

délibération du conseil municipal l'ayant approuvé (Partie 5).

Les trois parties principales du dossier se retrouvent dans la présentation du projet ci-après:

- La ZAC du parc des affaires
- Les parcelles soumises à l'enquête parcellaire.
- Le dossier "Loi sur l'eau".

II- PRESENTATION DU PROJET

II-1- LA ZAC DU PARC DES AFFAIRES

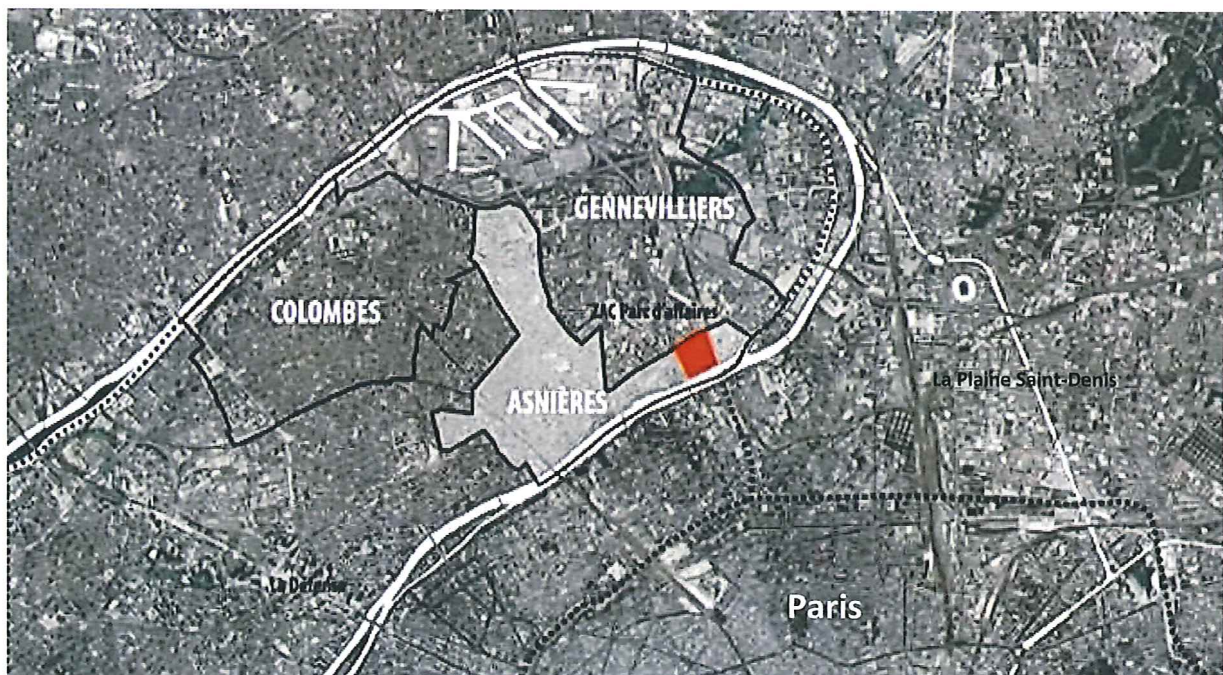
1. Le territoire communal

La Ville d'Asnières-sur-Seine est située dans le département des Hauts-de-Seine, dans le Nord-Ouest de la petite couronne Parisienne.

Elle est délimitée par:

- Colombes et Bois Colombes à l'Ouest,
- Gennevilliers à l'Est et au Nord,
- la Seine et Paris au Sud-Est.

La zone concernée par la présente enquête se situe dans la frange Est de la ville, elle est matérialisée par le carré rouge sur le plan ci-dessous.



La commune d'Asnières est très urbanisée. Sa population est de 86 799 habitants au dernier recensement de 2014, elle est en augmentation depuis les années 80.

Il s'agit d'une population relativement jeune avec des tranches 15-29 et 30-44 ans très bien représentées sur le territoire communal.

A l'image du Département des Hauts-de-Seine, le nombre de ménages à Asnières-sur-Seine a légèrement augmenté (8%) entre 2009 et 2014 passant de 35 363 à 38 206. Cette hausse est plus importante à celle enregistrée sur le département.

