

MAIRIE DE CLICHY-LA-GARENNE

SERVICE URBANISME

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

PC09202424D0006

SCCV CLICHY LOGEMENTS

Société civile de construction vente au capital de 1000 euros

Siège social : 50, cours de l'Île Seguin

92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

913 683 991 RCS Nanterre

Mairie de Clichy-La-Garenne

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Madame CENDRES

51 rue Pierre

92110 Clichy-La-Garenne

Boulogne Billancourt, le 16 décembre 2024

Objet : PC 092 024 24 D 0006 et PC 092 024 24 D 0007
Réponse à la synthèse des avis de la PPVE

Madame,

Nous faisons suite à votre courrier en date du 10 décembre 2024.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'ensemble des réponses aux observations et propositions qui ont été émises dans le cadre de la Participation du Public par Voie Electronique mise en place du 7 novembre 2024 9h00 au 6 décembre 2024 17h00 dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire visées en objet.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Charles DE COQUEREAUMONT

Directeur Central



Pièce jointe : réponse à la synthèse des avis PPVE du 16.12.2024



REPONSE A LA SYNTHESE DES AVIS

RECUS LORS DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE DU 7 NOVEMBRE 2024
à 9h00 AU 6 DECEMBRE 2024 à 17h00 PRÉALABLE À LA DÉLIVRANCE DES PERMIS DE
CONSTRUIRE N° PC 092 024 24 D0006 ET N° PC 092 024 24 D0007

53 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 : « Oui pour le Parc »

« Si ce projet permet d'avoir un parc en plus dans notre ville et de transformer cet endroit moche et abandonné avec des nouvelles rues agréables et des commerces, pourquoi pas »

Avis n°2 – objet : « les équipements collectifs ne suivent pas »

« Nouvelle mouture pour ce projet qui semble un peu moins densifié que la précédente.

Il reste que la facture architecturale est assez médiocre (par exemple, façade en enduit alors que St Ouen et Levallois proposent des programmes plus qualitatifs) et sans harmonie ce qui ne permet pas d'urbaniser cet espace de façon homogène.

En tout état de cause, rien n'est prévu pour adapter les équipements collectifs alors que l'on va substituer sur le même espace des centaines voire des milliers d'habitants supplémentaires à temps plein là où travaillaient uniquement des salariés qui ne résidaient pas tous à Clichy.

La municipalité a récemment retiré la moitié des jeux d'enfants dans la parc en face pour "faire de la place" ou plutôt donner l'illusion d'en faire.

Que vont faire ces centaines de nouvelles familles, où leurs enfants vont-ils jouer au football, au tennis, se rendre à la piscine, apprendre la musique alors qu'aucune nouvelle infrastructure ne voit le jour et que les existantes sont saturées ?

Où les enfants vont-ils être scolarisés alors que par exemple l'unique école privée reçoit déjà 3 fois plus de demandes que de places disponibles ?

Cet afflux précipité de populations sans adaptation des infrastructures pour les accueillir de façon qualitative est très problématique.

Pourquoi ne pas prévoir dans le programme un nouveau grand gymnase, par exemple en souplex comme aux Batignolles. »

Avis n°3 – objet : « végétaux à récupérer »

« Bonjour

Certains petits végétaux sont de bonnes qualités (rosiers par exemple). Si ceux-ci ne sont pas conservés, une opération permettant aux riverains de les récupérer devrait être mise en œuvre.

Merci »

P C 0 9 2 0 2 4 2 4 0 0 0 6

Avis n°4 – objet : « un projet Pharaonique »

« Encore un projet pharaonique porté par la mairie et des promoteurs immobiliers peu scrupuleux. Un nombre d'étages disproportionné pour faire venir toujours plus de monde dans une zone sans commerce et où les écoles sont saturées. Mais que dire de cette immondice supplémentaire sur la commune? Après les projets Black, O2 ou Prysm, l'équipe municipale continue donc à avoir la folie des grandeurs. D'autant que pour bon nombre de ces constructions neuves faites à la va-vite, les copropriétaires doivent faire face aux malfaçons liées à une construction bâclée. »

Avis n°5 - objet : « je suis opposée à cette modification »

« Bonjour,
Je suis opposée à la construction de ces immeubles.
Il faut des espaces vert dans cette ville.
Trouver un projet avec moins de béton et vous verrez cela dynamisera tout autant la ville et rendra plus heureux les familles qui doivent prendre leur voiture pour trouver des espaces verts ..
De plus, à ma connaissance ce n'est pas la première fois que vous proposez un tel projet sur ce site.
Il est temps de prendre en compte l'avis des clichois. Et d'arrêter le béton !
Bien cordialement »

Avis n°6 – objet : « En nette opposition »

« Riverain, tout simplement opposé à un projet d'une telle envergure qui changera à jamais la vie des personnes, Clichois, habitants dans ce quartier.
Ce projet n'est tout bonnement pas entendable avec une telle démesure (plus de 1000 logements, immeubles de 8 à 10 étages).
Bien sûr il n'est pas question de ne rien faire de ce terrain, mais il faut trouver un meilleur compromis, sans recherche de l'optimisation à tout prix.
En l'état ce projet aura des conséquences négatives sur la vie locale, l'affluence dans les transports, la circulation, la pollution et le bien être des habitants (anciens et nouveaux). »

Avis n°7 – objet : « Risque de saturation et aberration environnementale »

« Ce complexe est, malgré l'excuse d'un petit parc de 6000m², beaucoup trop grand, trop haut et trop dense. Le risque de saturation de personnes, de véhicules et dégradation de l'environnement est inquiétant. Y a t il vraiment nécessité à créer un site aussi dense en habitations et commerces ?? Le quartier n'a pas besoin de ça. La construction de la moitié de logements permettrait une bien meilleure qualité de vie pour tout le monde. »

Avis n°8 – objet : « Projet éminemment contestable »

« Clichy croule sous les chantiers, atmosphère poussiéreuse et polluée, nuisances sonores en tous genres, circulation impossible, trajets de bus déviés, densité urbaine croissante. Et on sacrifie encore un espace peu densifié, où l'on respire encore, pour de nouveau satisfaire au tout immobilier qui fait la loi ici depuis quelque temps. de plus, risque d'inondations ! on aurait très bien pu réhabiliter le site pour y faire un ensemble sportif ou culturel. »

Avis n°9 – objet : “Plu ancien terrains BIC”

PC0920242400006

« La ville de Clichy manque d'espaces verts , plutôt que de consacrer le projet à l'édification d'immeubles de bureaux il serait plus intelligent pour l'avenir et le problème de réchauffement climatique de donner une plus grande part aux espaces verts dans ce projet. Ils ont la portion réduite du projet alors que la part la plus importantes devrait leur être réservée. Clichy va devenir une ville béton !! »

Avis n°10 – objet : « Avis »

« Clichy est sous dotée en infrastructures, parcs, écoles..La piscine est trop petite, les cars scolaires trop peu nombreux..,on nous refuse le raccordement au tout à l'égout en nous disant que le réseau est saturé..comment faire donc? Construire des nouveaux logements ? Non il faut des services, des parcs, des écoles, des commerces. Par ailleurs les arbres du parc Bic sont majestueux il ne faut pas les abattre ce serait une folie »

Avis n°11 – objet : « Maîtrisons nos environnements et arrêtons la recherche du profit à tout prix »

« L'ajout d'un complexe de cette ampleur risque de bouleverser l'équilibre de notre quartier. Il entraînera une augmentation massive de la population locale, ce qui pourrait surcharger nos infrastructures existantes (écoles, services de santé, réseaux d'eau et d'électricité). Une telle densification est inadaptée à une zone qui a toujours mis en avant sa qualité de vie et son caractère humain. L'arrivée de centaines, voire de milliers de nouveaux habitants amènera inévitablement une hausse significative du trafic. La zone actuelle ne dispose pas des infrastructures nécessaires pour absorber ce flux supplémentaire de véhicules, ce qui engendrera des embouteillages, une pollution accrue et une dégradation de la sécurité routière. Les mesures proposées, telles que les parkings ou les aménagements pour la mobilité douce, ne suffiront pas à résoudre ces problèmes structurels. Le projet risque également de nuire à notre environnement en réduisant les espaces verts, augmentant le bruit et modifiant le paysage urbain. La construction d'un complexe R+10 va à l'encontre de la vocation semi-résidentielle et paisible de la zone, qui constitue l'une des raisons principales pour lesquelles nous avons choisi d'y vivre. Nous demandons aux autorités et aux promoteurs de reconsidérer ce projet. Des solutions alternatives plus adaptées, telles que des constructions à échelle humaine (R+5 ou R+6), devraient être envisagées pour répondre aux besoins en logements tout en préservant l'identité de notre quartier. »

Avis n°12 – objet : « Clichy »

« La révision du projet d'immeubles de l'Ilot BIC est minime, les immeubles trop hauts et trop nombreux; pas adaptés à l'architecture du quartier où les immeubles font 5-6 étages maximum. Plusieurs chantiers d'immeubles d'habitation sont en cours dans Clichy, mais les infrastructures ne suivent pas; qu'il s'agisse des écoles, des commerces (hors restauration rapide...) ou de la qualité des routes (cf rue P. Beregovoy par exemple). Veut-on faire de Clichy une ville dortoir, qui ne pourra même pas accueillir les enfants de ses habitants dans les écoles ? Ce quartier a déjà subi la construction de l'imposant immeuble Black, rue P. Beregovoy, immeuble vide depuis sa livraison... Il en est de même pour d'autres immeubles de bureaux sur les berges de Seine, près du pont d'Asnières. Les espaces verts manquent dans la ville et particulièrement dans ce quartier où il n'y a que parc des Impressionnistes, déjà saturé dès le moindre rayon de soleil; et cela, déjà bien avant

PC092024240006

que les immeubles proches du collège Van Gogh et de la Seine ne soient sortis de terre. Il y a par ailleurs des arbres remarquables sont présents sur le site de BIC, L'impact environnemental, tant sur la faune et la flore, d'un tel projet n'est pas neutre; cela a déjà été souligné dans les précédentes versions du projet; sans compter les nuisances qu'un tel complexe générera (circulation, pollution automobile...)

Avis n°13 – objet : « Densité et hauteur »

« Il est tout à fait déconseillé de réaliser des immeubles d'habitation dense et de trop grande hauteur. Il y a déjà beaucoup trop d'immeubles moches à Clichy. »

Avis n°14 – objet : « Projet ancien siège BIC »

« Bonjour,

Le projet immobilier me semble toujours manquer de mesure et d'harmonie. Démesuré : en effet des tours de 10 (!) étages dans un quartier justement préservé jusque là de ce type de tours qui créent des quartiers dortoirs désagréables à vivre voire même oppressants. Des arbres presque centenaires déracinés. Des réseaux de transports - voitures, bus, trains et métro - déjà à saturation qui seront fortement augmentés en charge. Une vue sur le ciel et l'horizon qui disparaîtra pour tout un pan de quartier avec un ensoleillement moindre. De nouveaux espaces de bureaux alors que les derniers espaces livrés ne trouvent pas preneurs. 1000 logements sans nouvel école. Un chantier qui risque de durer des années avec tous les désagréments que ça implique dans une ville où la population est déjà lassé des chantiers interminables.

Habitant ce quartier, nous aspirons à voir émerger un projet plus raisonné avec des espaces verts préservés pour éviter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains et garder des puits de lumières dans le quartier. Un bâti ne dépassant pas l'existant à r+5 ou r+6. Un projet sans espace bureaux superfétatoires dans un quartier qui en compte déjà trop.

En espérant être entendu »

Avis n°15 – objet : « Plus de commerce »

« Il est important avec la très forte croissance de la population dans notre quartier suite aux très nombreux nouveaux lotissements d'avoir plus de service et plus de commerce ! 1500m2 ne sont pas suffisant surtout si ils sont majoritairement attribués à la crèche !!!! Aujourd'hui nous avons qu'une supérette pour ravitailler tout un quartier et les rayons sont bien souvent vides car trop de fréquentation de celle-ci ! Nous avons besoin d'une banque aussi et pourquoi pas d'un ou deux restaurants, notre quartier est un quartier dortoir. il n'y a pas de vie de quartier et nous devons tous les jours composer avec les travaux/chantiers sans en retirer le moindre bénéfice ! »

Avis n°16 – objet : « Commerces quartier bac d'Asnières »

« Des commerces seraient grandement appréciés dans le futur quartier beregovoy/Jeanne d'Asnières car dans la zone du bac et précisément rue Bérégovoy, rue Jeanne d'Asnières il n'y a rien, à part un restaurant indien.

Pour une boulangerie il faut se rendre rue fournier ou rue Camille Claudel, rue de Neuilly (près de la gare) et pour une supérette le G20 rue fournier est seul et souvent dévalisé. Merci de le prendre en compte dans la consultation »

Avis n°17 – « Demande d'épannelage supplémentaire face du 6 rue Jeanne d'Asnières »

« Suite à l'Enquête publique n°E24000024/95, il ressort que le Permis de Construire envisagé n'intègre pas encore les recommandations du Commissaire enquêteur sur les points ci-dessous :
5.4.5 BIC (classement en UEe et non plus UI ou UIa)

34 observations spécifiques

« Mémoire en réponse du Commissaire Enquêteur :

p32 Dans la PV de synthèse j'ai fait remarquer que deux distances qui sont indiquées sur ce plan masse (extrait ci-dessus) par deux doubles flèches perpendiculaires aux rues Valiton et Jeanne d'Asnières sont peu lisibles et difficiles à interpréter. »

p33 : « Les flèches indiquent la distance à respecter entre les bâtiments existants et les futurs bâtiments du secteur BIC : celle-ci sera de 22m rue Jeanne d'Asnières et de 25m rue Valiton. »

Mon commentaire :

Il y a 22m de distance entre les bâtiments à un endroit de la rue Jeanne d'Asnières (vers le bâtiment BLACK) qui est respectée mais cette distance n'est pas respectée au 6 rue Jeanne d'Asnières.

De plus, l'espace y est tellement exigü, qu'il n'y a, à ce jour, quasiment pas de trottoir du côté du 6, rue Jeanne d'Asnières et qu'une poussette ne peut d'ores et déjà pas y passer.

Mémoire en réponse du Commissaire Enquêteur : p43

« C'est à juste titre que le RP (page 39, OAP) indique : « un principe d'épannelage progressif sera travaillé pour les bâtiments situés à l'arrière de la rue de Neuilly et desservi par l'impasse Passoir, et les bâtiments de l'îlot sud desservis par le passage des Chasses.

J'estime cependant que ce principe, s'il est bien appliqué pour le passage des Chasses, ne l'est pas pour la rue Jeanne d'Asnières, comme le dit @76.

