours prolongés, l'accueil de populations sensibles, la présence de populations hors périodes ouvrées...

Par ailleurs, la façade du bâtiment actuel étant porteuse, sa modification pour implantation de logements n'est pas envisageable.

L'importance des modifications à apporter au bâtiment justifie ainsi sa démolition et la construction de bâtiments neufs.

En revanche, dans le cadre de la démolition de l'immeuble Cap West, il est envisagé de réaliser une déconstruction sélective afin de pouvoir déposer proprement le plus d'équipements possible et de leur permettre d'intégrer des filières de réemploi.

A ce stade du projet, des ateliers de « conception circulaire » du projet ont ainsi été menés par l'AMO réemploi (la société ELAN), afin de pouvoir calibrer au mieux les équipements qui feront partie de la déconstruction sélective du bâtiment.

Des entreprises de démolition ont également été pré-consultées avec la demande d'intégrer une dépose sélective suivant le diagnostic PEMD qui leur a été transmis. Plusieurs visites de site ont également été organisées en présence des équipes dédiées au réemploi de certains démolisseurs ainsi que d'entreprises intéressées par la récupération de certains équipements et matériaux.

Enfin, le porteur de projet travaille également avec le groupement « Booster du Réemploi » afin de maximiser les potentialités du bâtiment existant.

## B. Sur le sujet des hauteurs

La hauteur des étages des bâtiments de bureaux et de logements n'est pas la même. Le bâtiment actuel de bureaux présent sur site est en R+7. La partie la plus haute est à 33m du sol.

Les deux bâtiments du projet possèdent un épannelage des hauteurs à la fois sur le Quai Éric Tabarly et sur l'avenue de l'Europe notamment pour diminuer leur perception visuelle depuis l'espace public et de garder l'homogénéité des constructions du quartier. Le point le plus haut du projet est à 34m, ainsi que l'autorise le PLU.

Le projet de logements envisagé est en R+8 +2 niveaux en retrait côté rond-point du général Leclerc, Quai Eric Tabarly, venelle piétonne à créer et côté allée Santo Tirso.

Les parties du bâtiment de l'Ilot Ouest orientées vers l'allée de l'Europe seront en R+7+3 niveaux d'attiques en retraits successifs pour favoriser l'éclairage des jardins et minimiser la perception de hauteur du bâtiment depuis la ville.

Il est rappelé que l'allée de l'Europe étant située au sud de la parcelle, le projet n'aura pas d'impact sur l'ensoleillement de l'espace public ni des logements donnant sur l'allée de l'Europe.

## B. Sur les destinations envisagées

Le projet ne prévoit pas de logements sociaux.

Une partie des logements sera vendue en accession libre à la propriété et une autre partie sera vendue à des institutionnels en vue de leur mise en location.

Ainsi, le projet participera au renouveau de l'offre de logements en accession et du parc locatif de la Ville de Clichy-la-Garenne avec des logements de qualité, répondant aux dernières normes de confort, de sécurité et de pérennité, que ce soit pour des propriétaires résidents ou bien pour des locataires.

## C. Sur l'impact du projet quant à l'environnement immédiat

Les jardins partagés situés sur l'Allée de l'Europe ne sont pas concernés par le projet. Le terrain d'assiette du projet est limité à l'emprise actuelle de l'ensemble immobilier de bureaux « Cap West ».

Les jardins partagés continueront de constituer un espace tampon entre les habitations situées au sud de l'Allée de l'Europe et le projet.

Côté Allée de l'Europe, le projet s'implantera à l'alignement de la parcelle ou bien en retrait de 10m à 22m afin de dégager deux larges jardins en cœur d'îlot en connexion directe avec les jardins partagés.

Ces retraits, tout comme l'épannelage des parties de bâtiment situés à l'alignement (pour mémoire R+7+3 étages en retraits successifs), contribueront à préserver l'intimité des habitations.

Il n'a pas été réalisé de plans 3D du projet. L'ensemble des plans réalisés pour le projet sont disponibles dans le dossier de permis de construire.

L'organisation spatiale du projet permettra de désenclaver le site et d'« ouvrir la Ville sur la Seine avec notamment l'objectif de mieux relier les espaces du bord du fleuve avec la ville par l'amélioration des liaisons piétonnes, cyclables... Mais également développer et valoriser les vues sur la Seine » conformément aux intentions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le Secteur des Allées de l'Europe du PLU de la Ville de Clichy-la-Garenne.

La venelle paysagée sera créée dans le prolongement de la rue George Seurat et permettra une connexion de la ville à la Seine par l'intermédiaire d'un cheminement public qui sera rétrocédé à la ville de Clichy La Garenne.

Deux percées visuelles vers la Seine seront créées et permettront une connexion avec l'allée de l'Europe. Elles donneront sur des cœurs d'îlots côté Allée de l'Europe, largement plantés, au travers de larges zones sous pilotis (env. 5m de hauteur).

Une autre percée visuelle sous pilotis sera créée entre l'allée Santo Tirso et la venelle paysagère.

S'agissant du bruit et de la pollution des quais, sujet qui relève des autorités publiques, il est à noter que le Département des Hauts de Seine prévoit une évolution importante de la voirie avec en particulier la réalisation d'une voie nouvelle reliant Clichy à Saint-Ouen, le réaménagement du rond-point du Général Roguet (transformé en place rectangulaire) et la réalisation d'un barreau permettant d'accéder directement au pont de Gennevilliers depuis le Quai de Clichy.

La fluidification du trafic résultant de ces aménagements permettra également de réduire les nuisances acoustiques et atmosphériques associées.