Le parc de logements de la commune d'Asnières s'est principalement urbanisé entre les années 30 et 90, avec une majorité d'appartement (surtout des 2 ou 3 pièces) et notamment sur le secteur du Parc d'Affaires. Autour de ce secteur on recense également une part importante de logements sociaux. Avant prise en compte du présent projet, le taux de logement sociaux à Asnières-sur-Seine représente environ 19% du parc de logements dont la majorité se trouve dans le secteur nord de la commune

Le dossier de réalisation de la ZAC « Asnières Bords de seine » en limite du site prévoit le développement de 1000 logements maximum dont 25% de logements sociaux

La commune d'Asnières a de nombreux projets de développement urbain sur son territoire afin de suivre ses orientations issues du PLH (en respect du SCoT)

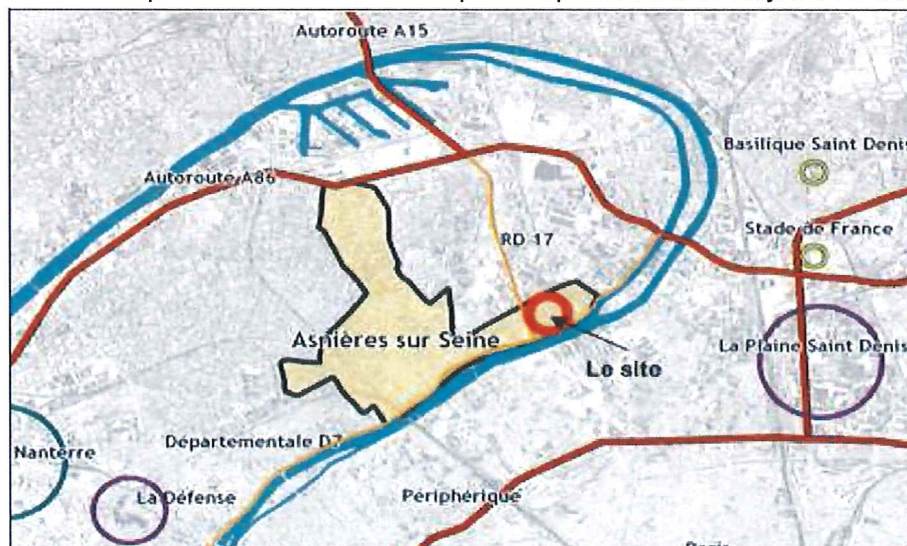
Le taux d'activité global, pour Asnières-sur-Seine est équivalent à celui du département : 78,8% d'actifs (soit 58 532 actifs) pour la Ville d'Asnières. Ce taux d'activité pour la ville d'Asnières est en légère diminution par rapport à celui de 2009, contrairement à celui du département.

Avec les communes de Bois-Colombes, Colombes, la Garenne-Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne, Asnières-sur-Seine fait partie de la Boucle Nord de la Seine qui occupe 18% du territoire départemental et qui représente une zone à forte vocation industrielle.

La Boucle Nord de la Seine, et en particulier la commune d'Asnières, se situe à proximité de plusieurs pôles d'importance :

- Le quartier d'affaires de La Défense qui se trouve à environ 10 minutes par la D7 et qui regroupe 1 500 entreprises et 150 000 salariés, plus de 200 000 m² de commerces et 11 hectares d'espaces verts
- La ville de Nanterre, capitale administrative des Hauts-de-Seine, qui constitue un pôle économique diversifié et dynamique et qui accueille la deuxième université de France.
- La ville de Saint Denis se situe à l'est d'Asnières-sur-Seine, elle accueille :
 - o Le Stade de France (à 10 minutes d'Asnières par l'A86) construit pour l'occasion de la coupe du monde de football en 1998.
 - o La basilique Saint Denis située au cœur de la ville, elle est considérée comme l'un des plus beaux chefs d'œuvre de l'art gothique et a accueilli 95 735 visiteurs en 2001.
 - o Le secteur de la Plaine Saint Denis qui correspond à un des principaux pôles de développement économique de la région Ile-de-France depuis une dizaine d'années.

Ce secteur est structuré par un réseau routier comportant plusieurs axes majeurs : l'A86, la D7 et l'A15.