Une solution serait de modifier le plan masse dans le sens d'une meilleure conformité avec l'OAP, à savoir prévoir un épannelage d'une part sur 33% de la longueur et pas 15%, d'autre part selon la progression R+4/6/8 et non pas R+5/7/8. »

Mon commentaire :

Il faut demander que le Permis de Construire soit modifié afin d'avoir un épannelage progressif face au 6, rue Jeanne d'Asnières se conformant à celui de l'impasse des Chasses qui est : R+2/4/6/8.

3 APPRECIATION DU PROJET

3.1 SYNTHÈSE DES SUJETS ET PROBLÉMATIQUES EN DÉBAT POUR CHAQUE SECTEUR DE LA MODIFICATION

3.1.3 Ilot BIC (p73) : Épannelages :

« L'OAP prévoit des « épannelages progressifs », mais ils semblent bien plus progressifs dans l'OAP que dans le plan masse. Deux épannelages sont indiqués dans l'OAP. Sur l'impasse des Chasses l'épannelage est R+2/4/6/8. Il applique l'OAP. Sur la rue Jeanne d'Asnières l'épannelage est en R+5/7/8 ; il est sur 15% de la longueur de l'immeuble. Or l'OAP prévoit un épannelage sur un tiers de la longueur, et la flèche pointue semble indiquer que cela devrait commencer à un niveau bas (on peut imaginer celui des immeubles alentour soit R+2+C).

Or le RP indique : « un principe d'épannelage progressif sera travaillé pour les bâtiments situés à l'arrière de la rue de Neuilly et desservi par l'impasse Passoir, et les bâtiments de l'îlot sud desservis par le passage des Chasses ».

Mémoire en réponse du Commissaire Enquêteur :

« J'estime que ce principe, s'il est bien appliqué pour le passage des Chasses, ne l'est pas pour la rue Jeanne d'Asnières. Une solution serait de modifier le plan masse dans le sens d'une meilleure conformité avec l'OAP, à savoir prévoir un épannelage d'une part sur 33% de la longueur et pas 15%,

d'autre part selon la progression R+4/6/8 et non pas R+5/7/8. »

Mon commentaire : Idem au commentaire précédent :

Il faut demander que le Permis de Construire soit modifié afin d'avoir un épannelage progressifs face au 6, rue Jeanne d'Asnières se conformant à celui de l'impasse des Chasses qui est : R+2/4/6/8.

4.1 CONCLUSIONS PARTIELLES (p78) :

"Plusieurs conclusions me semblent être défavorables au projet de modification n°9 :

- Les principes d'épannelage progressifs de l'OAP BIC devraient sur une zone particulière, donnant sur la rue Jeanne d'Asnières, conduire à une modification du plan masse."

4.2 Recommandations (p81) : Recommandation n°3

« Dans le cadre de l'application prévue dans l'OAP BIC d'un principe d'épannelage progressif pour les bâtiments situés à l'arrière de la rue de Neuilly, modifier le plan masse dans le sens d'une meilleure conformité avec l'OAP, à savoir prévoir un épannelage d'une part sur près de 33% de la longueur du bâtiment et pas 15%, d'autre part selon une progression qui commence légèrement plus bas comme par exemple R+4/6/8 et non pas R+5/7/8. »

Mon commentaire : Idem au commentaire précédent :

Il faut demander que le Permis de Construire soit modifié afin d'avoir un épannelage progressif face au 6, rue Jeanne d'Asnières se conformant à celui de l'impasse des Chasses qui est : R+2/4/6/8.

Dossier de Modification n°9 du PLU :

« Le projet veillera à préserver et mettre en valeur les bâtiments sis 25/27 rue Jeanne d'Asnières, situés à l'entrée de la rue Jeanne d'Asnières, au nord du périmètre. Une attention particulière sera portée à leurs abords afin de préserver leur mise en scène actuelle.

Des principes d'épannelages progressif sera travaillé pour les bâtiments situés à l'arrière de la rue de Neuilly et desservi par l'impasse passoir, et les bâtiments de l'ilot sud desservis par le passage des Chasses. »

Mon commentaire :

Au même titre que pour l'immeuble du 25/27 rue Jeanne d'Asnière, nous demandons en conséquence que les recommandations de M le Commissaire Enquêteur soient respectées avec une modification du Permis de Construire intégrant :

o un épannelage sur près de 33% de la longueur du bâtiment

o un bâtiment R+2 maximum face au 6, rue Jeanne d'Asnières.

Stéphane Leheurteur

Membre du Collectif Vis-à-vis demain »

Avis n°18 – objet : « Très sceptique »

« Je suis opposé à ce projet démesuré qui va créer encore 450 logements (et donc ajouter plus de 1 000 nouveaux habitants) dans un quartier déjà dense et saturé.

Nous manquons de véritables supermarchés pour faire nos courses et éviter la mal bouffe. Nous devons composer avec un LIDL dévasté tellement il y a de clients et des supérettes (style G20 - Franprix) inadaptés pour manger au quotidien.

Et il faut noter que dans ce genre de projets les commerces annoncés n'arrivent pas, comme par exemple aux bâtiments PRYSM qui ne sont toujours pas loués plus d'un an après la livraison des immeubles. Leur surface n'est pas adaptée, pas équipée, trop chère.



Il manque d'équipements sportifs et culturels, d'école, d'espaces verts, ... dans le quartier. De nouveaux habitants vont encore amplifier ces problèmes.

A proximité du site, les jardins partagés sont sympas pour ceux qui en bénéficient mais pour les autres habitants, c'est un espace inutile et grillagé qui ne permettent pas de se balader dans le quartier et de profiter de la verdure.

Je ne pense pas que ce projet massif va permettre de faciliter les déplacements dans le quartier et aider les Clichois à se réapproprier la Seine comme annoncé dans le PLUi.

Les transports sont déjà compliqués dans le quartier. Il y a déjà trop de bruits, trop de passage à Clichy, trop de bouchons, trop de pollution, en particulier sur le pont de Gennevilliers et la rue Roguet. Cet immeuble va encore ajouter des voitures et des motos car il est loin des métros/RER et va donc ajouter des nuisances pour les habitants du quartier. Sans compter que l'Avenue de la Liberté, la piste cyclable Rue Roguet qui doivent aboutir pour début de 2026 ont peu de chance de voir le jour ou d'être livrés à l'heure (déjà un an sans nouvelle de l'enquête publique pour le quartier Seine Liberté). Idem pour la passerelle qui doit relier le quartier à Asnières en 2028 qui sera sûrement annulée faute de moyens. »

Avis n°19 – objet : « Projet site de BIC »

« Toujours trop haut, trop dense et trop de béton !

Les postures écologiques ne suffisent plus : l'arrivée de 2500 nouveaux habitants sur ce site, associée à l'arrivée d'autres habitants dans toutes les nouvelles constructions (déjà en cours ou à venir) ainsi que la perspective d'occupation des immeubles de bureau (en particulier le gigantesque Black) signifient très clairement une surdensification du secteur, alors que classé zone inondable. Il avait été dit et redit dans les précédentes enquêtes qu'il s'agissait de préserver l'aspect faubourien, que les immeubles, anciens ou récents tout autour du site vont de R+2 à R+5 (sauf Black R+6 mais en retrait) et que la question de circulation serait centrale et très problématique (rues étroites, aucune nouvelle disposition de transport en commun), et qu'avec ce projet, tout le quartier serait plongé dans l'ombre.

Mr le maire avait déclaré officiellement qu'il écouterait l'avis des Clichois, notamment sur les hauteurs d'immeuble. Ce nouveau document, à part la création d'un parc central accessible, n'apporte aucune adaptation en lien avec les observations et contestations des riverains.

En tant que riverains, nous souhaitons que les hauteurs soient réduites (de R+3 à R+5, comme tous les immeubles autour) et que les espaces de plantation en pleine terre soient étendus.

Cordialement

SJD »

Avis n°20 – objet : « Avis défavorable »

« Bonjour,

En tant que membre du Conseil Syndical du 25 rue Jeanne d'Asnières, composé de 2 immeubles faubouriens de 3 étages (patrimoine protégé : bâtiments remarquables protégés au titre de l'ancien article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme), je tiens à vous faire un retour sur le projet.

Nous avons déjà faits part de nos remarques, lors de la concertation de janvier 2022 et de l'enquête de novembre 2022, sans que celles-ci n'aient été prises en compte.

Les lots qui concernent directement notre copropriété sont le lot 8 R+10 (en face de notre copropriété), le lot 9 R+6 (derrière notre copropriété) et le lot 7 R+8 (à droite de notre copropriété), la hauteur des bâtiments envisagés dénotent des bâtiments d'habitation du quartier. Cela répond à un besoin d'augmenter le nombre de logements et locaux à vendre et louer (attrait du gain financier) mais cela ne tient pas compte de l'urbanisme environnant, ni de la "vivabilité" du quartier pendant les travaux (8ans annoncés) et après la livraison du projet (circulation, stationnement, dégagement de la visibilité, zones vertes visibles pour tous, zones vertes permettant la régularisation climatique : absorption des eaux par le sol, régulation de la chaleur par les arbres...).

Autre point, la distance entre la rue Jeanne d'Asnières, et la façade des immeubles du projet (lot 8) est trop faible ce qui donnera un sentiment d'étouffement pour les piétons et un vis à vis important avec les habitants de notre copropriété.

Vous trouverez en pièce jointe mes précédents avis dont les arguments sont toujours d'actualité.
Cordialement »

Avis n°21 – objet : « Habitants de la rue Valiton – opposés à ce projet trop dense »

« Nous habitons rue Valiton, dans un quartier calme, peu fréquenté, ensoleillé, silencieux et verdoyant. C'est pour ces raisons que nous l'avons choisi quand nous avons acheté notre appartement il y a quelques années.

Nous ne sommes pas opposés à la construction de nouveaux immeubles à la place des bureaux Bic, mais pas dans ces proportions ; nous sommes véritablement effrayés par les hauteurs des bâtiments et l'arrivée massive de plus de 1000 logements (soit 2 500 personnes !) en face de chez nous, dans ce quartier aussi tranquille.

Nos inquiétudes portent sur la densification de population entraînée par ce projet, qui est excessive au regard du quartier qui le borde :

- du profil de ses petites rues : La hauteur des nouveaux immeubles va directement impacter nos vues lointaines sur la Défense et l'ensoleillement de notre rue et de notre appartement (le projet étant frontalement à l'Ouest de notre immeuble, directement sur la trajectoire du soleil...). Notre immeuble, qui est déjà le plus haut de notre rue, fait 5 étages, alors que le projet décrit monte jusqu'à 10 étages !
- de son inondabilité : le quartier est inondable, et la zone dans laquelle est situé le projet Bic interdit l'augmentation de la population pour des raisons de sécurité... après l'épisode récent de Valence, êtes-vous véritablement serein à l'idée de venir sur densifier cette zone ? est-ce cohérent ? est-ce souhaitable ? ;
- de ses réseaux existants : certaines rues de la ville ne sont actuellement pas éclairées le soir, depuis plusieurs années. Il y a fréquemment des coupures électriques dans divers quartiers de la ville, qu'en sera-t-il avec autant de consommations supplémentaires ? ;
- de son service public déjà saturé : les enfants de la maternelle Pasteur sont 30 par classe, les accueils de loisirs de la Ville ont dû mettre en place des quotas pour l'accueil des enfants aux prochaines vacances scolaires de Noël, faute de pouvoir accueillir tous les enfants... je ne vois pas de nouvelle école ou d'accueil de loisirs dans ce projet pour accueillir les nouveaux enfants qui viendront habiter vos immeubles ;
- de sa trame viaire existante : le quartier connaît des épisodes d'embouteillages massifs et sera impacté par l'arrivée de ces véhicules supplémentaires ;
- de sa desserte en transports en commun saturée : la ligne 13 est complètement engorgée en heures de pointe, et il est déjà nécessaire de laisser passer 2 ou 3 mètres le matin avant de pouvoir accéder aux rames à la station Mairie de Clichy en direction de Paris... on fait comment avec 2 500 personnes supplémentaires ?

Nous sommes également choqués de constater que malgré une étude réalisée sur l'état des arbres existants, concluant qu'ils sont en bonne santé (à part 2 arbres), un très grand nombre d'entre eux seront « peut-être déplacés si les conditions sont réunies » (ce qui ne constitue pas un engagement très rassurant), les autres étant tout simplement abattus. Certains sont absolument magnifiques, et au-delà de leur qualité écologique qui devrait aussi vous préoccuper, ils forment aujourd'hui un patrimoine vert qui mérite d'être respecté.

Nous sommes enfin évidemment inquiets des préjudices que nous allons vivre pendant les années que va durer ce chantier démesuré : bruit, poussière, aller-venues de camions, embouteillages supplémentaires dans le quartier... notre quotidien va s'en trouver bouleverser, surtout si nous ne pouvons plus ouvrir les fenêtres alors que nous télétravaillons très souvent.

Un bilan rapide nous conduit donc à être fermement opposés à ce projet, qui en tant que tel n'apporte que des inconvénients à ses voisins immédiats.

*Guillaume et Marion de Coquereau
Riverains de la rue Valiton »*

Avis n°22 – objet : « Avis sur opération immobilière rues Valiton et Pierre Bérégofoy / emplacement ex-bureaux BIC »

« Nous sommes très déçus par ce projet.

Les éléments présentés dans le dossier de consultation sont totalement en décalage avec l'ambiance du quartier (rue de Neuilly et Valiton), qui se compose de maisons, de petits immeubles traditionnels (début 20^è siècle) ou d'immeubles plus modernes de moyenne hauteur (entre R+2 et R+6). Le tout donne un esprit humain et provincial, très agréable à vivre. Rien à voir avec les immeubles massifs (R+8 à R+10), sans charme, annoncés dans le dossier. Il faut croire que les architectes se sont plus inspirés de la grande barre HLM de la rue Bérégofoy, et de la cité derrière vers la Seine. On voit mal comment tout cela pourrait s'intégrer harmonieusement.

L'étude d'impact du dossier est d'une faiblesse sans nom. Quid des nuisances des travaux, des va-et-vient des camions pour dégager les gravats et amener les matériaux ? Quid des rues bloquées, ou des places de stationnement supprimées, temporairement ou définitivement ? Quid du bilan carbone de l'opération ? Pratiquement rien selon cette étude.

Concernant le projet en lui-même :

À quoi sert de créer de nouveaux bureaux alors qu'il est de plus en plus difficile de les commercialiser (cf immeuble massif Black dans cette même rue, avec plus de 50 000m² qui ne trouvent pas preneur) ?

