



Le projet urbain – Orientations d'aménagement

Les plans suivants sont des illustrations à titre d'exemples. Toute autre proposition d'implantation est envisageable sous condition de respecter le schéma spatial du plan ci-dessus.

Dans le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC, un plan figure page 18 qui décrit les orientations d'aménagement de la ZAC (cf. ci-dessus). Sur l'implantation du lot C8, figure une zone dévolue à du logement avec une implantation possible de l'école et de la crèche (le choix a été finalement fait de déplacer l'école et la crèche sur un autre site en lien direct avec le parc et compatible avec la maîtrise foncière). Il a donc toujours été prévu à cet emplacement un programme immobilier et le maintien des arbres n'a jamais été envisagé avant la présente enquête publique.

Néanmoins, par un communiqué de la mairie d'Asnières-sur-Seine à l'attention des copropriétaires de la résidence Initials en date du 12 octobre 2018, le maire d'Asnières indique :

- « Nous avons donc demandé que d'autres études soient réalisées avec les consignes suivantes :
- Un allègement du programme
 - La préservation des peupliers existants.

L'objectif est donc de parvenir à un maintien des arbres ainsi qu'une baisse du nombre de mètres carrés à construire. De ce fait, la future construction fera l'objet d'un retrait d'une vingtaine de mètres de façade à façade.

Telle est la voie que nous soutenons.

Toutefois, et pour être totalement transparents, ces orientations ne seront pas sans conséquences sur l'équilibre financier de la ZAC.

Cela représente environ 7 millions d'euros de moins dans les recettes escomptées par l'aménageur. Rappelons que ces recettes servent notamment à construire les espaces publics et les équipements qui viendront agrémenter la vie du futur quartier (crèche, halte-garderie, groupe scolaire, gymnase, stade, parcs, aires de jeux,...)

Précisons enfin que c'est la ville d'Asnières qui devra intervenir pour compenser les pertes subies par

l'aménageur.

Le choix de l'allègement du programme et de la préservation des arbres n'est donc pas neutre. Il convient que chacun le sache. Mais nous avons compris que la majorité d'entre vous adhère à cette volonté. Comme cela demeure techniquement faisable, nous avons pris le parti d'aller dans ce sens.

Nous reviendrons vers vous pour vous présenter le résultat de ces études qui devraient nous être communiquées courant décembre. »

Un travail est donc engagé conformément aux termes de ce communiqué

Sur le sujet des émergences :

Il est à noter que la constructibilité globale de la ZAC n'a pas changé depuis le dossier de création de 2009. Contrairement au projet initial, plus aucun IGH n'est prévu sur le quartier.

La conception fine du projet global et des fiches de lot a été réalisée dans le cadre de Workshops qui se sont déroulés au cours de l'année 2016, regroupant la Ville, l'Aménageur, les promoteurs, les architectes des lots et l'architecte en chef de la ZAC (agence TER). Ce travail a été formalisé dans le cadre du CPAUPE (cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales). L'un des principaux partis-pris urbains, qui ont guidé la conception urbaine du schéma directeur de l'opération d'aménagement, consiste à structurer l'épannelage du futur quartier autour de 3 strates :

- La strate basse ($\approx R+1/R+4$) fait échos au pavillonnaire des faubourgs parisiens et à l'échelle des espaces d'entrepôts.
- La strate intermédiaire ($\approx R+6/R+9$), quant à elle, évoque l'échelle des immeubles haussmanniens.
- La strate haute, les émergences ($\approx R+11/R+16$), sont l'expression de la modernité, des gratte-ciels. Chaque émergence doit venir ponctuer le panorama urbain en développant un parti architectural affirmé qui lui soit singulier. Elles s'organisent suivant deux typologies : « les émergences ville » qui signalent le Quartier de Seine à l'échelle du territoire communal (avenue des Grésillons) et les « émergences parc » qui rythment la façade urbaine donnant sur le parc central. Au sein même de chaque strate, une variété de hauteurs et d'expression architectural doit avoir lieu.

Le fruit de ce travail commun a permis d'optimiser au mieux la disposition des bâtiments entre eux pour garantir un ensoleillement maximal.

La présence des émergences permet de libérer de l'espace au sol et donc de favoriser la dimension et la qualité des espaces publics.

Dans le cadre de la modification N°5 du PLU qui a donné lieu à une enquête publique du 21 mars 2017 au 22 avril 2017, le principe de ces émergences a été présenté et mis à disposition du public.

A noter que la résidence Initials elle-même n'est pas concernée par la présence d'émergences à sa proximité directe. Il n'y a donc aucun risque de perte d'ensoleillement pour cette résidence liée à la présence d'une émergence.