2. Les ambitions du projet

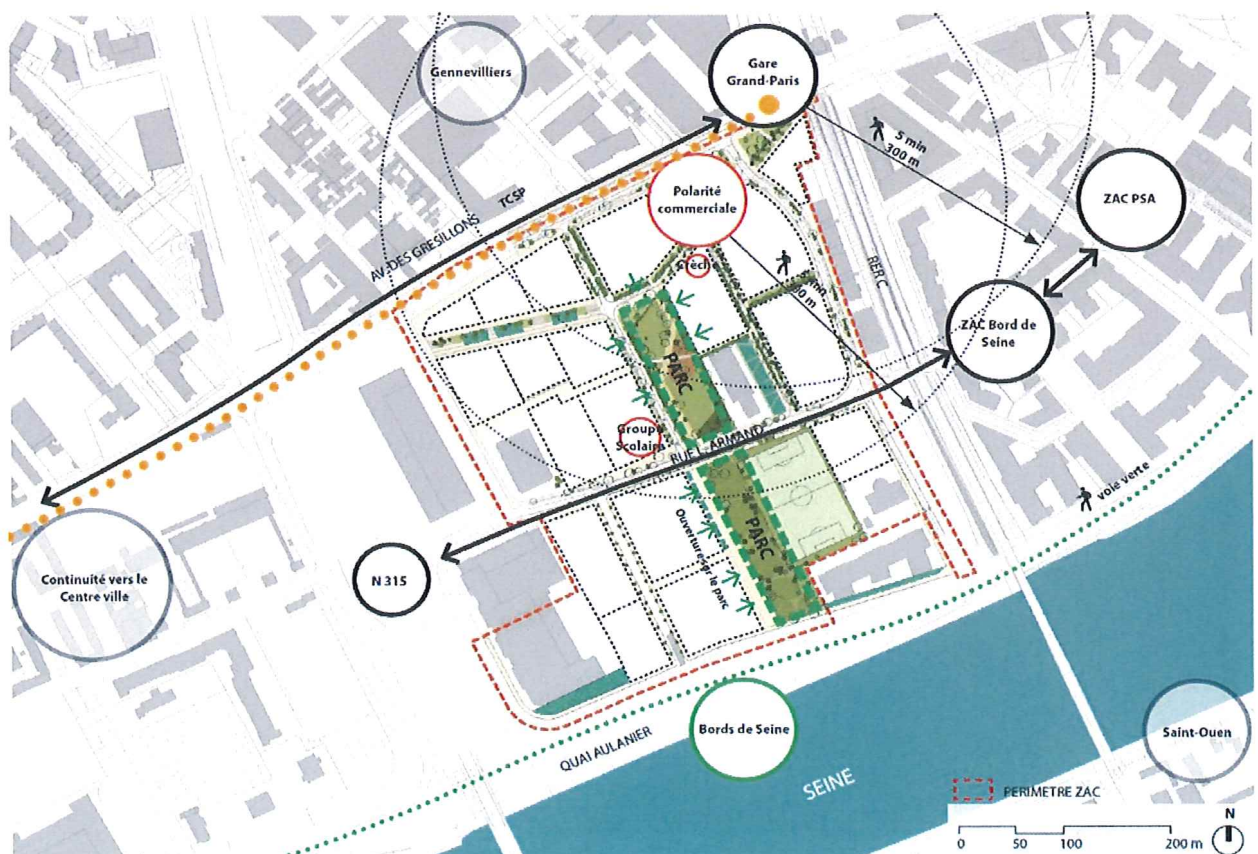
Comme indiqué en préambule, le périmètre de la ZAC « Parc d’Affaires » est délimité, il se situe dans les quartiers Est d’Asnières-sur-Seine, isolé du reste de la commune et enclavé par la bretelle N315 à l’ouest, les voies ferrées à l’est et la Seine au sud, le secteur est longtemps resté tourné vers l’activité industrielle. Il s’agit d’un secteur aujourd’hui en pleine reconversion avec de nombreuses opérations de renouvellement urbain.

C’est aussi un secteur richement desservi par les transports en commun franciliens qui s’y développent de plus en plus avec notamment des projets de Pôles d’échanges multimodaux. .