Le projet prévoit de créer plus de 1000 logements, ce qui est énorme, avec l'arrivée de 1500 à 2000 habitants. Ce qui équivaut à moins d'1 personne pour 40m². Il est probable qu'en réalité, on soit plutôt dans les 2 à 3 personnes pour 40m², avec des appartements familiaux (>60m²) et des studios d'étudiants (en général autour de 20m²). Si on ramène au 80 000m² prévus, on sera entre 4 et 6000 habitants supplémentaires, soit 5% de la population de Clichy en plus, rien que sur cette zone ! Comment imaginer que cela n'ait aucune incidence sur les transports, les infrastructures de la ville, et la sécurité ?

Quid de l'ambition écologique ? Le terrain BIC dispose de grands espaces verts, avec de beaux conifères et épicéas. Le projet prévoit de transplanter seulement 20 de ces arbres ! On aurait pu imaginer construire autour des espaces verts existants, pour justement donner un cadre de vie agréable aux nouveaux habitants. On pourrait imaginer construire des immeubles à énergie positive, comme cela commence à se faire dans certaines communes, avec du photovoltaïque, des matériaux biosourcés, des besoins très faibles en énergie.

Il n'est pas question de dire qu'il ne faut rien faire et laisser ces terrains à l'abandon.

Mais on est en droit d'attendre autre chose pour ce projet. On pourrait profiter de cette opération pour élargir la rue Bérégofoy et y créer une vraie piste cyclable protégée. On pourrait créer une place en face de la piscine, style place du village, qui pourrait être attractive pour des commerçants et créer de la vie. On pourrait construire autour des petits immeubles entre R+3 et R+6, comme alentour, avec du cachet. On pourrait également intégrer des terrains de sports pour les jeunes (et moins jeunes) comme sur les quais de Levallois.

Nous ne sommes pas urbanistes ou architectes, mais il nous semble qu'avec un peu de bon sens, tout cela rendrait l'entrée de ville plus séduisant que d'avoir un gros ensemble d'immeubles massifs sans identité, avec quelques arbres plantés autour.

Nous sommes donc fermement opposés à ce projet sous sa forme actuelle, et nous espérons que la municipalité tiendra compte des idées portées par les riverains dans le cadre de cette consultation.

Alexis et Noëlie Joire, clichois depuis plus de 14 ans. »

Avis n°23 – objet : « Favorable au projet »

« Je suis étonnée par les nombreux messages négatifs sur ce projet.
Habitante du quartier, nous nous doutions que le site BIC totalement vide allait évoluer.
La modification du PLU nous a rassuré car avant cela nous aurions pu avoir des immeubles de bureaux de 32mètres en face de nos fenêtres...
J'étais opposée au précédent projet mais celui-ci est bien plus intéressant grâce à la création de ce parc, de l'aire de jeux pour enfants (qui manque à Clichy!), des commerces et une crèche (enfin) et des immeubles de très bonne facture avec majoritairement de la pierre en façades.
J'attends beaucoup de ce projet pour redynamiser le quartier et en faire un lieu convivial
Martine F. »

Avis n°24 – objet : « projet immobilier site de Bic »

« La réalité de ce nouveau projet : encore plus dense que les précédents (voir tableau comparatif 2021-2024 page 8 du document MRAe)
- surface de logement : pas de changement
- abandon de la piscine : mais un autre immeuble haut à la place
- réduction de la surface de bureau (et pour cause, les immeubles de bureaux sont vides)
- espaces verts sur dalles + espaces verts de pleine terre : l'ensemble a été réduit de 1724 m2
En dehors de l'ouverture du parc central au public, aucun aménagement ne tient compte des avis publiés lors des précédentes enquêtes.
Et que dire de la perspective de passer 8 années (au bas mot, et selon le promoteur!) dans le bruit et la pollution de chantiers !!!!
Notre souhait : réduire le nombre d'immeubles (9 lots !) baisser toutes les hauteurs, accroître l'épannelage pour tous les immeubles, augmenter les espaces verts en augmentant la surface du parc central. Bref, construire moins et plus rapidement.
L'idée d'avoir en face de chez nous un projet qui ressemble à celui de la rue du Landy ou de la rue Camille Claudel est assez désolante.
Cordialement,
SJD »

Avis n°25 – objet : « refus du projet »

« Je ne vois pas comment ce coin de clichy pourrait accueillir plus de 1000 personnes alors que la ligne 13 est déjà saturée ainsi que de nombreux magasins aux alentours type Aldi. »

Avis n°26 – objet : « Projet immobilier BIC »

« Je m'oppose au projet.
J'habite dans l'immeuble en face et la construction va gêner ma vue et obscurcir mon appartement.
Rien n'est prévu comme dédommagement pour le trouble que cela génère...
De plus, la construction de logement implique la création d'une infrastructure pour accueillir les nouveaux arrivants : écoles, alimentation, complexe sportifs... ce qui n'a pas l'air d'être réfléchi aujourd'hui.
Aujourd'hui, notre quartier n'est pas à même de recevoir des logements supplémentaires, la ligne L est déjà bondée.
Merci de prendre en compte mes remarques et je reste à disposition pour en discuter de vive voix. »

Avis n°27 – objet : « contre le projet immobilier sur le site BIC »

« Contre le projet immobilier sur le site BIC

Ce projet me semble démesuré.

Des immeubles aussi haut ne sont plus d'actualité : partout ailleurs, les nouveaux immeubles sont de 4/5 étages.

Une arrivée aussi massivement de personnes va chambouler l'ensemble du quartier et je ne parle même pas des écoles, déjà trop remplies.

Il est effectivement indispensable de repenser cette zone et de dynamiser ce quartier mais ce projet est trop gros. »

Avis n°28 – objet : « projet trop dense et hauteur d'immeubles démesuré »

« Projet trop dense et hauteur d'immeubles démesuré

Voici un terrain que la Mairie de Clichy aurait du préempter pour refaire une piscine digne de ce nom à ses administrés ...

65000 habitants à Clichy (et le projet en envisage 2000 de Plus ? => mais dans quelles conditions la ville envisage telle de les Accueillir sur cette parcelle et même au sens plus large sur sa commune ?).

Comment le plaisir deviendra l'enfer dans ce quartier ...

La densité de ce projet est effrayante et alarmante !

Je ne sais pas ce qu'il y a de pire :

- Si il s'agit du bruit et la dangerosité liés aux flux déjà saturés (venez constater le lundi , mardi matin la rue de Neuilly à 08h30); c'est anxiogène , un miracle qu'il n'y ai pas encore eu d'accidents avec les écoles à proximité ...

- Ou si c'est la hauteur des immeubles R+10 !!! , quand la hauteur maximale rue Valiton est R+5 et rue de Neuilly R+6!

Devra ton subir la promiscuité excessive similaire au quai de Seine (Camille Claudel) ?

Ou le seul bénéfice de ses immeubles reste de pouvoir passer le sel à son voisin du balcon d'en face ?

Le projet doit être repenser en appliquant une hauteur d'immeuble à R +5 maximum ce qui homogénéiserait le quartier.

Pour un site d'après guerre; et dans le contexte actuel de réchauffement climatique il conviendrait de conserver l'intégralité des arbres remarquables existants .

Il va de soit qu'il serait opportun que l'architecture puisse se prêter au mieux à ce qui est déjà présent afin d'avoir une cohérence urbanistique (pour une fois dans Clichy svp).

S'inspirer des immeubles de Levallois serait un plus (mais peut être trop utopiste ?).

Vous l'aurez compris le projet dans sa globalité est à revoir (tant en terme de densité et de gestion des flux que de hauteurs d'immeubles).

Pour finir; les services publiques sont ultra saturés : écoles , complexes sportifs , transports... pour le bien de tout les clichois il est temps de ralentir et vite !

En espérant que ses revendications soit lues mais surtout écoutées .

Une habitante du quartier ! »

Avis n°29 – objet : « adaptation des infrastructures suite à ce projet »

« Je trouve ce projet ambitieux et positif, mais j'attire votre attention sur plusieurs éléments préoccupants :

- quid des écoles ? une seule école privée aujourd'hui à Clichy (Soeur Marguerite), il faut absolument davantage d'établissements scolaires

P C09202424D0006

- *quid des parcs et espaces verts ? Clichy est une ville atrocement bétonnée, avec trop peu de verdure. Le parc des impressionnistes est sympa mais laissé en jachère, avec aucune dynamisation et quasi pas d'espaces pour les enfants. Des arbres vont être abattus, qu'est-il prévu pour compenser ces pertes et végétaliser durablement la ville?*

- *quid des infrastructures routières ? Les axes Clichy Paris Levallois Asnières sont très saturés et l'état des routes est lamentable (cf rue Pierre Berégovoy qui relie Clichy à Levallois par ex), l'arrivée de nouveaux résidents va empirer le problème. Qu'est-il prévu pour améliorer la fluidité du trafic ?*

Merci pour vos retours,

Cordialement

Claire Gianolli Tirard »

Avis n°30 – objet : « non à ce projet démesuré »

« Nous soutenons le développement de la ville de Clichy, et il est naturel de transformer ce terrain en un nouveau quartier. Ce projet représente une formidable opportunité pour dynamiser la vie locale en intégrant des commerces, une école, une crèche et des infrastructures sportives qui amélioreront significativement le quotidien des Clichois.

Cependant, la proposition actuelle, qui prévoit plus de 1 000 logements répartis dans des immeubles de type R+10, nous semble totalement disproportionnée et en décalage avec l'identité résidentielle du quartier, majoritairement composé de maisons de ville et d'immeubles R+5. Ce déséquilibre risque d'impacter gravement la qualité de vie des habitants en augmentant la densité de manière excessive, sans prendre en compte les infrastructures nécessaires pour absorber une telle population supplémentaire.

De plus, un chantier d'une telle ampleur engendrera des nuisances considérables pendant plusieurs années : bruit, pollution, et impacts visuels majeurs. Ces conséquences seraient non seulement préjudiciables pour les habitants actuels, mais également contre-productives pour l'attractivité et le bien-être de la ville.

Nous demandons une révision urgente de ce projet afin qu'il soit réellement en phase avec les besoins et attentes des Clichois, tout en préservant l'équilibre et l'harmonie de notre cadre de vie. »

Avis n°31 – objet : « un projet nécessaire »

« Habitant à proximité directe du projet, je soutiens cette opération.

Le site actuel est totalement enclavé et minéral avec de grandes surfaces de parking à l'extérieur et il n'y a aucune animation dans le secteur.

Nous avons besoin de ce type d'initiative avec la création de commerces, de la crèche et du parc pour amener de la vie et valoriser notre quartier. »

Avis n°32 – objet : « refus du plu »

« Nous avons à plusieurs reprises demandé à la mairie d'avoir plus d'espaces verts moins de construction de bureaux, tout un immeuble à l'entrée de ville est vacants depuis 4 ans, le bâtiment Black n'a pas non plus de locataires.

La ville de Clichy devrait écouter ses habitants. »

P C 0 9 2 0 2 4 2 4 0 0 0 0 6

Avis n°33 – objet : « Opération immobilière rue Pierre Bérégovoy/rue Jeanne d'Asnières »

« Opération immobilière rue Pierre Bérégovoy/rue Jeanne d'Asnières

La ville de Clichy se densifie avec de trop nombreuses constructions anarchiques. Avec le réchauffement climatique, des architectes, des associations, des citoyens interpellent les politiques pour limiter la bétonnisation. A Clichy pas ou peu de commerces dans ces nouvelles constructions. La ville manque d'espaces verts pour faire face aux futures canicules. Plus de salles disponibles pour les associations, un manque d'équipements sportifs.

En face du terrain Bic rue Pierre Bérégovoy un ensemble de bureaux a vu le jour, impressionnant par sa hauteur et le nombre d'occupants, ce qui va entraîner des problèmes de déplacements, de transports et donc de pollution. La construction d'autres immeubles ne peut qu'entraîner une nouvelle dégradation du paysage et des conditions de vie des riverains. Ceux-ci ont d'ailleurs exprimé à plusieurs reprises leur hostilité face à ce projet.

Il faut stopper les constructions à Clichy, redonner des espaces de respiration, des lieux de convivialité. La ville est constamment un chantier à ciel ouvert.

Sur ce terrain le maire Rémi Muzeau proposait la construction d'une nouvelle piscine. Projet vite abandonné.

Comment est-il possible d'abattre des arbres sachant qu'ils sont notre survie pour demain. Ce serait criminel.

Pour toutes ces raisons je m'oppose catégoriquement à ce projet qui n'a pour seul but d'enrichir encore et toujours des promoteurs et qui va à l'encontre du bien vivre des habitants. »

Avis n°34 – objet : « 100% favorable à ce projet »

« Ce projet est vital pour l'amélioration du cadre de vie des clicheois et des clicheoises

En effet, ce secteur de la ville est sous-doté en infrastructure

Ce projet permettra donc de le dynamiser en y apportant logements services et commerces

Seul bémol, c'est la durée très étendue de ce projet qui perturbera toute la ville durant plusieurs mois. Il serait donc pertinent de revoir le phasage et de raccourcir les délais même si nous sommes conscients que cela dépend également de la commercialisation des lots. »

Avis n°35 – objet « Parc bic »

« Je vais être bref. J'ai le sentiment que les avis déposés précédemment par les Clicheois et les Clicheoises sur les hauteurs d'immeubles du futur "ensemble Bic", les problèmes de circulation inévitables à terme sur des rues étroites et le respect de l'environnement (zone inondable) n'ont pas été entendus malgré les remarques notées précédemment par les différents commissaires enquêteurs qui rapportent au Préfet. S'agit-il d'un déni d'écoute ?

Gabriel Joseph-Dezaize, 20, rue Valiton 92110 Clichy »

Avis n°36 – objet : « Aude Ledoux, riverain »

« J'apprécie la qualité de votre démarche et les ambitions affichées pour ce projet.

Vos engagements traduisent une véritable volonté d'harmoniser les nouvelles constructions avec l'environnement existant, ce que nous saluons.

La préservation des arbres est un véritable atout paysager, qui doit être salué !

Enfin, une aire de jeux adaptée au nombre de résidents et une zone de commerce renforce la qualité de vie et l'attractivité de ce projet. »

Avis n°37 – objet : « opposition catégorique au projet »

« En tant que présidente de l'association Habitants et Riverains de la Zac du Bac d'Asnières, et propriétaire d'une maison de villes située dans le passage des Chasses, je tiens à exprimer ma vive opposition et celles des adhérents au projet immobilier présenté pour les raisons suivantes

1. Hauteurs disproportionnées et incohérences architecturale avec le quartier existant

Le passage des Chasses est composé de maisons en R+1. Face à celles-ci le projet prévoit des bâtiments atteignant R+7, soit jusqu'à 29 mètres de hauteur. Et on nous parle dans le dossier de présentation « d'harmonie » avec l'existant... Une telle rupture dans le paysage urbain dénaturera profondément notre cadre de vie.

