

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 :

- Consolider le noyau résidentiel, déjà amorcé par la ZAC « Bords de Seine », sur un site relativement éloigné du centre-ville,
- Promouvoir la mixité des fonctions,
- Articuler ce nouveau quartier comme un axe majeur de continuité urbaine,
- Constituer une armature urbaine cohérente, par la création de liaisons simples,
- Développer un schéma de desserte adapté aux besoins du nouveau quartier,
- Valoriser les bords de Seine,
- Favoriser la création d'un réseau de liaisons douces en conformité avec les éléments structurants du paysage.

Les thèmes spécifiques à mettre en œuvre en matière de démarche environnementale

- L'énergie et le confort thermique
- L'éco construction
- La gestion des déchets
- La gestion des eaux pluviales
- La conception des espaces verts
- La prise en compte des déplacements et de l'accessibilité
- La dépollution des sols
- La prise en compte de l'environnement sonore

7. Une ZAC intégrée dans son contexte urbain général

Les principaux atouts de la ZAC Parc d'Affaires et du choix de son développement sont :

- Une localisation privilégiée au contact du projet de pôle d'échanges multimodal des Grésillons (Ligne 15 du métro Grand Paris Express, RER C, Bus, modes doux), future centralité urbaine rayonnant à l'échelle supra-communale,
- Un site inscrit dans un vaste territoire en mutation : ZAC des Docks des Saint Ouen, ZAC des Quais de Seine à Clichy la Garenne, Restructuration de l'île-Saint-Denis, ZAC Chandon République et ZAC des Caboeufs à Gennevilliers, ...
- Le Quartier de Seine, un projet de renouvellement urbain d'envergure portant sur d'anciennes emprises industrielles et une zone d'activité en voie de tertiarisation et de déqualification, au potentiel économique sous-exploité,
- L'ambition de constituer la vitrine contemporaine du territoire asniérois, contribuant à améliorer l'équilibre de son organisation urbaine en créant un ensemble urbain mixte (habitat, activités économiques, commerces, services et équipements).

8. Les effets permanents sur le milieu physique et les mesures associées

a. Les impacts liés aux sols pollués

La réalisation du projet va nécessiter des mouvements de déblais et de remblais. Dans ce cadre, il sera nécessaire de traiter les pollutions que l'étude historique menée sur le site a permis de mettre en évidence et ceci en fonction des occupations futures (activités, bureaux, logements, équipements

recevant du public). Le projet a été conçu en prenant en compte ces risques de pollution du site.

Antea a réalisé en 2015/2016 une mission complémentaire pour connaître l'état des sols. Cette étude a permis de définir des recommandations pour les futures constructions (présentées en état initial).

Les différents projets seront tenu de respecter ces préconisations afin d'éviter tout risque sur la santé des futurs occupants. Ainsi il est demandé pour chaque lot, qu'un plan de gestion soit réalisé au vu du projet envisagé. Ces plans de gestion seront validés par Antéa avant tout dépôt de Permis de construire.

A ce jour plusieurs lots ont déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale lié à la pollution des sols ou d'un plan de gestion des terres polluées (lot A3/A4, lot B9, site TRW).

b. L'impact sur l'hydrologie et l'hydrogéologie

La contrainte en matière de régulation de débit est respectée : 1 l/s/ha pour une pluie de période de retour 20 ans..

Les concepteurs du projet ont à intégrer quatre problématiques liées à l'eau :

- La prévention des inondations par débordement de Seine et/ou remontée de sa nappe d'accompagnement. Les mesures à mettre en œuvre relèvent du PPRI (Plan de Protection des Risques d'Inondations),
- La prévention des inondations, sur site ou à l'aval, lors de pluies exceptionnelles (entre une fois par an et une fois tous les vingt ans). Les mesures à mettre en œuvre relèvent de l'Article 10 de la Loi sur l'Eau,
- La dépollution des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel. Les mesures à mettre en œuvre relèvent du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Seine Normandie,

9. Les effets permanents sur le milieu humain et urbain et les mesures associées

Les effets présentés sur le contexte humain sont globalement positifs. En effet la modification et la requalification de cet ancien quartier d'activité apportera beaucoup de bénéfice à la ville en terme d'accueil de population, de son emploi, de l'accueil de commerce, de services et d'équipements publics.