Les ambitions du projet sont :

- Amorcer une continuité des nouveaux quartiers de bords de Seine vers le centre-ville
- Constituer un quartier de vie (équipements, commerces, logement, travail...)
- Articuler le nouveau quartier avec les quartiers alentours
- Faire une ville des proximités
- Adapter chacune des étapes du projet à son environnement immédiat existant
- S’appuyer sur une stratégie d’acquisitions foncières et composer avec le déjà là
- Structurer le nouveau quartier autour d’un parc descendant vers les bords de Seine
- Affirmer un projet ambitieux d’un point de vue environnemental

Ambitions du projet (cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères)



3. Les objectifs et la programmation de la ZAC

Le programme d'aménagement est décrit sur la figure de la page suivante, il s'agit de schémas de principe qui pourront être légèrement modifiés en fonction des projets architecturaux).



Le projet prévoit ainsi une surface de plancher d'environ 277 000m² à dominante d'activité avec la répartition suivante :

- Environ 2000 logements neufs, (131 501m²)
- Environ 131 510 m² de bureaux et activités, dont une offre d'hébergement hôtelier
- Environ 6 989 m² de commerces et services composés d'un supermarché Leclerc associé à quelques cellules commerciales,
- 7000m² d'équipement publics :
- Un groupe scolaire de 14 classes (école maternelle / école élémentaire / restauration scolaire / centre de loisirs et accueil périscolaire),
- Une crèche de 80 berceaux,
- Un gymnase,
- La restructuration du stade Dominique Rocheteau,
- Un parc urbain d'environ 1,5 ha.

L'opération du Parc d'Affaires s'inscrit dans la reconversion plus large du quartier de Seine composé de la ZAC du Parc d'Affaires, de la ZAC Bords de Seine et de la ZAC de l'ancien site PSA.

4. L'état d'avancement de la ZAC en 2017

L'état d'avancement de la réalisation de la ZAC selon l'étude d'impact du dossier se décline en deux zones distinctes délimitées par la rue Louis Armand :

- le secteur nord, phase opérationnelle en cours de travaux
 - le secteur sud, phase opérationnelle en cours de projets

L'avancement des travaux du secteur nord qui se décompose en 3 phases est fortement contraint par l'état de pollution des sols qui nécessite dans certains cas des modifications de planning:

- phase 1 : la programmation des travaux qui sont en cours s'échelonne entre 2016 et 2018
- phase 1bis : prévue entre 2017 et 2019
- phase 2 : prévue entre 2019 et 2021

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les travaux de réalisation des divers aménagements de la ZAC ont commencés en 2016, soit bien avant la présente enquête publique unique. La DUP ainsi que la cessibilité pour cause d'utilité publique deviennent maintenant une nécessité, notamment pour le secteur nord en cours de travaux dans lequel les acquisitions foncières ne sont pas toutes réalisées. A défaut, le phasage opérationnel programmé dans ce secteur pourrait être modifié voir décalé.

Moins avancé, le secteur sud de la ZAC qui requiert également une cessibilité de terrain et de bâti fait normalement partie du dossier. La présentation de ce secteur se révèle toutefois plus succincte que pour le secteur nord.

5. L'intérêt environnemental du projet

Aujourd'hui, le site accueille des activités potentiellement polluantes implantées dans des installations vétustes ne répondant plus aux règles de qualité et de protection de l'environnement de manière adaptée. Aussi, la reconversion du site accompagnée d'éventuelles dépollutions, de constructions de locaux plus adaptées permettra de répondre et d'éviter les risques de pollution présents aujourd'hui sur le secteur, risques d'autant plus importants du fait de la proximité de la Seine et d'une nappe d'eau souterraine.

Concernant les friches, celles-ci sont essentiellement le fruit d'interruption d'activités laissant sur place des pollutions éventuelles. L'intérêt en termes de biodiversité est donc a priori faible. De plus, le projet d'aménagement prévoyant différents types d'espaces verts permettra de développer les habitats et milieux naturels, inscrits de plus en cohérence et continuité de ceux des autres quartiers des Bords de Seine ainsi que dans des schémas stratégiques de plus grande échelle (parcours buissonniers, schéma d'aménagement et de gestion des berges de Seine, etc.). Ainsi, les espaces verts seront plus facilement mis en relation, rendant de fait plus favorable le développement de la biodiversité locale plutôt que la succession d'espaces clos et non reliés.

6. Le projet et les choix en termes de développement durable

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable en vue de créer un éco-quartier. Le diagnostic urbain et environnemental réalisé par le bureau d'étude ID Conseils, spécialisé dans le domaine environnemental, mentionne 7 grands enjeux :