2. Perte d'ensoleillement et d'intimité

Ces bâtiments disproportionnés entraîneront une perte importante d'ensoleillement pour les habitations existantes ainsi qu'une atteinte à l'intimité des résidents du passage des Chasses. Cela est inacceptable dans une ville qui doit veiller à préserver la qualité de vie de ses habitants.

3. Densification inadaptée et pression sur les services publics

La densification proposée, avec la création de 1 000 logements supplémentaires, est inadaptée à la réalité locale. Les services publics tels que les écoles, les équipements sportifs ou les infrastructures de santé sont déjà saturés- j'en veux pour preuve ce qui s'est récemment passée pour les inscriptions au centre de loisirs pour les vacances de Noël. . Ajouter une telle densité ne ferait qu'aggraver une situation déjà critique.

4. Problèmes de circulation et saturation des transports publics

La circulation est déjà difficile dans ce secteur, tout comme l'utilisation des transports publics.

L'arrivée de centaines de nouveaux habitants, liée à la création de ces logements, accentuera ces dysfonctionnements et rendra le quotidien des Clichois encore plus difficile.

Monsieur le Maire, je suis convaincue que vous avez à cœur de défendre les intérêts des habitants de notre ville. Un tel projet, s'il venait à être validé, dégraderait de manière considérable notre qualité de vie, au profit d'intérêts privés. Je ne peux imaginer que vous acceptiez de privilégier un promoteur au détriment des administrés que vous représentez.

Je vous remercie pour votre attention et reste persuadée que vous saurez entendre la voix des habitants pour préserver l'harmonie et le bien-être de notre quartier. »

Avis n°38 – objet : « favorable au projet sous les réserves ci-dessous : »

« Habitant du 12, rue Valiton, je prends note que:

- l'immeuble situé en face du 12 Valiton sera situé à une distance minimale de 25 mètres de façade à façade, et ce sur toute sa longueur,

- que la rue sera élargie pour permettre une réelle circulation en double sens sans que les voitures ne doivent se rabattre sur les trottoirs pour manœuvrer (ce qui est le cas aujourd'hui), que ces mêmes trottoirs seront élargis et qu'une piste cyclable sera installée sur toute la longueur de la rue Valiton du côté du nouvel immeuble,

- que les arbres existants le long de la rue seront préservés, et que les haies végétalisées existantes seront préservées ou réintroduites sur toute la longueur de l'immeuble à construire,

- que l'espace vert de pleine terre jouxtant l'impasse Valiton sera préservé dans son intégralité, ainsi que les arbres existants sur cet espace. A ce titre, les plans de masse figurant dans les documents PC5_3_FACADES_ET_TOITURE_1 et PC2_3_PLANS_DE_MASSE doivent être modifiés à l'effet de prévoir que les grands arbres situés Impasse Valiton de chaque côté du mur existant à date seront préservés, comme indiqué dans les autres documents (et notamment PC2 0.7 PLAN ESPACES VERTS),

- que l'immeuble sera en R+5 comme indiqué sur le document PC5_3_FACADES_ET_TOITURE_1 et PC2_3_PLANS_DE_MASSE, mais surtout que ce dernier devra être d'une hauteur totale égale, au maximum, à celle du 12 Valiton, et ce sur toute sa longueur. Il n'est en effet pas question d'accepter un projet dans lequel tous les appartements auraient une hauteur plafond de 3 mètres, ce qui viendrait en réalité totalement dénaturer la notion de R+5. Sur ce point, j'attends des précisions car la hauteur de ce dernier ne semble mentionnée nul part.

P C 0 9 2 0 2 4 2 4 D 0 0 0 6

- que l'ensemble de son toit terrasse sera végétalisé, et donc strictement inaccessible à ses résidents (pas de toit terrasse ou autre espace privatif devant tout l'immeuble du 12 Valiton),

- que la construction sera de qualité, avec pierres agrafées, cf. document PC6_3_LOT_3_VUES_PERSPECTIVES, et

- qu'un grand parc avec des aires de jeux pour enfants sera construit.

J'attends également:

- des promoteurs une organisation des travaux sans faille nous permettant d'être le moins impactés possible:

a) l'entrée des camions et autres engins de chantier, de même que l'acheminement des matériaux devront s'effectuer uniquement par la rue Bérégovoy en face de la Tour Black qui, de toute façon est vide et le restera pour longtemps, sans compter qu'il n'y a aucun immeuble résidentiel sur cette zone,

b) la construction de l'immeuble à venir devant le 12 Valiton devra être effectuée en premier à l'effet de nous préserver au maximum du bruit et des poussières liées à la construction des autres immeubles. Ceci nous permettra également de ne pas voir le trou béant lié à la construction des autres immeubles trop longtemps ...,

c) aucun engin de chantier ne devra être stationné sur toute la longueur de la rue Valiton, et le chantier dans son entier devra faire l'objet d'une surveillance permanente par un service de gardiennage dont c'est le métier. En tout état de cause, un plan de circulation pendant la durée des travaux devra être mis en place à l'effet que notre liberté d'aller et venir normalement soit le moins possible impactée,

d) aucun travaux ni aucune manœuvre ne devront être effectués le week-end et les jours fériés (silence absolu), le travail devra cesser à partir de 18h (sortie des écoles et heure à compter de laquelle notre vie devra reprendre), et le chantier et ses abords devront être propres pour permettre à ceux qui résident autour de se sentir en sécurité / de continuer de vivre le plus normalement possible,

e) aucune casemate de chantier, wc et autres joyeusetés ne devra être installée tout le long de la rue Valiton, elles ne devront par ailleurs pas être visible de notre immeuble, et pas uniquement depuis la rue (on habite pas au sol) mais aussi depuis les étages hauts qui ne vont pas vivre avec une vue WC pendant 5 ans,

e) le chantier devra faire l'objet de manière régulière de contrôles de l'inspection du travail,

e) un dédommagement immédiat devra nous être proposé au titre de toutes nuisances que nous viendrions à subir du chef des travaux (poussières, bruit, déchets, fissures ou autres).

- de la municipalité et de nos élus qu'ils veillent à ce que les plans et, plus généralement, les travaux s'effectuent strictement conformément aux plans.

Tout dépassement, ne serait que de 20 cm, fera l'objet d'un recours immédiat.

Plus généralement, j'attends de vous que vous suiviez de manière assidue, et que vous vous assuriez, sans aucun compromis, que toutes les mesures à mettre en œuvre et/ou susceptibles de l'être pour atténuer au maximum ce qui, pour nous, sera à n'en pas douter une épreuve, le seront. Bien heureusement, il n'est en effet pas donné à tout le monde de vivre devant un chantier de construction d'une telle ampleur, merci donc par avance de votre empathie et de votre compréhension.

Sous ces réserves, et dès lors que l'ensemble des points ci-dessus devrait être respecté, je suis favorable au projet / au renouvellement de cette zone qui en a besoin. »

Avis n°39 – objet : « avis négatif sur ce permis de construire »

« il convient de rappeler que quand l'usine BIC a fermé rue des Cailloux, la municipalité de gauche avait écouté les riverains qui voulaient un parc et tenu tête au groupe BIC qui voulait y réaliser une opération immobilière juteuse!

Ce n'est plus le cas pour l'ancien siège de BIC, bien lors des 2 enquêtes publiques de modification du PLU, les riverains se soient exprimés quasi-unanimement, contre ce programme de sur

P C 0 9 2 0 2 4 2 4 D 0 0 0 6

densification! ;La première commissaire enquêteur avait rejeté le projet et le second s'est bouché les oreilles pour ne pas entendre ceux qui s'étaient déplacé pour le voir!

Cette consultation électronique ne servira à rien puisque la municipalité actuelle cède tout aux promoteurs sans écouter les clichois, sinon pour prendre date pour d'inévitables recours! En effet ce programme est en contradiction avec le PAQQ du PLUI qui recommande de garder les bâtiments existants et de préserver les îlots de fraîcheur!

Je préconise, comme riverain; le maintien du bâtiment central qui pourrait devenir une annexe du lycée AUFFRAY ,trop à l'étroit pour y développer ses filières sanitaires et sociales qui répondraient à tant de besoin,et d'utiliser les autres batiments pour rendre a ce quartier pour rouvrir une maison de quartier, pour les jeunes et les familles, des salles de réunions pour les associations ;les évènements culturels, les fetes conviviales et familiales; dont il est privé depuis la fermeture de tous ces équipements publics sacrifiés ,déjà, à un promoteur!

Les habitants du quartier réclament des commerces; Pourquoi ne pas implanter une moyenne surface de qualité et une galerie marchande sur la parcelle de l'autre coté de la rue Jeanne d'Asnières. Ce ne sont que des suggestions à débattre avec les riverains pour un prochain programme municipal. C'est pourquoi il faut nous batte pour rien d'irréparable ne suit lancé sur ce terrain avant 2027!

La charte de l'écoquartier du Bac d'Asnières, signée en 2013,prévoyait d'associer ses habitants aux projets urbains du quartier. Cà n'a pas été le cas le maire et ses adjoints n'ont organisé aucune réunion publique sur ce programme ni fait de visite de quartier pour écouter les riverains qui ne veulent pas d'immeubles de 10 étages en face de chez eux:

Mais comme la dernière enquête publique a été maintenue en pleine campagne des législatives les militants du NFP,qui ont fait campagne dans ce quartier,ont entendu les riverains protester et affirmer que puisqu'on ne les écoutaient pas ils exprimeraient leur opposition dans les urnes! Ce qui s'est traduit par un vote sanction qui a donné -' à la gauche aux législatives et meme plus dans ce quartier de copropriétaires avec beaucoup de nouveaux arrivants!

La municipalité aurait pu dire qu'elle avait compris le message des électeurs qui rejettent la sur densification qui ferait de Clichy une ville de plus de 700000 habitants, plus dense que Paris! Mais elle préfère s'incliner devant les promoteurs qui font la loi à Clichy!

je voudrais m'adresser aux promoteurs qui profitent de cette municipalité affaiblie ,en fin de règne ,qui a 2/3 des clichois contre elle ?pour faire signer aumaire des permis de construire pour des nullités architecturales qui n'ont pas fait l'objet de concours d'architectes internationaux .S'ils savent compter ,ils doivent anticiper le raz-de-marée à gauche qui se produira aux municipales de de 2027 et qui "chassera les marchand sdu temple " que vous êtes devenus !

L'enquete sur ce permis de construire se clot ce soir ,mais celle sur le PLUI continue jusqu'au 14 janvier;:!Continuons le combat! »

Avis n°40 – objet : « habitante »

« J'ai apprécié la prise en compte de la distance de 25m de façade à façade au niveau de la rue Valiton et la création du parc. De même, il est important que l'immeuble devant le 12 valiton ne dépasse pas ce dernier en hauteur, je compte aussi sur vous pour garder dans son intégralité l'espace vert et ses arbres de la parcelle jouxtant l'impasse valiton.

Il est important pendant le chantier d'épargner au maximum les rues résidentielles et de faire entrer les engins par la rue Beregovoy.

J'ai cependant une inquiétude pour la circulation quand je vois les embouteillages matin et soir rue de Neuilly. »



PC09202424D0006

Avis n°41 – objet : « Contribution M. et Mme HUBERT / opposition à la délivrance du permis de construire n° 092 024 24 D0006 »

« (Merci de prendre en compte la pièce jointe qui comprend des photos et des plans pour illustrer nos propos) ++++

Monsieur le Maire, Monsieur le responsable du projet,

Nous sommes habitants du 6 rue Jeanne d'Asnières à Clichy et souhaitons exprimer notre opposition à la délivrance des permis de construire de la parcelle BIC et plus particulièrement au permis de construire n° 092 024 24 D0006 qui nous impacte directement. En effet, le Lot n°5 du projet prévoit la construction d'un bâtiment qui montera à R+8 en face de notre immeuble de 3 étages dont le dernier sous les toits.

D'une part, le permis de construire n° 092 024 24 D0006 n'est pas conforme au PLU dont la modification n°9 a été approuvée en conseil territorial le 26 septembre 2024. Et d'autre part, le projet porté par ce permis de construire augmente fortement les risques liés aux circulations dans la rue Jeanne d'Asnières, notamment pour les PMR et personnes avec poussettes.

I. Ce permis de construire n'est pas conforme au Plan Local d'Urbanisme dont la modification n°9 a été approuvée le 26 septembre 2024

1. Alignement d'arbres / Recul / Saillies

Le PLU n°9 introduit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le secteur BIC. Cette OAP prévoit que « Les principes d'alignements d'arbres existants seront maintenus ou remplacés et la végétalisation renforcée au sein des cœurs d'îlots et des marges de recul. » (p. 34 du rapport de présentation du PLU). Aujourd'hui, il existe rue Jeanne d'Asnières côté impair (côté Ouest) un alignement d'arbres (cf. photo n°1) qui structure et définit totalement l'identité de cette rue, particulièrement dans sa partie sud.

---- Photo n°1 : Au niveau du 4 rue Jeanne d'Asnières, en regardant vers le Nord

Haie arbustive et alignement d'arbres caractéristiques de la rue Jeanne d'Asnières

Dans le PLU n°9, au chapitre « PRESCRIPTIONS » pour l'OAP crée pour le secteur BIC figure le plan ci-dessous :

---- Figure n°1 : Plan figurant dans l'OAP du secteur BIC, p.33 du rapport de présentation

Cependant, le projet de permis de construire supprime totalement la rangée d'arbres existante côté rue Jeanne d'Asnières, sans la remplacer. Pire encore, les marges de recul ne sont pas végétalisées, ou très peu, comme on peut le voir sur le schéma ci-dessous présent dans le document d'accompagnement au permis de construire.

---- Figure n°2 : Plan figurant dans le projet de permis de construire (Document « Lot 5 Notice Architecturale », p11)

>>> En l'état, afin de se conformer au PLU, il est nécessaire de maintenir la rangée d'arbres et la haie arbustive rue Jeanne d'Asnières comme prévu dans les dispositions de l'OAP et matérialisé au plan p.33 du rapport de présentation du dossier de PLU.

2. Épannelage progressif des hauteurs

L'OAP pour l'îlot BIC prévoit : « Des principes d'épannelages progressif sera travaillé (sic) pour les bâtiments situés à l'arrière de la rue de Neuilly et desservi par l'impasse passoir, et les bâtiments de l'îlot sud desservis par le passage des Chasses ». En lien avec cela, le plan de l'OAP p.33 du rapport de présentation du dossier de PLU fait apparaître un large épannelage, qui s'étend en face du 4 au 10 rue Jeanne d'Asnières.