Dans le cadre de son plan vélo, le Département des Hauts-de-Seine (accompagné de la Ville et des associations de cyclistes) travaille actuellement à pérenniser les aménagements réalisés post confinement et prévoit notamment un projet de pacification de la circulation côté Quai



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

Eric Tabarly, dans le prolongement du projet du Département de Seine Saint-Denis. Il est ainsi prévu une modification des aménagements afin de créer une piste cyclable dans chaque sens de circulation et de favoriser la circulation des piétons. A ce stade, le Département prévoirait un démarrage des travaux courant 2026.

Par ailleurs, une étude de trafic a été réalisée par COSITREX en mai 2024 afin de mesurer notamment l'impact du projet sur le quartier du point de vue de la circulation routière et a conclu à un impact marginal du trafic lié à l'opération. Les futurs habitants seront incités à utiliser des modes de transport doux comme le vélo grâce à la réalisation de 737 racks à vélos dont une partie en rez-de-chaussée et une partie en sous-sol accessible depuis des montes charges dédiés.

Concernant la proximité de la Seine, la zone est inondable. Le projet sera conforme aux prescriptions du PPRI du 92 (Plan de Prévention des Risques d'Inondations).

Il est précisé que le site n'est pas inondable pour une crue trentennale ni cinquantennale. La crue de référence est la crue centennale.

La notice PPRI jointe au dossier de permis de construire indique notamment que :

- Le projet n'aura pas d'impact sur les vitesses d'écoulement en cas de crue car le site du projet est bâti dans sa quasi-intégralité à l'état initial ;
- Les écoulements continueront de se faire préférentiellement le long du quai Tabarly et de l'allée de l'Europe ;
- Le projet aura un impact positif sur le volume d'expansion de la crue centennale de la Seine (1910). En effet, le projet libère un volume d'environ 3 229 m<sup>3</sup> à l'expansion des crues ;
- Le bâtiment (à destination de logements et commerces) occupera environ 40% de l'emprise au sol

Enfin, s'agissant du développement de la vie de quartier et de l'animation des rez-de-chaussée, la présence de logements contribuera au développement et à la pérennisation des commerces à créer ou déjà en place. Pour mémoire le projet prévoit la réalisation de 2 commerces.

Les commerces à créer sur le projet viendront renforcer l'offre existante dans le quartier en vue de constituer un tissu local permettant aux habitants de faire leurs courses à pieds, à l'échelle du quartier.

#### D. Sur la phase chantier

A ce stade du projet, il est envisagé un démarrage prévisionnel des travaux courant 2025.

Les travaux seront réalisés en trois phases :

- Démolition totale du bâtiment
- Construction de la phase 1 (îlot Est côté Allée Santo Tirso y compris la venelle paysagère)
- Construction de la phase 2 (îlot Ouest, depuis la venelle jusqu'au rond-point du Général Leclerc)

Afin de réduire les nuisances pendant la période de chantier, il est d'ores et déjà prévu de :

- Pour les nuisances relatives à la qualité de l'air :
  - Au fur et mesure de la démolition, les dégagements de poussières sont systématiquement arrosés par l'intermédiaire des pelles mécaniques équipées d'un dispositif d'arrosage intégré ou de lances à eau appropriées ;
  - En ce qui concerne les envolées de poussières durant la phase de construction, celles-ci seront fortement dépendantes des conditions météorologiques. Le risque d'envolées sera en pratique limité aux longues périodes sèches et venteuses, peu fréquentes compte tenu de la climatologie du site. Pendant ces périodes, il est recommandé d'arroser les pistes ;
  - En ce qui concerne l'émission des gaz d'échappement issus des engins de chantier, celle-ci sera limitée, car les véhicules utilisés respecteront les normes d'émission en vigueur en matière de rejets atmosphériques. Les conditions de maintenance et d'entretien des véhicules seront contrôlées régulièrement.
- Pour les nuisances relatives au bruit :
  - Les entreprises respecteront la réglementation en vigueur relative à la lutte contre les bruits de voisinage. Les travaux seront réalisés exclusivement pendant les plages horaires autorisées par les autorités compétentes. La Ville de Clichy-La-Garenne impose les horaires de chantier de 8h à 18h du lundi au vendredi.
  - Les entreprises intervenant sur le chantier devront veiller à traiter les nuisances sonores afin de limiter leur impact, tant pour les riverains que pour le personnel du chantier.
  - La Charte Chantier prévoira plusieurs dispositions visant à réduire les nuisances sonores liées aux travaux, notamment :
    - les méthodes et outils / engins générant 5 dB(A) de moins au seuil imposé par la réglementation en vigueur seront choisis prioritairement,
    - l'utilisation d'engins bruyants fera l'objet d'une information auprès des riverains.
    - Les engins ne seront pas utilisés à la limite de leur capacité pour éviter des émissions sonores trop importantes.
    - Les engins hydrauliques seront préférés aux engins électriques, eux-mêmes préférés à leur équivalent pneumatique. Les grues, dont le moteur est placé en position basse, seront préférées aux autres systèmes. La liaison avec le grutier se fera par liaison radio depuis le sol.

Un aménagement particulier des horaires pourra être mis en place pour permettre une restriction des bruits en limitant les activités pendant les heures sensibles de la journée et cela en fonction de l'activité et de l'avancement du chantier.

Par ailleurs, un référé préventif sera mis en place par le maître d'ouvrage. Un expert indépendant sera ainsi nommé par le tribunal et convoquera régulièrement des réunions sur site afin de pouvoir échanger avec les riverains et les différents intervenants du chantier en cas de difficulté.

Fait à Boulogne-Billancourt, le 12 décembre 2024

**SCI NEW CAP WEST**  
 Société civile au capital de 18 961 250 euros  
 Siège social : 35, Avenue Victor Hugo  
 75016 PARIS  
 804 611 747 RCS Paris

