

## **DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE**

### **COMMUNE D'ASNIERES SUR SEINE**

#### **Projet Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) Parc d'Affaires**

---

### **ENQUÊTE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE UNIQUE PREALABLE :**

- à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet au titre du code de l'expropriation,
- à la cessibilité des parcelles nécessaires (enquête parcellaire) au titre du code de l'expropriation
- à l'autorisation unique pour les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA), soumis à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement (loi sur l'eau),

### **EN VUE DE LA REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DE LA ZAC PARC D'AFFAIRES**

---

## **III - CONCLUSIONS MOTIVEES**

Commissaire-enquêteur : Michel CHEVAL (liste d'aptitudes du Val d'Oise)

Destinataires : Monsieur le préfet des Hauts-de-Seine

CITALLIOS, aménageur de la ZAC

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Jouy le moutier le 20/11/2018

Le présent volume comprend trois documents distincts qui correspondent aux conclusions motivées pour chacune des trois enquêtes de l'enquête unique.

Ces trois documents sont donc indépendants, ils doivent être considérés comme étant séparés. Ils sont présentés dans un unique volume dans un souci pratique de présentation et afin d'éviter qu'un document ne vienne à s'égarer.

## **SOMMAIRE**

- **CONCLUSIONS MOTIVEES CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET AU BÉNÉFICE DE LA SOCIETE CITALLIOS**
  
- **CONCLUSIONS MOTIVEES CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE en vue de la cessibilité des parcelles, nécessaires à la réalisation de la ZAC du Parc d'Affaires sur le territoire de la commune d'Asnières-sur-Seine**
  
- **CONCLUSIONS MOTIVEES CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE "LOI SUR L'EAU" en vue de l'autorisation unique requise au titre de l'ordonnance 2014-619 du 12 juin 2014 pour les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) soumis à autorisation au titre de l'article L.214-3, et son décret d'application 2014-751 du 1er juillet 2014, et au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement**

**Projet Zone d'Aménagement Concerté  
(Z.A.C) Parc d'Affaires  
Commune d'Asnières-sur-Seine**

---

**ENQUÊTE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE  
PREALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
DU PROJET AU BÉNÉFICE DE LA SOCIETE CITALLIOS**

**EN VUE DE LA REALISATION DE LA ZONE  
D'AMENAGEMENT DE LA ZAC PARC D'AFFAIRES**

---

**CONCLUSIONS MOTIVEES**

## **PREAMBULE**

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine a par sa demande du 16 mars 2018, sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la Z.A.C. Parc d'Affaires sur le territoire de la commune d'ASNIERES-SUR-SEINE et à la cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation, au profit de la société CITALLIOS

Suite à la demande de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine, enregistrée le 28 mai 2018, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, a suivant sa décision n° 18000041/95 du 30 mai 2018, désigné Monsieur Michel CHEVAL en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique ayant pour objet :

### ***Le Projet d'aménagement de la ZAC du parc d'Affaires d'Asnières-sur-Seine.***

Cette enquête unique est requise préalablement :

- à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet,
- à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet (enquête parcellaire)
- à l'autorisation unique requise au titre de l'ordonnance 2014-619 du 12 juin 2014 pour les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) soumis à autorisation au titre de l'article L.214-3, et son décret d'application 2014-751 du 1er juillet 2014, et au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (loi sur l'eau),

Après concertation avec la société Citallios, le commissaire enquêteur et la Ville d'Asnières, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a fixé par arrêté en date du 2 juillet 2018, l'organisation de ces trois enquêtes. Par application de l'article L.123-6 du code de l'environnement, elles se sont déroulées sous la forme d'une enquête unique du vendredi 14 septembre 2018 au mardi 16 octobre 2018 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

### **Les présentes conclusions motivées concernent uniquement l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) de la ZAC « Parc d'Affaires d'Asnières»**

Les conclusions motivées portant sur l'enquête "Loi sur l'eau" d'une part et sur l'enquête parcellaire d'autre part font l'objet de documents séparés

## **GÉNÉRALITÉS**

La Ville a décidé de mettre en œuvre une opération au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, au moyen de l'outil d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dans l'objectif de conserver la maîtrise de sa vision globale du projet et de permettre en outre de disposer de moyens de contrôle au travers du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Dans ce cadre opérationnel, aux termes d'une délibération du Conseil Municipal d'ASNIERES SUR SEINE du 7 juillet 2009, il a été :

- dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable en vue de la création de la ZAC Parc d'Affaires,
- approuvé le dossier de création de la ZAC Parc d'Affaires.