---- Figure n°3 : Plan figurant dans l'OAP du secteur BIC

Or l'épannelage du Lot 5 proposé dans ce permis de construire est réalisé sur une longueur bien inférieure (~1/3 de la longueur du bâtiment dans l'OPA versus ~1/4 du bâtiment dans le permis de construire), comme on peut le voir sur le plan ci-dessous, en comparant la longueur de l'épannelage avec les bâtiments situés en face :

---- Figure n°4 : Plan masse du Lot 5 (Document : Plan Masse PCVD Ouest).

Ajout en noir de l'épannelage effectif du bâtiment

>>> Afin de se conformer au PLU, il est nécessaire que l'épannelage des hauteurs du Lot 5 présente une longueur d'épannelage a minima aussi longue que celle présentée au plan de l'OAP figurant p.33 du rapport.

3. Cohérence des hauteurs avec les constructions existantes

Le PLU prévoit : « La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. » (Article 11.4.1 du PLU)

Or, le sud de la rue Jeanne d'Asnières et l'impasse passoir étant constitués de bâtiments de hauteurs R+2 à R+4 maximum, la proposition d'implanter un bâtiment de hauteur R+8 est totalement en incohérence avec l'environnement existant.

>>> Ainsi, afin de se conformer au PLU, il est nécessaire que les hauteurs maximales du Lot 5 soient revues. Selon nous, la limite de R+5 maximum ne peut pas être dépassée pour respecter les principes définis au PLU en termes de confortation de l'espace par rapport à l'espace public.

II. Ce permis de construire augmente fortement les risques liés aux circulations dans la rue Jeanne d'Asnières, et ne permet en aucun cas d'assurer un cheminement sécurisé (pour PMR, poussettes) depuis les bâtiments qu'il prévoit (notamment le Lot 5) vers les transports en commun
--- Figure n°3 : Plan figurant dans le permis de construire

Le Lot 5 a toutes ses entrées piéton et parking sur la rue Jeanne d'Asnières. L'ensemble des circulations liée à ce nouveau bâtiment se feront donc naturellement par la rue Jeanne d'Asnières (qu'il s'agisse des piétons, véhicules, ou mobilités douces).

Or la configuration de la rue Jeanne d'Asnières dans sa partie sud présente aujourd'hui déjà des difficultés de circulation majeures et des situations régulièrement dangereuses, du fait d'un goulot d'étranglement de la voirie. En effet, dans la zone située au niveau du 2 rue Jeanne d'Asnières, les trottoirs sont quasiment inexistantes puisqu'ils mesurent une dizaine de cm de large seulement de chaque côté (et jusqu'à 10 cm à certains endroits comme illustré sur la photo n°3).

- Ainsi, les piétons n'ont pas d'autre choix aujourd'hui que de cheminer sur la chaussée.
- De plus, lorsqu'une voiture située dans la rue de Neuilly souhaite tourner dans la rue Jeanne d'Asnières, elle a une visibilité très limitée de la chaussée du fait de l'angle droit entre les deux rues et des bâtiments ce qui présente avec la circulation piétonne actuelle déjà un problème de sécurité routière important.

Il est complètement irresponsable de proposer un permis de construire qui accroisse une situation qui met déjà chaque jour en sérieux danger les riverains et les utilisateurs de la rue (dont de nombreux mineurs qui se rendent chaque jour au collège Van Gogh et des personnes se rendant au parc des impressionnistes). Il est inconcevable de proposer qu'en plus de la circulation piétonne actuelle, les habitants d'un bâtiment de 85 logements aient à cheminer dans ces conditions pour rejoindre la station de Transilien L de Clichy-Levallois, ou la rue de Neuilly, qui est un axe Est-Ouest important de la ville. Ceci est d'autant plus incompatible avec des circulations de personnes avec poussettes ou PMR, et l'augmentation des circulations de véhicules pour rejoindre le parking en sous-sol de ce même bâtiment.

>>> D'une part, il est primordial de proposer une solution sécurisée pour la circulation dans la rue Jeanne d'Asnières dans le cadre de ce permis de construire.

>>> D'autre part, il est impératif de revoir l'implantation globale du bâtiment du Lot 5 en tenant compte de la configuration des chaussées et trottoirs de la rue Jeanne d'Asnières aux abords du projet, afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des habitants dans la zone, notamment des piétons et des mobilités douces.

--- Photo n°2 : Au niveau du 2 Rue Jeanne d'Asnières (en regardant vers le Nord)

--- Photos n°3 : Au niveau du 2 Rue Jeanne d'Asnières (en regardant vers le Nord)

Bien cordialement, »

Avis n°42 – objet : « opposition du projet Black »

« La SCI Clichy Bac réitère son opposition à ce projet, en particulier au PCVD Est concernant les lots 1 et 8 situés en face de son immeuble de bureaux « Black », pour les mêmes raisons que celles qu'elle avait déjà formulées dans le cadre de l'enquête publique sur la 9ème modification du PLU, qui n'ont pas été prises en compte.



Ces projets d'immeubles en R +10, en retrait de 5 mètres seulement de la rue Pierre Bérégovoy, ont une hauteur très supérieure à l'ensemble immobilier « Black » en vis-à-vis, laquelle est de 27 mètres depuis le niveau de la rue (57,35 NGF), alors que, selon les plans du permis, l'immeuble du lot 1 a une hauteur de 33,51 mètres à l'acrotère (63,96 NGF), et l'immeuble du lot 8 atteint les 35 mètres (63,93 NGF).

Ces hauteurs de façades et leurs linéaires respectifs ne permettent manifestement pas une intégration harmonieuse de ces immeubles dans leur environnement proche, comme le montrent les perspectives et plans du dossier de permis.

Les impacts négatifs de telles constructions seraient très importants pour l'ensemble immobilier « Black » : des pertes conséquentes d'ensoleillement sur les bureaux en résulteraient (principalement en période hivernale et mi-saison) ainsi que des pertes de vue sur des monuments parisiens emblématiques actuellement visibles depuis les terrasses en R+6 et le roof top en R+7 de l'immeuble « Black ».

Seule une réduction des hauteurs de trois étages et une augmentation substantielle de la marge de retrait par rapport à la rue Pierre Bérégovoy permettraient de limiter ces impacts négatifs. »

Avis n°43 - objet : « opposition au projet »

« Il est impensable que dans une ville aussi dense que Clichy et aussi particulièrement saturée on puisse se permettre de construire de nouveaux mètres carrés de bureaux. De nombreux immeubles entiers destinés à l'immobilier tertiaire sont vides un peu partout à travers la commune. En ce qui concerne la construction de logements dans le projet, ils sont, comme depuis de nombreuses années, totalement éloignés des besoins réels et répondent davantage à des logiques de spéculation. En outre, le secteur de la construction/promotion traverse une crise d'emploi qui rend difficile pour de nombreuses entreprises la réalisation concrète de tels projets démesurés. »

Avis n°44 – objet : « opération immobilière rue Pierre Bergovoy/rue Jeanne d'Asnières »

« CONTRE LE PROJET. Une première enquête avait été défavorable au projet.

Clichy a besoin d'équipement collectif : quelle école, quel gymnase, quel centre social pour les 1000 potentiels nouveaux habitants, alors que ces équipements font déjà défaut dans ce quartier. Il faut être raisonnable et préparer l'avenir (dérèglement climatique) : ne bétonnons pas le peu de parcelles libres de la ville, n'abattons aucun arbre, ne démolissons pas pour reconstruire : utilisons le bâtiment existant.

Les clichois n'en peuvent plus de tout ces projets immobiliers au détriment de leur qualité de vie (par exemple la disparition du centre Henry Miller). »

Avis n°45 – « Projet BIC »

« Nous trouvons que ce projet d'aménagement de l'espace libéré par le départ de la société BIC est beaucoup trop ambitieux.

La hauteur des immeubles prévue est démentielle (R+8 et R+10)...

Arrêtons de construire aussi haut et cessons de bétonner notre ville.

Avec cet afflux de nouveaux habitants, quid de la densification de la circulation quid des écoles quid de la sécurité...

Il serait temps de rendre notre ville respirable.

Il y a déjà suffisamment d'immeubles de grande hauteur dans le quartier Bérégovoy + Fournier pour ne pas en rajouter.

Nous ne souhaitons pas que tout ce quartier se transforme en une cité où la sécurité risque de poser rapidement un problème.

Reprenez vous avant qu'il soit trop tard.

Nous étions dans un îlot de calme et de verdure, nous souhaitons que cela dure.

Merci de prendre en compte nos observations et souhaits. »

Avis n°46 – objet : « Défendre urbanisme à taille humaine »

« Ce projet de construction est contraire à l'intérêt des habitants de notre commune car il augmente la densité de construction au m2 .

Cette espace doit resté le moins construit possible pour laisser un espace qui permette de respirer et de créer un ilot de fraîcheur à disposition des habitants .

De plus il est à noter que construire plus de logements cela veut dire plus de commerces plus d'école plus de transport plus de crèche plus de médecins plus d'hôpital.

Autre problème et pas des moindre depuis plusieurs années le maire a autorisé un grand nombre de constructions de logements y compris dans le quartier concerné mais qui dit logements dit habitants supplémentaires.

Alors quid des réseaux électricité, gaz ,eau ,eau usées réseaux de chauffage urbains.

Ceux ci comme on le voi deja et notamment par les pannes d'électricité qui plonge des quartiers entier de clichy dans le noir .

Ces réseaux n on pas été prévu pour une tel augmentation de la population clichoise.

Cette construction supplémentaire si elle devait avoir lieux dans l'état actuel serait une catastrophe pour la vie des riverains et des clichois.

Tout nouveau projet de construction ne peut ce faire sans prendre en compte les consommations des nouveaux habitants afin de voire si les cela est vivable pour eux .

En l'occurrence cela n à pas été fait sur aucun point que je viens d' évoquer. »

Avis n°47 – objet : « non à l'operation immobiliere »

« Lors de l'enquête publique sur le projet de modification n°9 j'ai fait part de mon avis défavorable car il porte atteinte à l'économie générale du PADD.

Le projet immobilier qui nous est soumis densifiera énormément le quartier qui n'est plus supportable sur notre territoire déjà largement urbanisé.

Le maire persiste à ignorer la nécessité d'adapter la ville aux enjeux climatiques.

J'ai pris connaissance du mémoire de réponse à l'avis MRAe par SCCV CLICHY LOGEMENTS concernant l'analyse des impacts de pollution du site sur la santé des usagers ; l'évaluation des incidences du projet sur le climat, et ne suis pas convaincue de la sincérité. L'implantation d'une crèche et de logements sur ce site industriel soulève mon inquiétude. »

Avis n°48 – objet : « Oposition au projet »

« Depuis neuf ans la ville de clichy a fait l'objet d'énormément de nouvelles constructions dont certaines avec des hauteurs d'immeubles démesuré.

Le but de la municipalité étant d'augmenter de plus de 10 000 habitants.

En ce qui concerne ce projet rien n'a été prévu pour la vie des habitants et compte tenu de ce qui est construit autour, il n'y a plus de possibilité .

Un grand ensemble à la place d'une construction résonné et raisonable

Pas de commerces pas de crèche pas de service public sufisant à proximité.

Il faut donc annuler ce projet et reetudier comment réaménager ce terrain qui doit resté majoritairement non construit. »

Avis n°49 – objet : favorable au projet »

« Etant une grand-mère dont les petits-enfants vivent rue valiton, nous avons suivi avec attention l'évolution du projet d'aménagement du « quartier Bic », j'apprécie l'aménagement proposé parc calme et agréable, qui puisse devenir un véritable lieu de détente pour tous.



P C 092 02 4 24 D 0006

Des aires de jeux sécurisées et accessibles pour les enfants qui permettent aux familles du quartier de s'y retrouver dans un cadre serein et chaleureux.

Nous avons besoin d'espaces qui favorisent les liens intergénérationnels tout en améliorant la qualité de vie de tous les résidents.

Nous sommes également très sensibles à la dimension écologique du projet : préserver des espaces verts, planter des arbres pour améliorer la qualité de l'air et créer des zones de biodiversité en ville est indispensable pour l'avenir de nos enfants et petits-enfants. »

Avis n°50 – objet : « opposition à cette opération »

« La densité et les constructions ne cessent d'augmenter et rien n'indique que le réchauffement climatique et les problèmes environnementaux que cette densification entraîne soient pris en compte. Cette zone doit faire l'objet d'un projet et ne peut évidemment pas rester en l'état mais ce n'est pas de logements supplémentaires voués à rester vides que notre ville a besoin mais d'équipement et d'espace verts partagés. »

Avis n°51 – objet : « Au sujet du permis de construire n° 092 024 24 D0006 »

« Juliette et Fitzgerald BERTHON

6 rue Jeanne d'Asnières

92110 CLICHY

Clichy, le 6 décembre 2024

A l'attention de M. le Maire de Clichy

Et de M. le responsable du projet BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION

Au sujet de la délivrance des permis de construire de la parcelle BIC.

Propriétaires au 6 rue Jeanne d'Asnières, membres du collectif VIS-À-VIS DEMAIN, depuis plus de deux ans nous participons et réagissons à chaque consultation, chaque enquête publique.

À chaque appel, nous nous sommes réjouis des très nombreuses remarques et de la mobilisation des riverains, naturellement choqués par cette proposition d'un ensemble de bâtiments disproportionnés au vu du contexte d'un quartier de faubourgs avec immeubles de bas étage - R+4 maximum au sud de la rue Jeanne d'Asnières et de l'impasse Passoir, y compris sur des constructions très récentes.

Non seulement ce bon sens évident a été exprimé à maintes reprises, mais les critiques des excès du projet ont été confortés par les remarques de diverses autorités, comme celle de l'« Avis délibéré sur le projet de réaménagement du site BIC à Clichy-la-Garenne » par la Mission régionale d'autorité environnementale (N°MRAe APJIF-2024-048 du 31/07/24) ainsi que le « Rapport d'enquête publique », par François Durand, commissaire-enquêteur (n°E24000024/95 du 09/08/24).

Aujourd'hui, à l'heure d'une quatrième consultation qui soumet des projets de permis de construire concrets, nous sommes sidérés d'avoir l'impression que quasiment aucune des remarques soulevées par toutes ces voix ne semblent avoir été prises en compte jusqu'ici.