Le projet en lui-même représente les mesures mises en œuvre pour obtenir cet impact positif sur le milieu humain.

POPULATION

En développant environ 131 500m² de surface de plancher de logement, ce ne sont pas moins de 5000 nouveaux habitants qui sont attendus sur cette zone.

EQUIPEMENTS PUBLICS

Impacts sur les équipements scolaires

En lien avec cette arrivée de population sur le site même de la ZAC Parc d'affaires mais aussi sur les ZAC voisines, une demande en équipements publics, dont d'enseignement se fera ressentir. Des groupes scolaires sont déjà prévus sur les opérations voisines ou sont déjà présents sur des quartiers limitrophes.

Les besoins complémentaires sur la ZAC sont comblés par la programmation de 14 classes.

Impacts sur les autres équipements publics

L'arrivée d'une population nouvelle sera également à l'origine de besoins en équipements publics administratifs, culturels et sportifs. Le projet tend à répondre aux besoins des futurs habitants et usagers du quartier en matière d'équipements administratifs et de loisirs en vue de leur offrir un cadre de vie de qualité.

Par ailleurs, il est envisagé la création d'un parc de stationnement public souterrain de 100 places environ, accessible depuis l'avenue des Grésillons. Les emplacements réservés au stationnement privé seront en principe organisés sous chaque immeuble

ACTIVITES ET COMMERCES

Impacts sur l'activité économique

La tertiarisation de la zone est aujourd'hui amorcée sous deux formes :

- La réalisation d'immobilier tertiaire (sur le quai Aulagnier, dans le cadre du « Quartier de Seine » (ZAC Asnières Bords de Seine), et sur l'avenue des Grésillons, côté Gennevilliers)
- La modification progressive de l'occupation des locaux d'activités du Parc d'affaires où le recensement montre que les entreprises de services sont de plus en plus nombreuses.

Le projet de renouvellement urbain implique un réinvestissement d'un site au potentiel économique sous-utilisé et va dans le sens de cette tertiarisation compatible avec une mixité de fonctions.

Le développement de l'activité prendra deux formes :

- La réalisation d'immobilier tertiaire sur une surface de plancher de 135 000 m² de bureaux et activités
- La réalisation de commerces et de services en lien avec les programmes de logements sur la ZAC et plus largement avec le nouveau quartier Est de la ville. (6 000m²)

Concernant les activités existantes à l'heure actuelle sur le site et de leur devenir, la relocalisation des activités est un préalable à l'engagement de l'opération d'aménagement. Les mutations à proximité du site montrent que les cessions réalisées par les entreprises leur permettent de moderniser et de redéployer leurs outils de production sur des sites appropriés.

Néanmoins, la Municipalité tient à assurer une diversité des activités économiques, à préserver l'artisanat, les petites et moyennes entreprises, et à maintenir les emplois existants sur le territoire.

Dans le cadre de l'opération, des surfaces pour les services et les activités seront développées en rez-dechaussée des immeubles tertiaires et de logements. Ces surfaces serviront partiellement à l'accueil des entreprises qui souhaiteront rester sur place et dont l'activité est compatible avec le le nouveau quartier.

Une réflexion est aussi menée afin de relocaliser ces activités à l'échelle de la boucle des Hauts-de-Seine.

L'aménageur désigné et la Ville d'Asnières feront leurs meilleurs efforts pour s'assurer que les entreprises et activités présentes actuellement sur le secteur d'étude trouvent une solution de relocalisation satisfaisante.

Impacts sur le commerce

Les surfaces commerciales sont estimées à 7.000 m² de surface de plancher pour répondre aux besoins de la population de la ZAC et d'une manière plus large du quartier Est de la ville.

Il est prévu notamment la réalisation d'un pôle commercial en entrée de quartier, en regard de la future gare du Grand Paris, comprenant une surface alimentaire et des boutiques