

Suivant la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2005 qui a défini les objectifs poursuivis et fixé les modalités de la concertation comme précisé dans le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC de juillet 2009, le site internet de la Ville aurait dû faire l'objet d'une mise à jour régulière, ce qui n'a pas été le cas.

Au final, comme le démontre l'étude d'impact, le projet ZAC Parc d'Affaires a énormément évolué depuis 2006, et notamment depuis la création du dossier en 2009, date depuis laquelle aucune concertation n'a été réalisée.

La DUP, dans ces conditions, ne semble pas légitime car la Mairie d'Asnières sur Seine et l'aménageur CITALLIOS n'ont pas respecté la phase de concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Il est important de noter que, si la Demande d'Utilité Publique devait être validée, la marge de manœuvre de concertation sera alors limitée à de la simple cosmétique.

1b) Contestation du nouveau programme C9

L'aménagement avancé par les 8 panneaux de la phase de concertation affichait une école R+2 en programme C9 face à la résidence INITIALS. Ces panneaux sont restés disponibles en Mairie jusqu'en 2016 et en ligne jusqu'en mai 2018

La Mairie d'Asnières Sur Seine et CITALLIOS ont réalisé une vidéo intitulée « Témoignages quartier de Seine Ouest » et tournée dans la résidence INITIALS avec interview de copropriétaires.

La mise en avant des arbres actuels de la ZAC et notamment de l'alignement des 15 peupliers rue Vladimir Kramnik en toile de fond est omniprésente dans cette vidéo.

Dans cette vidéo, il y a eu des déclarations de la mairie concernant la volonté d'être toujours à l'écoute des habitants ainsi que sur les mesures de concertation au quotidien mais force est de constater que les vraies mesures de concertation avec collecte et prise en compte des remontées des habitants se sont arrêtées dès 2009.

La première carte présentant le nouveau visage du projet de la ZAC a été finalisée qu'en novembre 2017 et ce n'est que début 2018, avec l'ouverture de la Maison du Projet, que la nouvelle configuration de l'aménagement de la ZAC a été présentée (maquette, vidéos, plan 3D,...) à la grande surprise des copropriétaires de la résidence INITIALS.

Avant l'officialisation du projet, la contestation du projet C9 a été évoquée dès le 16 octobre 2017 lors d'une rencontre multi-thématiques organisée par la Mairie avec les nouveaux habitants du quartier et a donné lieu à un mécontentement par courrier A/R le 25 octobre 2017

L'entreprise AIA dont l'unique actionnaire est une association à but non lucratif, sous le statut d'entreprise adaptée, emploie 87 travailleurs handicapés dont La moitié à plus de 50 ans.

L'activité de blanchisserie industrielle ne présentant pas d'incompatibilité avec le futur quartier, et ne générant pas de nuisance significative, il semble particulièrement inapproprié de menacer cette activité sociale par une expropriation

Au final, les copropriétaires de la résidence INITIALS, veulent que le plan de décembre 2014 soit respecté :

- Arrêt du programme C9
- Conservation de l'espace vert devant notre résidence
- Conservation de la vue sur l'alignement des 15 peupliers
- Et que l'entreprise AIA reste sur site

1c) Constestation des 5 émergences

En 2007, il n'y avait qu'un seul IGH R+24, accompagné d'un seul R+14 mais tous les autres bâtiments prévus se limitaient à R+8 maximum, ce qui est d'ailleurs le cas de la résidence INITIALS, 1er programme de la ZAC. Le dossier de création de la ZAC a donc été approuvé en 2009, sur des bases qui ne correspondent plus au projet actuel qui évolue en septembre 2015, et donc en dehors de toute concertation, la ZAC accueille désormais 5 émergences R+16.

La résidence INITIALS R+8 sera de faible hauteur comparée à la majorité des futures constructions du quartier, Il y aura une perte d'ensoleillement et de l'usage des extérieurs
L'étude d'impact passe outre l'existence même de la résidence INITIALS tout au long de ses nombreuses pages (à l'exception d'une brève présentation du projet A1), il est important de noter qu'aucune étude d'impact en matière d'ensoleillement n'a été réalisée

1d) Analyse, remarques et/ou questions du commissaire enquêteur:

Les 3 contestations qui ont été exprimées ont pour point commun les évolutions de la ZAC qui sont intervenues après la fin de concertation de 2009, elles relèvent donc du présent thème.

Toutes les demandes et propositions qui ont été émises nécessitent une réponse de l'aménageur et/ou de la mairie d'Asnières, celles qui sont indiquées ci-avant ne représentent que les principales observations du document de 58 pages qui a été joint à la contribution n°4, elles ne sont donc pas exhaustives.