Demande de précisions du commissaire enquêteur

Suivant mon analyse concernant les émergences, combien y en aura-t-il ; 5 ou 7 ?

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

Il y aura 7 émergences : 6 au nord, 1 au sud

1d) Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte de la prise en compte par l'aménageur du communiqué de la ville d'Asnières qui a été adressé aux résidents de l'immeuble Initials durant l'enquête le 12 octobre 2018.

Les nouvelles hypothèses d'études concernant le lot C9, qui sont à mener sur la base d'un allègement du programme tout en préservant les peupliers existants, répondent au moins en partie aux craintes et

demandes qui ont été exprimées par le public.

Je confirme que la concertation de 2009 relative à la création de la ZAC qui s'est déroulée conformément à son cadre légal est totalement indépendante de la présente enquête et qu'elle ne saurait remettre en cause l'éventuelle utilité publique de la ZAC Parc d'Affaires.

La réponse complémentaire de la société Citallios vise donc la possibilité de recourir au cas par cas à des actions de concertation tel que le prévoit l'art L. 300-2 du code de l'Urbanisme que ce soit à son initiative ou à celle de la municipalité.

La mobilisation des habitants qui a eu lieu durant l'enquête justifie dans la mesure du possible, de mettre en œuvre ce type de concertation qui correspond à une attente forte des Asniérois, elle devrait ainsi pouvoir contribuer au bon déroulement de la suite du projet.

De même la volonté de l'aménageur à poursuivre les actions de communication et de concertation en dehors de tout encadrement vise également à permettre des échanges constructifs au bénéfice de l'aménagement de la ZAC.

Concernant les bâtiments émergents, je prends note qu'il y en aura bien 7, dont 6 au nord et 1 au sud, au lieu des 5 qui sont indiqués dans le dossier. Une action de concertation à ce sujet apparaît donc nécessaire notamment pour préciser qu'il n'y en aura pas d'avantage.

2) Conciliation de l'intérêt public d'A.I.A avec la ZAC

Ce thème porte exclusivement sur la relation entre la DUP de la ZAC et l'intérêt public de l'activité de l'entreprise A.I.A SAS, il est à rapprocher avec le thème 9 « Expropriation de l'entreprise A.I.A » qui est traité dans la rubrique qui concerne l'enquête portant sur la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Il fait l'objet de nombreuses contributions dont :

- les contributions n° 2 et 70 en particulier
- la contribution n° 4 et les 72 autres qui s'y réfèrent explicitement

2a) Les observations:

Le caractère d'intérêt public de la société est reconnu par l'Etat à travers un agrément délivré par le ministère du Travail par l'intermédiaire du Préfet de région qui lui reconnaît le statut d' « entreprise adaptée » institué par la loi du 11 février 2005

L'activité économique d'A.I.A ne génère aucune nuisance environnementale : elle n'émet pas de rejets polluants, ne produit pas de bruit, rejette dans le réseau d'assainissement public des eaux remises en l'état dans lequel elles ont été prises sur le réseau public d'alimentation en eau potable.

Les quelques mouvements de véhicules utilitaires lourds ou légers restent très limités en nombre ne dépassant pas la dizaine.

Sa présence à proximité de bâtiments d'habitation ou de bureau ne saurait être considérée comme préjudiciable à une occupation paisible de ces locaux

Une solution permettrait à l'évidence de concilier l'intérêt public d'A.I.A avec l'éventuel intérêt public de la ZAC : elle consisterait à intégrer l'activité d'A.I.A dans le projet d'aménagement soit en la maintenant sur le même emplacement, soit en la déplaçant à l'intérieur du périmètre de celle-ci, périmètre où sont par ailleurs prévues des activités économiques autres que les bureaux. Ce pourrait être soit dans un local affecté à A.I.A, soit dans un local d'activité accueillant en plus d'autres activités économiques de services, artisanales ou commerciales

2b) Analyse, remarques et/ou questions du commissaire enquêteur:

