

Impacts sur l'emploi

Le nombre global d'emploi à terme est estimé à environ 4700

En plus de ces emplois, les équipements (7000 m²) vont eux aussi créer de l'emploi.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

La gestion des circulations et des accès vise plusieurs enjeux :

- Apaiser la circulation automobile à l'intérieur de la ZAC
- Favoriser les modes doux (marche, cycles)
- Offrir une bonne accessibilité aux commerces de proximité
- Renforcer les connexions vers les quartiers attenants et le bord de Seine
- Conforter la « coulée verte » vers la Seine

L'étude de mobilité réalisée en 2017 vis à répondre à ces enjeux.

Hiérarchisation des voiries

Le principe de circulation automobile de la ZAC Parc d'Affaires à l'horizon projet découle des enjeux dégagés précédemment.

- La desserte viaire s'appuie sur les voies périphériques à la ZAC ainsi que celles la traversant qui se raccordent aux axes structurants (RD7 et RD9)
- La desserte locale s'articule à partir de ces voies périphériques afin de desservir l'ensemble des lots. Certaines voiries sont créées tandis que d'autres voient leur circulation limitée en cœur de zone
- Des mesures de traitement des carrefours au pourtour de la ZAC seront réalisées afin de fluidifier la connexion de cette nouvelle ZAC au réseau existant.

Connexion de la ZAC aux projets de déplacement à l'échelle du Grand Paris

Le projet sera directement situé à proximité de grandes lignes de transports en commun (RER C, ligne de bus, ligne du grand Paris Express, d'autant plus qu'elle se trouve à proximité immédiate de la Gare des Grésillon qui est en cours de réaménagement.

Modification des stationnements

Une offre de stationnement sera proposée sur chaque parcelle mais aussi sur des espaces publics. Ces offres de stationnement respecteront les demandes du PLU

Une offre de mutualisation de parking pourra être développée sur la ZAC.

De manière générale, l'offre de stationnement VP projetée répond largement aux besoins estimés de la ZAC à l'horizon projet.

L'offre de stationnement publique projetée sur voirie et dans le parking souterrain public répond largement aux besoins estimés de la ZAC à l'horizon projet, et pourra éventuellement accompagner le développement d'autres équipements publics autour de la ZAC.

BRUIT

La réalisation du projet va augmenter à terme les trajets domicile-travail, ce qui induira une légère augmentation du niveau sonore aux heures de pointe de circulations.

Cependant comme vu en état initial, la majorité de la ZAC est soumise aux périmètres de bruit des infrastructures de transport classées comme bruyantes (principales routes et réseau ferré) :

Afin d'adapter au mieux l'isolation acoustique de chaque bâtiment et de protéger au mieux les usagers ou habitants, il a été acté que chaque promoteur réaliserait une étude acoustique avant la réalisation de son bâtiment.

Le bruit est un enjeu majeur sur ce secteur qui sera pris en compte pour limiter au maximum le risque sur la santé humaine.

INTEGRATION DE LA ZAC DANS SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune d'Asnières sur Seine dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en juin 2006. Plusieurs modifications ont été apportées dont la dernière modification n°5 a été approuvée le 22 juin 2017.

Le projet est intégré au PLU au travers une OAP spécifique

L'orientation particulière d'aménagement sur la restructuration de la zone d'activités a été modifiée lors de la 5ème modification notamment pour préciser les objectifs de la ZAC Parc d'affaires.

L'orientation d'aménagement vise à poser les bases d'un projet d'ensemble à l'échelle du secteur.

Une première phase opérationnelle a été réalisée dans le cadre de la ZAC «Asnières Bords de Seine. Une seconde phase verra le développement de la ZAC Parc d'Affaires, un écoquartier mixte habitat – activités tertiaires, en lien direct avec la ZAC Asnières Bords de Seine. Une troisième phase concernera l'aménagement des anciens terrains PSA pour lesquels une ZAC a été créée en décembre 2011

Le projet respecte le règlement du PLU pour les différentes zones applicables

D'après les documents de la mairie d'Asnières, la zone d'étude est répertoriée en :

- **zone UPk** : « Eco quartier - Parc d'affaires » La zone UPk correspond à une zone de renouvellement urbain à destination mixte d'habitation, de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics, développée sur d'anciennes emprises industrielles, au sud-est de la commune.

Les sous-secteurs de la zone UPk concernés par la zone d'étude sont : UPkb, et UPkm.

- **zone UPkm** : secteur mixte bureaux et d'habitations (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, activités artisanales, services, équipements publics...);

-**zone UPkb** : secteur à dominante de bureaux (bureaux, hébergement hôtelier, équipements publics, commerces, services, activités artisanales

L'article UPk1 régleme les occupations et utilisations du sol. L'implantation des constructions à destination industrielle sont notamment interdites dans tout le périmètre de la ZAC Parc d'affaires.

Le projet s'inscrit dans les objectifs du PLH d'Asnières par la réalisation des logements prévus et par l'amélioration la mixité sociale

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Ville d'Asnières a été arrêté le 12 mai 2011 et approuvé en décembre 2011 par délibération du conseil Municipal.