La procédure relative à la présente demande de DUP est distincte et indépendante de l'approbation par le conseil municipal de la ville d'Asnières-sur-Seine, du bilan de concertation ainsi que de la création de la ZAC qui ont eu lieu en 2009, elle est organisée uniquement, en tant que de besoin et préalablement :

- à la cessibilité des parcelles nécessaires qui ne sont pas encore acquises, au titre du code de l'expropriation,
- à l'autorisation unique pour les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA), au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement (loi sur l'eau)

En d'autres termes, en l'absence des besoins avérés rappelés ci-dessus, la demande de DUP n'aurait pas été nécessaire pour une réalisation complète de la ZAC pour laquelle les travaux sont d'ailleurs en cours depuis quelques années.

Les observations qui sont développées et soutenues par de nombreuses contributions sont normalement basées sur les éléments du dossier d'enquête qui a été mis à la disposition du public dont notamment l'étude d'impact de 2009 qui a fait l'objet d'une dernière actualisation en vue du dépôt du dossier de demande de déclaration d'utilité publique.

L'étude d'impact présente ainsi l'historique des modifications qui ont eu lieu depuis le début du projet ainsi que la dernière programmation de la ZAC en vue de sa réalisation que les habitants semblent découvrir mais qui ne répond pas à leurs attentes.

Au regard des évolutions qui sont présentées dans le dossier qui ne correspondent donc plus aux sortants de la concertation préalable de 2009, ni aux quelques informations qui ont été délivrées par la suite, les observations apparaissent compréhensives de la part des Asniérois qui se sentent directement concernés, d'autant que la plupart d'entre eux résident dans la ZAC depuis septembre 2017.

Il ressort essentiellement des contributions que les diverses modifications qui sont intervenues auraient du et devraient faire l'objet d'une concertation, au regard de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, portant sur l'élaboration de la programmation de la ZAC en vue de sa réalisation ainsi que par ailleurs d'une information plus régulière.

Il y a lieu cependant de noter que la concertation au sens de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme vise les aménagements soumis à permis de construire autres que ceux mentionnés au 3° de l'article L.103-2 du même code et qu'elle n'est pas obligatoire. Elle peut être réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage.

Concernant les émergences, beaucoup d'observations qui visent 5 bâtiments de R+17 font état des conséquences au regard de leur hauteur et de leur nombre alors qu'à l'origine seul un IGH était prévu.

Lors de la dernière permanence des inquiétudes et interrogations sont venues confirmer quelques contributions déjà exprimées au sujet du nombre de ces bâtiments émergents.
Suivant l'étude d'impact qui définit le principe des strates, les émergences sont au nombre de 6.

Ce nombre ne concerne que la partie nord de la ZAC auquel il y a lieu vraisemblablement, d'ajouter un autre bâtiment de ce type qui serait située au sud dans le lot C2.

Même si les 7 émergences correspondent à l'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) du PLU d'Asnières, l'étude d'impact ne fait ni état de cette septième émergence dans le lot C2, ni plus globalement de l'aménagement de la partie sud de la ZAC.

L'appréciation globale de la ZAC dans ces conditions apparaît effectivement difficile.

1c) REPONSE DE CITALLIOS

Sur le sujet de la concertation :

Conformément aux articles L 300-2, L 311-1 et suivants, R 311 et suivants du Code de l'Urbanisme, une concertation préalable à la création d'une ZAC sur le site du Parc d'Affaires a été réalisée. Par délibération en date du 15 Décembre 2005, le Conseil Municipal de la Ville d'Asnières-sur-Seine a fixé les objectifs et modalités de la concertation. Puis par délibération en date du 7 Juillet 2009, il a tiré et approuvé le bilan de la concertation (annexe n°2 à la délibération), ainsi qu'approuvé le dossier de création de la « ZAC Parc d'Affaires ».

Par un arrêté en date du 25 janvier 2013, le maire d'Asnières-sur-Seine a mis à disposition du public l'étude d'impact de la ZAC. Par une délibération en date du 28 mars 2013, la Ville d'Asnières a décidé de tirer le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact de la ZAC Parc d'Affaires et de l'approuver.

De plus, une concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC, en vue de modifier le périmètre de l'opération d'aménagement a été réalisée en 2014. Par délibération en date du 25 septembre 2014, le Conseil Municipal a défini les objectifs et les modalités de cette concertation. Puis, au travers d'une délibération en date du 13 Novembre 2014, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable, ainsi que le dossier présentant la modification du périmètre de la ZAC Parc d'Affaires.