La délibération qui a été transmise à la Préfecture des Hauts de Seine le 15 juillet 2009, a été affichée pendant un mois en mairie et publiée au recueil des actes administratifs, elle est aujourd'hui définitive, n'ayant fait l'objet d'aucun recours, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Mairie d'ASNIERES SUR SEINE en date du 20 novembre 2012.

Par une délibération en date du 28 mars 2013, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC.



Compte tenu que la surface de plancher prévue est supérieure à 40 000 m<sup>2</sup> pour laquelle une étude d'impact a été nécessaire pour la concertation préalable ainsi que le dossier de création de la ZAC (rubrique 39 du tableau annexé à l'article R.122-2-I du code de l'environnement), l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique préalable à l'acquisition de parcelles doit également être de type environnemental, elle implique ainsi l'actualisation de l'étude d'impact qui a été réalisée précédemment.

## **Le projet de la ZAC du parc d'Affaires**

La ZAC Parc d'Affaires – « Quartier de Seine Ouest », vise à reconvertir le parc d'activités du même nom en un écoquartier mixte, atteignant un niveau d'excellence en matière de qualité environnementale. Cette opération d'aménagement s'intègre dans le projet urbain d'ensemble du « Quartier de Seine », qui doit constituer la vitrine contemporaine du territoire communal ainsi que la démonstration de son dynamisme et de la qualité de son cadre de vie. Le développement de cet ensemble urbain viendra également améliorer l'équilibre entre emplois et logements à l'échelle communale.

Celui-ci s'organise autour de la centralité urbaine que créera la restructuration du pôle d'échanges multimodal des Grésillons dans le cadre de l'arrivée de la ligne 15 du réseau Grand Paris Express.

L'emprise du site « Parc d'Affaires », en bordure de Seine, à l'extrémité est de la Commune, s'inscrit dans un périmètre délimité :

- au Nord, par l'avenue des Grésillons marquant la limite des communes d'ASNIERES-SUR- SEINE et de GENNEVILLIERS,
- à l'Est, par la rue Pierre Curie et la rue Marie Curie (limite de la ZAC BORDS DE SEINE),
- au Sud, par le quai Aulagnier (RD 7),
- à l'Ouest, partiellement par l'avenue Laurent Cély (RD 17) et par la rue Henri Bergson.