Nous confirmons les nombreux points d'incohérence entre les recommandations du nouveau PLU (approuvé le 26/09/24) et le permis de construire n° 092 024 24 D0006, soulevés par M. et Mme Hubert, également membres de notre collectif VIS-À-VIS DEMAIN (courrier du 06/12/24).

Après des concertations qui se présentaient comme des possibilités d'un dialogue constructif afin d'établir un projet harmonieux entre les anciens et les nouveaux propriétaires, la mairie et les promoteurs ne semblent toujours pas ouvrir les yeux sur les limites acceptables de la transformation de ce quartier.

Si une nouvelle fois les risques, dangers et incohérences qu'impliquent ce projet immobilier ne sont pas traités, nous devons donc passer par des moyens plus agressifs.

Cordialement,

Fitzgerald et Juliette Berthon, propriétaires au 6 rue Jeanne d'Asnières, membres du collectif VIS-À-VIS DEMAIN »

Avis n°52 – objet : « opposée au projet »

P C 0 9 2 0 2 4 2 4 D 0 0 0 6

« 2000 ou 3000 habitants supplémentaires dans ce quartier où les embouteillages sont déjà fréquents, c'est un non sens

Sans parler de la ligne 13 déjà saturée. Il faut revoir ce projet en donnant la priorité aux espaces verts et à des immeubles d'habitation de taille raisonnable maxi R+3 ou R+4 maxi. »

Avis n°53 – objet : « avis »

« Les points négatifs et impacts sur la ville de Clichy

1. Densification excessive et pression urbaine

- **Surpopulation locale** : Le projet prévoit une importante densité résidentielle, soit près de 80 000 m² de logements. Cela pourrait engendrer une augmentation significative de la population locale, aggravant les problèmes existants liés à l'accès aux infrastructures publiques, notamment les écoles, équipements sportifs, et transports.

- **Pression sur les réseaux urbains** : L'afflux de nouveaux habitants, estimés à plusieurs milliers, va accentuer la demande sur les réseaux d'eau, électricité et chauffage urbain, risquant de créer des tensions sur les infrastructures actuelles déjà bien saturées

2. Un risque d'enclavement malgré les "failles" prévues

- **L'accessibilité** : Bien que le projet mentionne la création de "failles" pour désenclaver le site, la configuration actuelle du quartier : axes restreints, rues étroites, pourrait limiter l'efficacité de ces aménagements et engendrer une augmentation des embouteillages lors des déplacements locaux, notamment pour les riverains

- **Un manque de connectivité** : En effet, l'absence d'une réflexion globale sur les liaisons avec le reste de la ville et les transports en commun est problématique. La saturation des lignes de transport locales, notamment la ligne 13 déjà bien surchargée, n'est pas prise en compte

3. L'impact sur l'environnement local

- **Des espaces verts insuffisants** : Bien que le projet inclut un parc de 6 000 m², cela reste modeste par rapport à la surface construite. Le ratio espaces verts/habitants sera très faible, surtout en tenant compte de la densité prévue

- **Augmentation des nuisances** : Le chantier de grande envergure, qui sera réalisé sur plusieurs années, va générer des nuisances importantes pour les riverains : bruit, poussière, circulation accrue des engins de chantier etc...

De plus, l'augmentation du trafic post-construction du projet risque d'accentuer la pollution sonore et atmosphérique dans la zone

4. Problèmes sociaux et économiques

- **Risque de gentrification** : Bien que le projet vise à favoriser la mixité sociale, l'absence de détails sur le pourcentage de logements sociaux ou intermédiaires suscite de nombreuses inquiétudes. Le projet risque d'entraîner une augmentation des prix de l'immobilier, et de fait exclure les habitants à revenus modestes

- **Une offre commerciale limitée** : Avec seulement 1 500 m² de commerces prévus, l'impact sur la dynamique économique locale sera marginal

Auquel s'ajoute l'impact social ; avec pour risque que le projet ne profite qu'aux nouveaux résidents sans prise en compte des besoins des habitants actuels du quartier

5. Absence d'évaluation précise des risques

- **Des études insuffisantes** : Les documents disponibles ne présentent pas d'évaluation d'impact détaillée concernant les risques liés à la densification, les effets sur la biodiversité existante ou la gestion des déchets produits par un site de cette envergure

- **Un manque de transparence** : Aucune indication claire n'est donnée sur la prise en compte des recommandations des habitants ou sur les mesures d'accompagnement pour les infrastructures municipales

Conséquences à long terme pour la ville de Clichy

PC092.02.424D0006

• *Épuisement des capacités des infrastructures publiques : Le projet, s'il n'est pas accompagné d'investissements significatifs dans les écoles, hôpitaux et transports, risque de mettre en difficulté les équipements municipaux.*

• *La perte d'identité locale : La reconversion d'un site emblématique comme celui de BIC en un espace hyper-dense pourrait transformer profondément le paysage urbain et le tissu social de Clichy, au détriment de son caractère historique.*

• *Une Mobilité réduite : Sans un renforcement des transports en commun et des infrastructures routières, la congestion locale deviendra un problème majeur.*

Recommandations

1. *Revoir la densité du projet : Réduire la taille des constructions résidentielles pour éviter une pression excessive sur les infrastructures.*

2. *Renforcer les espaces verts : Augmenter la surface du parc prévu et intégrer des corridors écologiques pour préserver la biodiversité.*

3. *Améliorer les connexions : Planifier des liaisons efficaces avec les transports en commun et envisager des solutions pour décongestionner les axes routiers locaux.*

4. *Garantir une réelle mixité sociale en précisant les pourcentages de logements sociaux et intermédiaires pour éviter toute gentrification du quartier*

5. *Mise en place d'une consultation citoyenne plus importante qui permettrait d'intégrer davantage les riverains et associations locales dans les décisions concernant le projet*

Ce projet, bien qu'ambitieux et porteur de certaines opportunités, présente des risques majeurs pour l'équilibre urbain de Clichy.

Une approche plus mesurée et inclusive semble indispensable pour en maximiser les bénéfices tout en minimisant ses impacts négatifs. »

2. Synthèse des réponses aux contributions

n° de contribution	Date / heure	Nom	Thèmes abordés	Réponses du pétitionnaire
1	11/11/2024 17h11	Anonyme	Avis positif	SO
2	12/11/2024 15h28	Philippe	Architecture Infrastructures publiques et réseaux	Réponses n°2 et 3
3	12/11/2024 20h08	Clement Beyaert	Récupérer les petits végétaux	Réponse n°1
4	13/11/2024 15h10	Anonyme	Volumétrie	Réponse n°5
5	17/11/2024 22h18	Celia Colliaux	Espaces verts et îlot de chaleur urbain Densité	Réponse n°12
6	18/11/2024 21h12	Sébastien Rouchy	Circulation / transports pollution	Réponses n°4, 10 et 6
7	18/11/2024 21h49	Adeline Basely	Densité	Réponse n°4
8	19/11/2024 16:53	Dominique Debize	chantier Zone inondable	Réponses n°7 et 8
9	19/11/2024 18:03	Annie Coursimault	Espaces verts et îlot de chaleur urbain Création de Bureaux	Réponses n°12 et 13
10	23/11/2024 06h17	Julie Tramuta	Infrastructures publiques et réseaux Arbres existants	Réponses n°3 et 11
11	23/11/2024 12:50	Anonyme	Densité Circulation / transports Espaces verts et îlot de chaleur urbain	Réponses n°4, 10 et 12
12	23/11/2024 18:57	Christelle TORAL	Modifications versus ancien projet Infrastructures publiques et réseaux Espaces verts et îlot de chaleur urbain Arbres existants	Réponses n°9, 3, 12 et 11
13	23/11/2024 19:33	Anonyme	Volumétrie	Réponse n°5
14	25/11/2024 21h21	Abderrahim Elamrani	Volumétrie Arbres existants Circulation / transports Création de bureaux chantier	Réponses n°5, 11, 10, 13 et 7
15	26/11/2024 10h56	Antony Piquet	Commerces	Réponse n°14
16	26/11/2024 11h33	Adeline Piquet	Commerces	Réponse n°14
17	27/11/2024 12h33	Stephane Leheurteur	Volumétrie	Réponse n°5
18	28/11/2024 00h04	Matthieu Perrot	Densité commerces Infrastructures publiques et réseaux Circulation / transports	Réponses n°4, 14, 3 et 10
19	29/11/2024 11:39	Safa Joseph-Dezaize	Volumétrie Circulation / transports Modifications versus ancien projet	Réponses n°5, 10 et 9
20	30/11/2024 14:47	G. Hermann	Volumétrie	Réponses n°5
21	01/12/2024 16:16	Guillaume et Marion de Coquereaumont	Volumétrie Zone inondable Infrastructures publiques et réseaux Circulation / transports Arbres existants	Réponse n°5, 8, 3, 10 et 11
22	01/12/2024 16:41	Alexis JOIRE	Volumétrie Architecture Chantier Création de bureaux Arbres existants commerces	Réponses n°5, 2, 7, 13, 11 et 14
23	02/12/2024 12h14	Martine Fleurieu	Avis positif	SO
24	03/12/2024 12h26	SJD	Chantier Volumétrie Espaces verts et îlot de chaleur urbain	Réponses n°7, 5 et 12
25	03/12/2024 19h42	magali della chiesa	Circulation / transports	Réponse n°10
26	03/12/2024 20h18	François Posnic	Infrastructures publiques et réseaux Circulation / transports	Réponses n°3 et 10
27	03/12/2024 20h18	Mailys Sène	Volumétrie Infrastructures publiques et réseaux	Réponses n°5 et 3
28	03/12/2024 20h18	Séverine	Densité Volumétrie Arbres existants Architecture Infrastructures publiques et réseaux	Réponses n°4, 5, 11, 2 et 3
29	04/12/2024 09h17	Claire Gianoli Tirard	Infrastructures publiques et réseaux Espaces verts et îlot de chaleur urbain Circulation / transports	Réponses n°3, 12 et 10
30	04/12/2024 12:00	Hortense et Charles-Eric Legras	Volumétrie Infrastructures publiques et réseaux Chantier	Réponses n°5, 3 et 7

PC09202424D0006

31	04/12/2024 15h42	Patrice Leonetive	avis favorable	SO
32	04/12/2024 18h47	Anonyme	Espaces verts et îlot de chaleur urbain Création de bureaux	Réponses n°12 et 13
33	04/12/2024 23h04	Pascale RAYNAL	Commerces Infrastructures publiques et réseaux Espaces verts et îlot de chaleur urbain Arbres existants	Réponses n°14, 3, 12 et 11
34	05/12/2024 16h53	Bouz Anass	avis favorable	SO
35	05/12/2024 21h16	Gabriel Joseph-Dezaize	Circulation / transports Zone inondable	Réponses n°10 et 8
36	06/12/2024 00h30	Aude Ledoux	avis favorable	SO
37	06/12/2024 14h25	kerma douda	Volumétrie Infrastructures publiques et réseaux Circulation / transports	Réponses n°5, 3 et 10
38	06/12/2024 14h52	Guillaume Ledoux	Espaces verts et îlot de chaleur urbain Chantier	Réponses n°12 et 7
39	06/12/2024 15h58	Gilles Catoire	Modifications versus ancien projet Commerces volumétrie Architecture	Réponses n°9, 14, 5 et 2
40	06/12/2024 16h08	Anonyme	Circulation / transports	Réponse n°10
41	06/12/2024 16h31	Clara et Arthur Hubert	Espaces verts et îlot de chaleur urbain Volumétrie Circulation / transports	Réponses n°12, 5 et 10
42	06/12/2024 17h45	Emilie GONNOT - SCI Clichy Bac	Volumétrie	Réponse n°5
43	06/12/2024 18h18	Hicham DAD	Création de bureaux	Réponse n°13
44	06/12/2024 18h50	Sophie GOURMELON	Infrastructures publiques et réseaux	Réponse n°3
45	06/12/2024 18h59	Anonyme	Volumétrie Circulation / transports	Réponses n°5 et 10
46	06/12/2024 20h00	Jean Luc Brachet	Densité Espaces verts et îlot de chaleur urbain Commerces	Réponses n°4, 12 et 14
47	06/12/2024 20h19	Marie-claude Fournier	Pollution	Réponse n°6
48	06/12/2024 20h39	Jean Luc Brachet	Dito contribution n°46	Dito contribution n°46
49	06/12/2024 20h39	Anonyme	avis favorable	SO
50	06/12/2024 21h46	Clothilde Véga-ritter	Espaces verts et îlot de chaleur urbain Infrastructures publiques et réseaux	Réponses n°12 et 3
51	06/12/2024 22h57	Fitzgerald Berthon	Modifications versus ancien projet	Réponse n°9
52	06/12/2024 23h19	Anonyme	Circulation / transports Volumétrie	Réponses n°10 et 5
53	06/12/2024 23h59	Naïma Sellam	Densité Infrastructures publiques et réseaux Circulation / transports Espaces verts et îlot de chaleur urbain Chantier	Réponses n°4, 3, 10, 12 et 7

3. Réponses aux contributions

Thématiques abordées :

1. Réponse à la contribution n°3
2. Architecture
3. Infrastructures publiques et réseaux
4. Densité
5. Volumétrie
6. Pollution
7. Chantier
8. Zone inondable
9. Modifications versus ancien projet
10. Circulation / transports
11. Arbres existants
12. Espaces verts et îlot de chaleur urbain
13. Création de bureaux
14. Commerces

1. Réponse à la contribution n°3

Dans le cadre des travaux d'aménagement du projet, une réutilisation in situ ou une mise à disposition des végétaux de petites tailles à l'attention des riverains pourra être étudiée, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

2. Architecture

Concernant les façades du projet, le pétitionnaire précise qu'une attention particulière a été apportée à la qualité architecturale des bâtiments qui disposent chacun d'une signature unique tout en proposant une harmonie à l'échelle du quartier (teinte claires, implantation en retrait, couronnements ...). De plus, des matériaux nobles (pierre, brique, bois...) seront mises en œuvre sur l'ensemble des façades visibles depuis le domaine public.

3. Infrastructures publiques

Le sujet de la dotation en infrastructures publiques ne relève pas de la compétence du pétitionnaire.

Cependant, concernant les infrastructures sportives, nous notons que le nouveau centre sportif et culturel Camille Muffat a été inauguré le 21 juin 2024. Celui-ci est situé dans la ZAC du Bac d'Asnières, à 10 minutes à pied (700m) du futur projet immobilier.

Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction des permis de construire, les différents concessionnaires de réseaux (eau potable, électricité, eaux usées, gaz...) sont consultés. Les gestionnaires émettent un avis et des prescriptions sur le raccordement de l'opération aux réseaux afin de s'assurer de sa compatibilité et éviter toute dégradation du service.