Dans le cadre de la modification N°4 de la Ville d'Asnières-sur-Seine, conformément à l'arrêté du maire en date du 15 octobre 2015, une enquête publique s'est tenue en mairie du 16 novembre au 18 décembre 2015 inclus. Cette modification avait notamment pour objectif en ce qui concerne la ZAC Parc d'Affaires d'apporter une plus grande souplesse pour la localisation des éléments prévus au programme impliquant des ajustements du zonage et du règlement. Le 6 janvier 2016, le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

En outre, la procédure de modification n°5 du PLU portait notamment sur l'adaptation de ce document réglementaire vis-à-vis du schéma directeur de la ZAC, suite à la finalisation de sa conception urbaine. L'arrêté n° 2017/009 de l'EPT Boucle Nord de Seine, en date du 2 Mars 2017, a porté ouverture de l'enquête publique unique relative à la modification n°5 du PLU de la Ville d'Asnières sur Seine. Celle-ci s'est déroulée du 20 Mars au 22 Avril 2017. Le rapport du Commissaire Enquêteur, rendu le 29 Mai 2017, a émis un avis favorable.

Depuis 2009, le projet a donc fait l'objet de plusieurs périodes de concertation (2013, 2014, 2015, 2017), à même de recueillir les remarques de la population. La conduite de l'opération d'aménagement a donc satisfait à l'ensemble des exigences réglementaires en matière de concertation.

Par ailleurs, un dispositif de communication a été mis en place. Suite à des premières actions de communication sur site, la Maison du Projet a ouvert en Janvier 2018. Cet espace d'information et d'animation destiné aux habitants et usagers du site se situe en rez-de-chaussée de la résidence Asnières Initials. La Maison du projet permet au public d'avoir accès, entre autres, à une maquette physique du projet urbain ainsi qu'à une maquette 3D, un film de présentation de l'opération d'aménagement, un ensemble de panneaux d'exposition, ainsi que divers documents de communication. Deux permanences hebdomadaires se tiennent à la Maison du Projet : le Mercredi de 14h30 à 17h30 et le Jeudi de 16h à 20h.

Enfin, suite à l'emménagement des habitants de la résidence Asnières Initials, une réunion publique a été organisée le 30 mai 2018 afin de leur présenter le projet urbain ainsi que de recueillir leurs attentes et observations. Lors de cette réunion, il a été convenu que M. le Maire reviendrait vers les habitants avant la fin de l'année 2018, afin d'échanger avec eux autour de l'opération d'aménagement et du lot C9 en particulier.

Demande de précisions du commissaire enquêteur

Il est à noter que les diverses périodes de concertation qui sont décrites ne relèvent pas toutes d'une concertation en tant que telle, c'est le cas notamment des enquêtes publiques de modification du PLU de 2015 et 2017 pour lesquelles aucune concertation préalable ne doit être organisée. S'agissant du bilan de la mise à disposition de l'Etude d'impact de 2013, il n'y a pas eu non plus de concertation préalable. Mais cela relève bien entendu du passé et concernant l'avenir proche que j'aborde dans mon analyse, la concertation au sens de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme en vigueur vise les aménagements soumis à permis de construire autres que ceux mentionnés au 3° de l'article L.103-2 du même code. Bien que non obligatoire, elle peut être réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage.

En fonction de nombreuses contributions exprimées qui sont compréhensibles au regard d'une longue période qui débute après le bilan de la concertation officielle de 2009, la société Citallios souhaite t'elle ou non mettre en œuvre ce type de concertation non obligatoire ?

Réponse complémentaire du 14/11/2018 suivant la demande du commissaire enquêteur

Suite à la finalisation de son schéma directeur (composition urbaine, programmation et constructibilité), au travers de l'enquête publique relative à la modification n°5 du PLU, l'évolution du projet a été portée à connaissance du public. De plus, l'ouverture de la Maison du Projet, l'organisation de deux permanences hebdomadaires et la mise à disposition d'un registre d'observations a également permis de donner accès au contenu détaillé du projet pour le public ainsi qu'un moyen d'expression.

Concernant l'organisation d'actions de concertation spécifiques aux différents projets immobiliers de l'opération d'aménagement, tel que le prévoit l'art L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, la Ville d'Asnières-sur-Seine et Citallios examineront l'opportunité d'y recourir au cas par cas.

Enfin, nos actions de communication et de concertation prévues actuellement autour du projet urbain, en dehors de tout encadrement réglementaire, et décrites dans notre précédent retour, se verront poursuivies.

Sur le sujet du lot C9 :