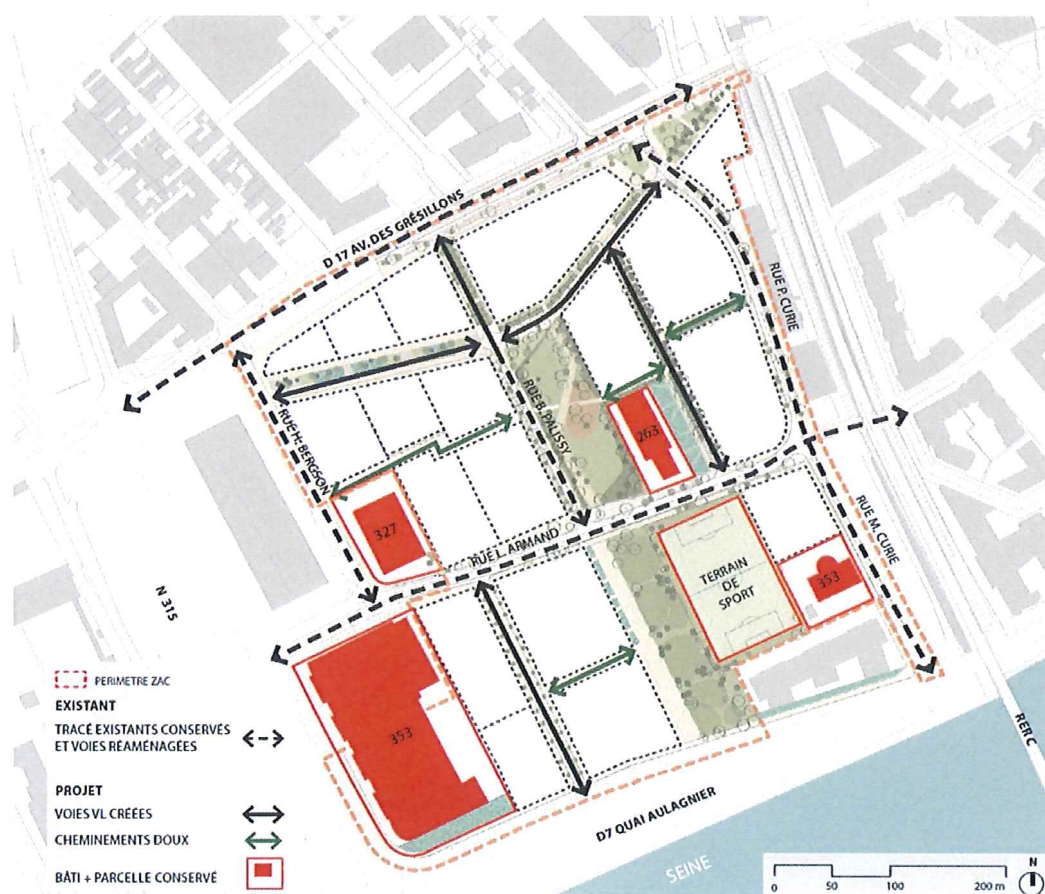
Le projet actuel prévoit le déménagement de l'entreprise A. I. A en dehors de la ZAC, le fait qu'elle emploie des personnes handicapées interpelle une grande majorité d'Asniérois qui s'y oppose en fonction du

caractère de l'activité de la blanchisserie industrielle qui relève de l'intérêt général ou public. La dernière contribution de l'entreprise A.I.A qui propose de concilier l'intérêt public d'A.I.A avec l'éventuelle utilité publique de la ZAC ne correspond pas non plus à la programmation définitive de la ZAC qui est présentée dans le dossier.

Selon l'étude d'impact et le résumé non technique, une telle conciliation entre intérêt public et éventuelle utilité publique de la ZAC a cependant été envisagée à un moment selon l'évolution programmatique et d'adaptation du projet aux enjeux du site qui avait été arrêtée en vue de la reprise du dossier de réalisation et du dossier de DUP.

Comme figuré dans le plan ci-après de l'étude d'impact, le périmètre de la ZAC ainsi que le projet d'aménagement évoluaient afin de mieux prendre en compte le découpage parcellaire, de préserver le tracé de certaines voiries (rues Pierre et Marie Curie, rue Henri Bergson, rue B. Palissy) ainsi que quelques bâtiments (parcelles n°327, 263, 352 et 353 au cadastre), dont précisément l'entreprise A.I.A avec laquelle l'aménagement devait composer.

Cette évolution qui prévoyait de maintenir le bâti et la parcelle de l'entreprise A.I.A à titre d'invariant semble traduire un engagement de l'équipe municipale de l'époque. Le fait qu'elle n'ait finalement pas été reprise dans le dossier de DUP suscite naturellement des questions.



Evolution du projet de ZAC au regard du découpage parcellaire et des invariants du site.

2c) Éléments complémentaires recueillis durant l'enquête concernant l'entreprise A.I.A

Suite à la première contribution qui a été déposée (contribution n°2 du 25/09/2018), j'ai souhaité me rendre compte de l'activité et du site de l'entreprise A.I.A en vue d'apporter un éventuel éclairage à