4. Densité

La programmation du projet est dirigée majoritairement vers la création de logements au regard de la situation du site, de son environnement, de sa bonne desserte en transports, et de l'important besoin de création de logements neufs dans le contexte actuel.

Afin de faciliter l'insertion du projet dans son environnement et travailler sur la densité perçue, les principes urbanistiques suivants ont été retenus :

- Le retrait systématique de l'implantation des bâtiments de 3 mètres minimum, permettant un traitement paysagé en pied d'immeuble ;
- La création de couronnements systématiques au dernier niveau limitant l'effet de hauteur ;
- La mise en œuvre d'épannelages permettant une insertion progressive du bâti dans son environnement ;
- Une mise à distance des bâtiments avec les avoisinants afin de limiter les vis-à-vis (25m au droit du 10 rue Valiton, 22m au droit du 25/27 rue Jeanne d'Asnières) ;
- La création d'un parc en pleine terre au cœur du quartier ;

5. Volumétrie

Les modifications apportées au projet initialement envisagé ont eu pour objectif d'assurer une meilleure intégration de l'opération dans l'environnement existant par la mise en œuvre de retraits systématiques en attique, d'épannelages ou de mise à distance des bâtiments au droit des avoisinants.

Cette réflexion portée sur la volumétrie du projet a permis de concentrer les hauteurs les plus marquées au nord sur la rue Pierre Bérégofoy, faisant face à l'opération de bureaux BLACK et en lien avec les immeubles de la rue Bérégofoy développant des gabarits similaires. Tandis que les bâtiments situés au sud adoptent des hauteurs plus limitées favorisant ainsi une intégration harmonieuse avec le paysage urbain environnant.

Conformément au secteur plan masse et au règlement du PLU, l'ensemble des bâtiments seront implantés en retrait de minimum 3m depuis l'espace public afin de préserver les avoisinants. Concernant les futurs bâtiments donnant sur la rue Pierre Bérégofoy, ils seront implantés en recul de 5 mètres et les deux derniers niveaux seront en retrait.

De plus, le projet prévoit la création d'un parc d'environ 6 000 m² assurant un espace de respiration et de biodiversité non bâti au cœur du quartier qui bénéficiera à l'ensemble des habitants.

Le plan masse intègre également des failles végétalisées d'est en ouest et du nord au sud permettant de limiter les linéaires de bâtiments et d'assurer des percées visuelles à l'échelle du quartier.

Concernant la rue Jeanne d'Asnières, Il est prévu un retrait de 22m entre les bâtiments situés au numéros 25/27 au regard de leur classement en tant que bâtiments remarquables inscrits au PLU de la Ville de Clichy. Les bâtiments situés au sud de la rue Jeanne d'Asnières faisant face au projet ne sont pas identifiés comme des bâtiments remarquables.

Afin d'assurer une meilleure intégration du projet à l'environnement bâti, les 2 bâtiments situés à l'arrière de la rue de Neuilly proposent des volumétries et des épannelages plus modérés que les gabarits indiqués et autorisés dans le cadre du secteur plan masse du secteur BIC du PLU de Clichy.

Ainsi, le bâtiment lot 5 situé à l'Ouest de la rue Jeanne d'Asnières, est composé d'un épannelage progressif au sud démarrant en R+2 (le bâtiment lui faisant face au 6 rue Jeanne d'Asnières s'élève à R+2+combles).

Puis évoluant en R+4/R+6 et enfin R+8 en direction du nord de la rue Jeanne d'Asnières. Cet épannelage progressif s'étend sur plus de 22% du linéaire de façade.

6. Pollution

Plusieurs mesures ont été prises en compte dans le cadre de l'élaboration du projet afin de réduire son impact en termes de pollution lors de la phase définitive :

- Le projet s'inscrit dans un contexte urbain présentant une bonne mixité fonctionnelle au sein du projet lui-même (logements, commerces, parc).
- La part des modes actifs de déplacement est estimée à 51% et est de 10 points plus élevée qu'à l'échelle de l'Ile de France (40.2%).
- Le projet s'inscrit pleinement dans la connexion avec les modes actifs par la réalisation de la coulée verte comme axe structurant au cœur du projet, constituant une invitation à ces modes en connexion avec les axes de part et d'autre de l'insertion du projet, et notamment via la présence de nombreux stationnement vélos au sein du projet.
- Le projet veillera à limiter les consommations énergétiques (via l'obtention de la Certification NF Habitat HQE 6* et respect de la RE2020).
- Le projet s'inscrit à portée des transports en commun. Le développement de l'offre de Métro, Train, Bus... permet la réduction des émissions liées au transport en commun, et le report modal du véhicule individuel vers les transports en commun.
- La production d'énergie des bâtiments sera approvisionnée via le réseau de chaleur urbain de la ville de Clichy, en cours de verdissement.

Chacun des lots du projet a fait l'objet d'une analyse de cycle de vie afin de maîtriser les émissions de GES conformément à la RE 2020.

La morphologie des bâtiments et l'épannelage des hauteurs ont été étudiés en prenant en compte l'ensoleillement au sol.

Des mesures prises pour limiter l'usage de la voiture au profit des transports en commun ou des modes de déplacements alternatifs, d'une part, et les objectifs de performance énergétique des bâtiments du projet d'autre part, permettront de limiter les effets du projet sur les émissions de GES.

Enfin, la présence de végétation en cœur de projet jouera le rôle de régulateur thermique et contribuera à limiter les effets d'îlot de chaleur urbain. En effet, le couvert végétal du site à l'état projet sera plus performant que celui à l'état actuel.

7. Chantier

Le projet s'inscrit dans une démarche d'économie circulaire. En effet, un inventaire des matériaux présents sur site a été réalisé afin d'envisager leur réutilisation in situ ou ex situ via une plateforme de revente.

Les granulats de béton extraits de la démolition des bâtiments existants seront concassés et réutilisés in situ dans le cadre de la réalisation des nouveaux bâtiments. Cette méthode de réemploi permettra de limiter les GES ainsi que les flux de camions au droit du chantier.

P C 0920242400006

Par ailleurs, 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. Ainsi, elles devront, à minima, respecter la réglementation acoustique.

Le niveau acoustique maximum toléré en limite de chantier doit être de 85 dB (A).

En complément, la Charte Chantier faibles nuisances fixe des objectifs et les moyens pour limiter les nuisances sonores.

En plus de l'utilisation d'engins de chantiers conformes, il sera privilégié du matériel électrique. Les appareils générant du bruit seront arrêtés dès qu'ils ne sont pas utilisés.

Durant la phase chantier, les travaux d'aménagements du quartier seront principalement constitués par :

- Les terrassements : décapage des zones à déblayer, dépôt et compactage des matériaux sur les zones à remblayer ;
- Les travaux de voiries et réseaux divers ;
- Les constructions de bâtiments ;
- La construction des parkings.

Les principaux impacts éventuels sur la qualité de l'air du projet en phase chantier se traduiront donc par :

- Des envolées de poussières dues aux travaux (les poussières soulevées par les engins durant les phases de terrassement/remblai et de manipulation des matériaux) : ces émissions seront dues à la fragmentation des particules du sol ou du sous-sol. Elles seront d'origines naturelles et essentiellement minérales ;
- Des émissions de monoxyde de carbone, dioxyde de carbone, oxydes d'azote, liées à la circulation des engins de chantier et des poids lourds (chargement et le transport des matériaux).

En ce qui concerne les envolées de poussières, 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. Afin d'en limiter l'impact, et donc la pollution de l'air ou les dépôts sur la végétation aux alentours qui pourraient en résulter, un arrosage des pistes sera réalisé par temps sec et venteux.

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 (utilisation d'engin de chantier récents soumis à norme de pollution plus contraignante). Les effets de ces émissions, qu'il s'agisse des poussières ou des gaz, sont négligeables compte tenu de leur faible débit à la source.

Enfin, le pétitionnaire s'engage dans le cadre de la signature d'une chartre chantier à faibles nuisances imposant des exigences et des recommandations visant à optimiser la gestion de l'environnement sur le chantier en minimisant ses nuisances, tant pour le personnel des entreprises du chantier que pour les occupants, le voisinage et l'environnement naturel.

L'engagement des signataires traduit leur volonté de réduire les nuisances du chantier par le respect d'un certain nombre d'exigences concernant :

- L'information des riverains
- La formation et l'information du personnel
- Les produits dangereux
- La gestion des déchets
- Le bruit

- Les pollutions potentielles de site (sol, eau, air)
- La pollution visuelle
- Les perturbations de trafic
- La consommation des ressources

P C 0 9 2 0 2 4 2 4 0 0 0 0 6

8. Zone inondable

Concernant le risque d'inondation sur le secteur, d'après les études PPRI réalisées dans le cadre de l'élaboration du projet et l'évaluation environnementale, nous pouvons noter que :

En mars 2018, le Services Prévention des Risques et Nuisances de la DRIEAT a émis une charte d'engagement pour « concevoir des quartiers résilients » face au risque d'inondation en Île-de-France. L'objectif est de concilier l'urbanisation importante de la région Île-de-France, y compris en zone inondable, avec les objectifs de réduction du risque et de protection des populations.

Cette charte prévoit que les acteurs de cette mutation contribuent à travers leurs projets à améliorer la résilience du territoire au risque inondation, c'est-à-dire à amoindrir les conséquences d'une inondation et à raccourcir le délai de retour à la normale pour les habitants comme pour les entreprises, sécurisant ainsi le fonctionnement de l'une des premières régions économiques d'Europe.

Il s'agit d'un engagement des différents partis de l'aménagement du territoire (aménageurs, collectivités, etc.) dans la démarche de conception de quartiers résilients.

Bien que non-signataire de cette charte, le pétitionnaire en a respecté les objectifs repris dans ses articles, notamment :

- Art. 2.1 - ne pas aggraver le risque pour les enjeux existants sur le secteur : la réalisation de parkings souterrains permet de libérer 16 850 m³ pour l'expansion des crues, contre 3 450 m³ remblayés dans le cadre du projet. Le bilan du projet est en faveur d'un rendu de volume pour l'expansion des crues ;
- Art. 2.2 – Faciliter la gestion de la crise et raccourcir le délai de retour à la normale : les locaux, dont les logements, seront implantés au-dessus de la cote casier. L'accès au site restera possible, permettant l'accès des moyens de secours. Aucun service de gestion de crise ou service public nécessaire à la vie du territoire ne sera implanté en zone inondable et aucun local technique ne sera créé en sous-sol.
- Art. 2.3 – Développer de manière pérenne la culture du risque, notamment par la sensibilisation et l'information des résidents et le maintien des aménagements dans le temps.

Il est encore précisé qu'aucun local technique n'est situé sous la cote casier de 29,9m NGF (transformateurs, locaux TGBT, fibre, sous-stations, eau).

Conformément au règlement PPRI 92, l'emprise au sol du projet est de 40%.

Des ouvrages de rétention des eaux de pluies sont prévus en sous-sol avec une pompe permettant l'arrosage des espaces verts situés sur dalle au rez-de-chaussée.

L'ensemble du bâtiment a été calculé pour résister aux sous-pressions exercées lors de la crue centennale.

Les études géotechniques garantissent un dimensionnement approprié des fondations du projet. La note de cadrage Loi sur l'Eau et PbalPRI ainsi que l'étude hydrogéologique garantissent la prise en compte du mécanisme d'inondation et la conservation d'un volume d'expansion des crues supérieur à celui actuellement disponible. Ainsi les effets résiduels seront faibles.

En conclusion, le projet n'est pas de nature à augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes (faibles hauteurs d'eau et vitesses d'écoulement quasi-nulles, absence de plancher fonctionnel sous la cote d'inondation, proximité du site avec des zones non inondables, lots accessibles en cas d'inondation, ...), notamment au regard des quartiers avoisinant, situé en limite de zone inondable.

9. Modifications versus ancien projet

Il apparaît nécessaire de mettre en évidence les évolutions notables apportées au projet entre la version envisagée en 2022 et le projet actuel :

- Création de retraits importants entre les constructions projetées et les immeubles existants : 25m rue Valiton, 22m au nord de la rue Pierre Bérégovoy, encadrés par le secteur plan masse.
- Concentration des hauteurs les plus marquées au nord sur la rue Pierre Bérégovoy, faisant face à l'opération de bureaux BLACK, dans la continuité de immeubles existants sur cette voie.
- Suppression de la voie nouvelle minérale accessible aux véhicules.
- Suppression de l'immeuble de bureaux.
- Création d'un parc central de grande envergure.
- Augmentation de la surface de pleine terre minimum passant de 25% à 30%.
- Réduction du nombre de place de stationnement minimum à créer passant de 0,8 à 0,6 place par logement.
- Augmentation significative des surfaces destinées à la création de commerces afin d'apporter une plus grande mixité d'usage au quartier.
- Création d'une place végétalisée permettant de créer un cœur de quartier dynamique.

10. Circulation / transports

La modification du PLU n°9 a permis une réduction de nombre de place de stationnement minimum à créer passant de 0,8 à 0,6 place par logement. Cette disposition participe à la limitation des flux de véhicules dans les zones accueillant de nouvelles constructions.

Le secteur du projet est desservi par différents modes de transports :

- Train : Gare de Clichy – Levallois à 2 min à pied (4min de Paris Saint Lazare).
- Métro : Mairie de Clichy (ligne 13) est accessible en 2 min à vélo ou 9 min à pied.
Porte de Clichy (ligne 14 et RER C) est accessible en 9 min à vélo et 27 min à pied.
- Bus : 54 (terminus Porte d'Aubervilliers) et 274 (terminus Gare de Saint Denis) à 10 min à pied.
- Vélo : Station vélib la plus proche à 8 min à pied (Gustave Eiffel).

De plus, les bâtiments disposent de nombreux locaux de stockage de vélos à rez-de-chaussée, en sous-sol et dans des zones couvertes dédiées à l'extérieur de certains bâtiments.