Le PLH affiche l'ambition de construire 2 400 logements en 6 ans (soit environ 400 logements par an), soit une montée en charge significative par rapport à la précédente décennie (en moyenne 272 logements par an).

Le PLH fixe par ailleurs 3 objectifs majeurs :

- Assurer aux Asniérois des possibilités de parcours résidentiels ascendants,
- Atteindre la part des 20% de logements sociaux exigés par la loi relative à la Solidarité et au renouvellement Urbain (SRU),
- Offrir des conditions de logements à la population en place.

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC Parc d'affaires doit être en conformité avec les objectifs du PLH.

La programmation en logements inscrite au dossier de création de ZAC et dans la consultation d'aménageur a donc été précisée afin d'être en conformité avec les objectifs du PLH

Par ailleurs, le projet s'intègre parfaitement dans les objectifs du Schéma directeur de la région Ile de France notamment en termes de renforcement de la densité et de la mixité urbaine, de multipolarité renforcée aux

abords des grandes gares du RER et du GPE. Il concourt ainsi à l'atteinte de l'objectif de 70.000 logements par an sur la région Île-de-France.

De même, la proximité avec les grands transports en commun du secteur favorise son intégration au PDUIF notamment au regard du défi de construire une ville plus favorable aux déplacements à pieds, à vélo et en transports collectifs. Enfin le renouvellement de cette zone participe aux objectifs du SRCAE, du PRC, du PCET et de l'Agenda 21 pour limiter les émissions de gaz à effet de serre

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le taux de logements sociaux à atteindre au regard de la loi SRU est de 25 % (l'indication d'un taux de 20% dans l'étude d'impact page 110 est une erreur)

Dans son avis du 14 mai 2018, l'UT-DRIEA 92 rappelle, concernant la production de logements et en particulier de logements sociaux, que la commune d'Asnières-sur-Seine a été carencée au titre de la loi SRU par arrêté préfectoral en date du 8 décembre 2017 et qu'au titre de cet arrêté, les constructions de plus de 800 m² de surface habitable ou de plus de 12 logements doivent prévoir au moins 30 % de logements sociaux PLUS et PLAI.

Le dossier d'enquête ne mentionnant pas ce taux de 30% pour la production de logements sociaux, le commissaire enquêteur a souhaité se rapprocher des services de la DRIEA afin de recueillir des éléments complémentaires et de faire un point sur le sujet avec la ville d'Asnières et l'aménageur.

II-2- LES PARCELLES SOUMISES A L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

CONSISTANCE DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

La présente enquête parcellaire est réalisée conformément aux articles R 131-3 et suivant du code de l'expropriation.

Elle permet d'identifier, avec toute la précision nécessaire, chacune des parcelles et chacun des différents biens immobiliers à acquérir par l'aménageur pour la réalisation de la ZAC Parc d'Affaires ainsi que les propriétaires concernés tels que délimités au plan inclus dans le présent dossier d'enquête.

Le dossier est constitué d'un plan parcellaire, à l'échelle du 1/1000^{ème} sur lequel les emprises visées par le projet sont repérées ; et d'un état parcellaire qui recense l'ensemble des propriétaires concernées.

Ce dossier d'enquête parcellaire vise 6 parcelles à acquérir dans leur totalité. Parmi ces parcelles il y a trois immeubles régis par les règles de la copropriété (parcelle BC n°347, BC n°348 et BC n° 264).

Le plan ci-dessous décrit les acquisitions foncières déjà réalisées et à réaliser pour la mise en œuvre du projet d'aménagement.



Les deux tableaux ci dessous présentent une synthèse de l'état parcellaire.

Il est à noter que la parcelle BC n°264 supporte une copropriété aux regards du cadastre alors qu'elle est la propriété d'une unique personne. En ce qui concerne les deux autres copropriété, CITALLIOS est déjà membre de ces copropriétés puisqu'elle a déjà acquis des lots de copropriété par voie amiable. Cet état parcellaire, établi par propriétaire, regroupe dans un tableau les informations ci-dessous définies complété par l'effet relatif et le cas échéant les droits réels inscrits au fichier hypothécaire :

1-Tableau de synthèse pour les biens immobiliers à l'exception des lots de copropriété:

N° de plan	Nature°	Références cadastrales	Surface (m ²) Emprise/hors emprise	Propriétaires inscrits
1	Locaux d'activités	BC 156	2568 / 0	SA SEVIA
2	Terrain et immeuble d'activités	BC 262	2723 / 0	SCI SELNA, MICHAÏLIDOU, ELCIN
3	Terrain et immeuble de bureaux et activités	BC 263	3521 / 0	SCI LOUIS ARMAND
4	Terrain et immeuble de bureaux et activités	BC 264	2839 / 0	Syndicat des copropriétaires Tous les lots appartiennent à la SAS AIA
5	Terrain et immeuble de bureaux et activités	BC 347	7164 / 0	Syndicat des copropriétaires représenté par le syndic FONCIA MARCEAU WEST PLAZA
6	Immeuble à usage d'activité artisanale	BC 348	2369 / 0	Syndicat des copropriétaires représenté par son syndic