Une étude de trafic a été réalisée sur le secteur BIC, afin d'appréhender l'impact sur la circulation d'un projet conforme au secteur plan masse et à l'OAP, dont voici les conclusions :

Situation initiale	Situation projetée
<p>Une enquête de circulation a été réalisée dans le secteur du projet en octobre 2021.</p> <p>Les carrefours du secteur disposent d'une réserve de capacité suffisante.</p> <p>Leur fonctionnement est fluide aux heures de pointe, à l'exception du carrefour RD909 x Quai de Clichy, qui connaît des dysfonctionnements :</p> <ul style="list-style-type: none">- à l'heure de pointe du matin, la répartition du temps de vert n'est pas optimale, et l'entrée depuis le Pont d'Asnières est saturée.- à l'heure de pointe du soir, le carrefour est parfois bloqué par des remontées de file depuis le Pont d'Asnières. <p>Le secteur est bien desservi par les transports en commun, avec la gare Clichy-Levallois de la ligne L du Transilien à 600 m, et la station Mairie de Clichy de la ligne 13 de métro à 750 m. Il est également desservi par trois lignes de bus.</p> <p>De nombreuses voies du secteur comportent des aménagements cyclables.</p>	<p>Le projet prévoit la réalisation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- 1 040 logements,- 7 502 m² de bureaux,- quelques commerces en pied d'immeubles,- 814 places de stationnement voitures,- 37 places de stationnement motos,- 1 104 places de stationnement vélo. <p>Le trafic engendré par les logements peut être estimé de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- émission de 135 UVP/h à l'heure de pointe du matin,- attraction de 114 UVP/h à l'heure de pointe du soir. <p>Le trafic engendré par les bureaux peut être estimé de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- attraction de 53 UVP/h à l'heure de pointe du matin,- émission de 45 UVP/h à l'heure de pointe du soir. <p>Le projet n'aura qu'un faible impact sur le fonctionnement du carrefour RD909 x Quai de Clichy.</p> <p>Les autres carrefours du secteur conserveront une réserve de capacité suffisante et un fonctionnement fluide.</p>
<p>Situation fil de l'eau</p> <p>À l'horizon de la livraison du projet, trois autres opérations susceptibles d'avoir un impact sur les conditions de circulation dans le secteur et faisant l'objet d'un avis de la MRAe ont été recensées :</p> <ul style="list-style-type: none">- projet Osimose à Clichy,- projet Cogedim dans la ZAC du Bac d'Asnières à Clichy,- projet Blaack dans la ZAC du Bac d'Asnières à Clichy. <p>L'impact de ces projets a été pris en compte pour l'analyse des conditions de circulation en situation projetée.</p>	

L'implantation des bâtiments en retrait systématique de minimum 3m, permettra de développer des plantations sur plusieurs strates dans la marge de recul ainsi que de donner un confort d'usage aux futurs résidents : attente des véhicules devant la porte de garage, manœuvres des vélos, parvis piéton au droit du hall d'entrée...

11. Arbres existants

Dans le cadre de la conception du projet de construction envisagé sur le terrain, une attention particulière a été portée à la gestion des arbres existants.

Cette réflexion a été engagée en concertation avec une agence de paysagiste et des bureaux d'études spécialistes en ingénierie végétale et aménagement paysager.

Une étude phytosanitaire a été menée sur site en janvier 2024 sur 88 arbres présents sur le site du secteur « BIC ». Cette analyse a été complétée en mars 2024 par la réalisation d'un bilan mécanique et sécuritaire des arbres existants. Cette mission a permis d'obtenir un bilan sécuritaire pour chaque arbre, des perspectives de maintien et des mesures conservatoires.

L'élaboration du plan masse de l'opération a été coconçu avec l'agence d'urbanisme « Février Carré » sur la base des axes suivants :

- Transversalité du site en lien avec les rues existantes
- Création d'un parc central au cœur du quartier
- Constructibilité reportée de part et d'autre du parc

Aussi, le positionnement des futurs bâtiments a été étudié afin de répondre aux enjeux urbanistiques et environnementaux du quartier tout en assurant la préservation de 57 arbres existants.

L'implantation des constructions est également encadrée par le plan des hauteurs plafond du secteur BIC intégré au règlement du PLU de la Ville de Clichy-le-Garenne.

PC0920242400006

De plus, les rapports réalisés par les bureaux d'études ont permis de souligner la présence de 27 arbres positionnés sur les futures zones à bâtir, présentant un intérêt de développement futur. Ces arbres ont été identifiés comme « à transplanter » et seront ainsi conservés et intégrés dans le futur projet.

Pour ce qui est des 90 arbres restants, compte tenu de leur état phytosanitaire ou de leurs caractéristiques la transplantation n'a pas été retenue, ils seront donc supprimés.

Enfin, le futur projet prévoit la plantation de 322 nouveaux arbres sur le site.

A titre d'illustration, ci-dessous le plan identifiant les arbres conservés, transplantés, supprimés et plantés sur le projet :



12. Espaces verts et îlot de chaleur urbain

Une attention particulière a été portée à la valorisation des espaces verts au sein du projet, par l'intégration des mesures suivantes :

- La création d'espaces végétalisés en pleine terre ;
- La création systématique de cœurs d'îlot paysagers entre les bâtiments ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées sur l'ensemble des bâtiments ;
- La conservation de 84 arbres existants (dont 27 transplantés) et la plantation de 322 nouveaux arbres ;
- La réalisation de cheminements piétons perméables bénéficiant d'ombre ;
- La création de faille végétalisées afin de limiter l'effet d'îlot de fraîcheur et faire bénéficier à l'espace public des cœurs d'îlot végétalisés ;
- La création d'un parc en pleine terre d'environ 6 000m² ;

La modification n°9 du règlement du PLU de la Ville de Clichy, approuvée le 26 septembre 2024, intègre une OAP pour le secteur BIC. Cette OAP prévoit que « les principes d'alignements d'arbres existants seront maintenus ou remplacés et la végétalisation renforcée au sein des cœurs d'îlots et des marges de recul. »

Cette mesure est appliquée sur le projet conformément au plan d'OAP.

A titre d'exemple, le bâtiment « lot 5 » situé au sud de la rue Jeanne d'Asnières, est implanté en retrait de minimum 3m, permettant le développement d'une bande paysagère et la création d'un alignement de 9 arbres (cf extrait de plan du permis de construire ci-dessous).



Le projet initialement envisagé développait une surface d'espaces verts en pleine terre et sur dalle d'environ 16 100m². Le projet actuel porte sur la création d'environ 16 820 m² d'espaces verts en pleine terre et sur dalle soit 720 m² supplémentaires (cf pièces permis PC17 – tableau de surfaces).

Par ailleurs, le projet favorise la désimperméabilisation du site. À l'état actuel, les espaces de pleine terre représentent 29% de la surface totale du terrain. À l'état projeté, la surface de pleine terre représentera environ 34% de la surface totale.

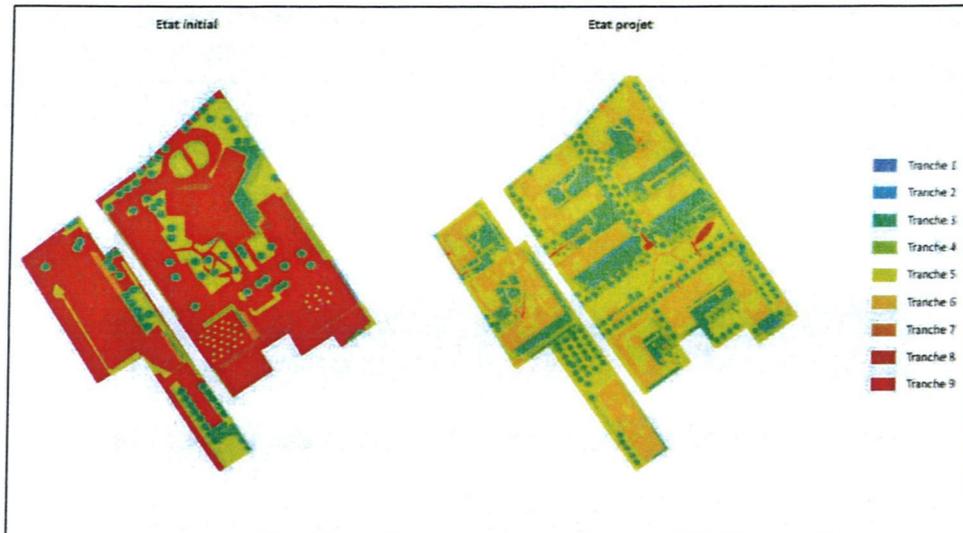
L'augmentation des surfaces d'espaces verts est favorable à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain.

En effet, le site du secteur BIC d'une surface de près de 4 hectares est actuellement composé de différents immeubles de bureaux, de lieux de stockage et de zones de stationnement extérieures. Il constitue une enclave, imperméable à l'échelle du quartier, mais agrémentée de quelques zones de végétation dense. En l'état actuel, 71% du site est bâti ou minéralisé du fait de la présence de nappes de parking étendues. Cette situation participe et amplifie l'effet d'îlot de chaleur lors de phénomène de températures élevées.



PC0920242400006

Une analyse de la contribution du site initial à l'effet d'Ilot de Chaleur Urbain, via l'outil SCORE ICU, a été réalisée en septembre 2024 par GINGER BURGEAP.



En voici la conclusion : entre l'État initial et l'État projeté, la contribution au phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain a été améliorée d'environ 44%, passant d'un SCORE ICU d'environ 0,8 à l'État initial à environ 0,45 à l'État projeté. L'impact du projet est ainsi positif. Les modélisations effectuées indiquent que la réalisation du projet diminue la contribution du site au phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain.

P C 092024240006

Concernant la préservation de la faune, le projet n'a pas été soumis à une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées au regard de la mise en place des mesures appropriées.

La DRIEAT conclue son avis de la manière suivante : « la mise en œuvre des différentes mesures permet d'atteindre des impacts du projet sur les espèces suffisamment faibles pour ne pas nécessiter la mise en place de mesures compensatoires : la fonctionnalité écologique et le bon accomplissement des cycles biologiques n'étant pas remis en cause. Par conséquent, et sous réserve de mettre en œuvre les mesures exposées dans le dossier, aucune dérogation à la protection des espèces n'est nécessaire pour la réalisation du projet ».

Voici les mesures issues de l'étude faune/flore et mises en place sur le site :

Code de la mesure	Type de mesure	Intitulé de la mesure	Objectifs / impacts visés
MESURES D'EVITEMENT			
ME1	EVITEMENT	Maintien d'une partie des arbres	Perte d'habitats / destruction d'individus d'espèces protégées
MESURES DE REDUCTION			
MR1	REDUCTION	Adaptation du planning de travaux	Dérangement / destruction d'individus d'espèces protégées
MR2	REDUCTION	Adaptation des vitrages pour limiter les collisions d'oiseaux	Destruction d'individus d'espèces protégées
MR3	REDUCTION	Evitement des pièges mortels pour la faune	Dérangement / destruction d'individus d'espèces protégées
MR4	REDUCTION	Limitation des éclairages	Dérangement d'espèces protégées
MR5	REDUCTION	Gestion des espèces exotiques envahissantes	Perte d'habitats
MR6	REDUCTION	Adaptation de la palette végétale	Perte d'habitats
MR7	REDUCTION	Limitation des pollutions	Dérangement / destruction d'individus d'espèces protégées
MR8	REDUCTION	Plantations de haies champêtres le long des clôtures	Perte d'habitats

MR9 - Prévoir des espaces de pousse spontanée de la végétation herbacée.

MR10 - Localisation des arbres à cavités en amont des travaux et définition de protocoles d'abattage spécifiques

MR11 - Valorisation des arbres abattus / calcul de l'IVS

MR12 - Gestion et valorisation des sols

MR13 - Préservation du végétal en phase chantier

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT			
MA1	ACCOMPAGNEMENT	Pose de nichoirs à oiseaux	Perte d'habitats
MA2	ACCOMPAGNEMENT	Pose de gîtes à chiroptères	Perte d'habitats
MA2	ACCOMPAGNEMENT	Gestion différenciée des espaces verts	Perte d'habitats / destruction d'individus d'espèces protégées

MA3 - Formation d'une trame bleue à l'intérieur du quartier à travers les espaces d'infiltration des EP à ciel ouvert

MESURES DE SUIVI			
MS1	SUIVI	Suivi écologique du chantier	Respect des mesures précédentes

La reprise du plan de masse du projet a permis la création d'un espace vert central, le maintien de sujets arborés et le développement de différents types d'habitats :

- Pelouse rustique (MR9).
- Prairie extensive / semence (MR9).
- Massif arbustif et haie champêtre (MR8).
- Frontage, mer de graminée (MR9).
- Arbres.
- Toiture végétalisée intensive.
- Toiture végétalisée semi-intensive.
- Jardins, Ombres et Lumière en coeur d'îlot (MR4).
- Noues localisées dans les rues végétalisées (MA3).

À ce stade d'avancement du projet, certaines mesures n'ont pu être prises en compte dans la phase conception, elles seront appliquées en phase réalisation et exploitation (MR1, MR3, MR13, MS1, MA2 bis).

PC09202424D0006

Par ailleurs, les exigences de la certification EFFINATURE imposent le maintien de sujets arborés dans les projets, répondant aux mesures de l'étude d'impact. Ainsi, la reprise du plan de masse permet de maintenir 57 arbres (ME1). Les arbres abattus seront valorisés soit dans le mobilier urbain notamment sous forme de mât pour fixer les nichoirs ou gîtes, pour créer des tas de bois pour les insectes et du mulch pour recouvrir les sols et maintenir le taux d'humidité (MR11).

Chaque lot a fait l'objet d'une analyse du positionnement et du choix des vitrages permettant ainsi de réduire les collisions d'oiseaux (MR2).

13. Création de bureaux

Le précédent projet envisagé prévoyait la création d'environ 12 000 m² SDP à usage de bureaux situés sur la rue Jeanne d'Asnières au sud de la parcelle N94.

Cette programmation tertiaire n'est plus présente sur le projet actuel.

14. Commerces

Le projet développe environ 1 500 m² SDP à destination de commerces répartis comme suit :

- Environ 400 m² SDP à destination d'une crèche en pied d'immeuble dont l'accès se fera depuis la rue Jeanne d'Asnières ;
- Environ 185 m² SDP de commerces en pied d'immeuble donnant sur la rue Pierre Bérégovoy ;
- Environ 200m² SDP de commerces en pied d'immeuble donnant sur la place centrale au droit de la rue Jeanne d'Asnières ;
- Environ 290 m² SDP de commerces en pied d'immeuble donnant du côté opposé de la place centrale au droit de rue Jeanne d'Asnières ;
- Environ 200 m² de commerces sur un bâtiment dédié au droit du parc donnant sur la rue Jeanne d'Asnières ;
- Environ 225m² SDP de commerces en pied d'immeuble au sud du parc donnant sur la rue Jeanne d'Asnières ;

Le positionnement des cellules commerciales participera à la création d'une nouvelle centralité dynamique en cœur de quartier proche de la rue Jeanne d'Asnières qui s'articulera autour d'une place végétalisée.

SCCV CLICHY LOGEMENTS
Société civile de construction vente au capital de 1000 euros
Siège social : 50, cours de l'Île Seguin
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
913 683 991 RCS Nanterre