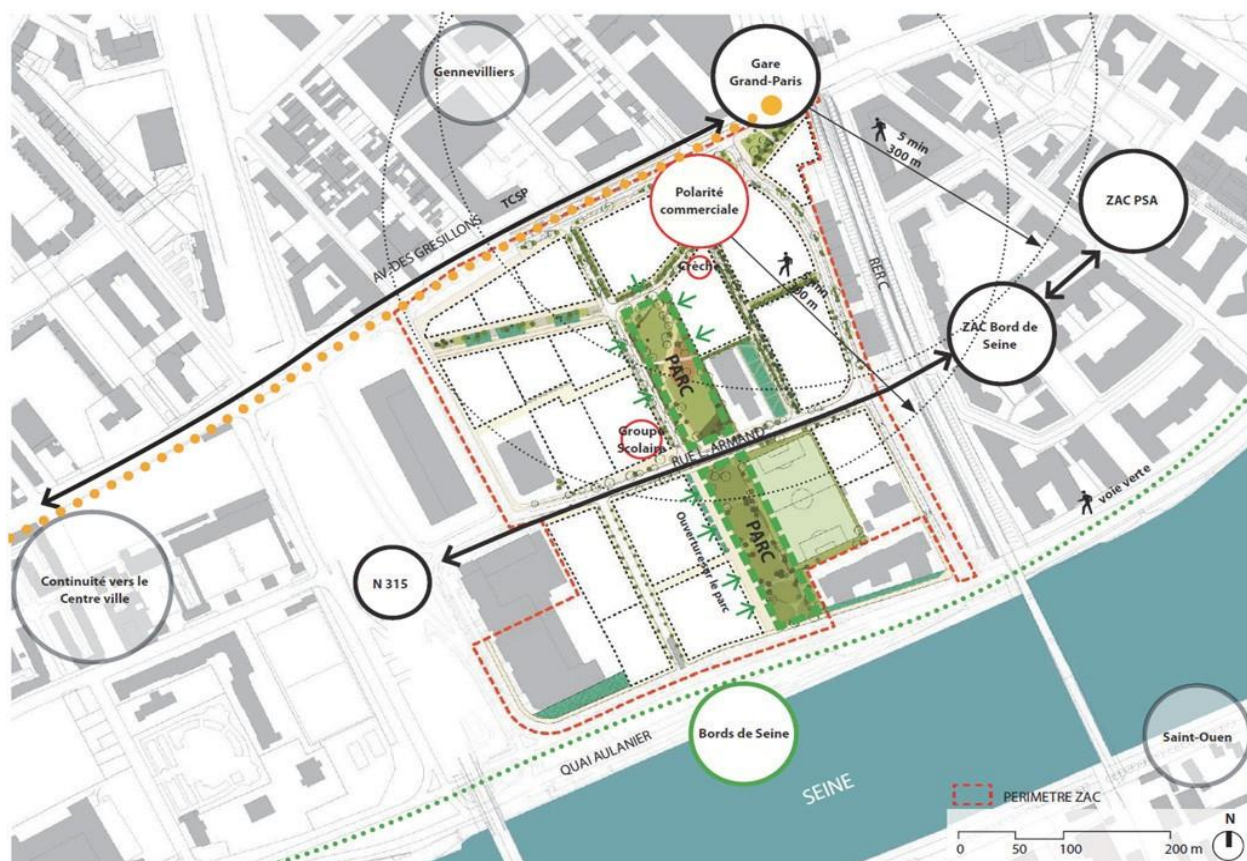
## **Les ambitions du projet**

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. .

Consistance des ambitions suivant la carte ci-après :

- 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



Le programme global des constructions du projet concerne une surface de plancher de 277 000m<sup>2</sup> il allie à la fois logements, commerces et équipements publics ainsi qu'une grande part d'activités.

Il comprend :

- Environ 2000 logements neufs, (131 501m<sup>2</sup>)
- Environ 131 510 m<sup>2</sup> de bureaux et activités, dont une offre d'hébergement hôtelier
- Environ 6 989 m<sup>2</sup> de commerces et services composés d'un supermarché Leclerc associé à quelques cellules commerciales,
- 7000m<sup>2</sup> 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.



## 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’Ile-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)



## **UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

- dans le PLU au travers d'une OAP spécifique
- dans le règlement du PLU pour les différentes zones applicables
- dans les objectifs du PLH d'Asnières par la réalisation des logements prévus et par l'amélioration de la mixité sociale
- en conformité avec 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.
- en raison de sa proximité avec les grands transports en commun du secteur qui favorise son intégration au PDUIF
- en raison du renouvellement de la zone qui participe aux objectifs du SRCAE, du PRC, du PCET et de l'Agenda 21 pour limiter les émissions de gaz à effet de serre

## **DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **L'information du public**

L'information du public a été réalisée suivant la réglementation en vigueur (affichage en mairie, sur le site de l'enquête et parution par voie de presse dans deux journaux 15 jours avant et pendant la première semaine de l'enquête)

Elle a fait l'objet d'une information sur le site internet de la Préfecture des Hauts-de-Seine et de la ville d'Asnières.

Il n'y a pas eu de mesures de publicité complémentaires qui auraient pourtant mérité d'être mise en œuvre compte tenu des caractéristiques de cette enquête qui concerne un ancien site industriel, désaffecté pour l'essentiel et partiellement en travaux, que très peu d'habitants fréquentent en dehors des résidents du seul immeuble de logements existant dans la ZAC.

Cependant, comme indiqué ci-avant et en dehors d'un seul incident d'affichage constaté, la publicité a bien été effectuée conformément aux prescriptions du code de l'environnement, elle peut donc être considérée comme suffisante.

### **Mise à disposition du dossier d'enquête**

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs du vendredi 14 septembre au mardi 16 octobre 2018 inclus:

- au secrétariat du service urbanisme de la Ville d'ASNIERES- 1 Place de l'hôtel de ville-92600 ASNIERES-SUR-SEINE les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00, à l'accueil de l'hôtel de Ville.
- à la maison du projet- 21 rue Louis Armand- 92600 ASNIERES-SUR-SEINE, accessibles les mercredis de 14h30 à 17h30 et les jeudis de 16h00 à 20h00.

### **Les entretiens durant les permanences**

Je me suis tenu à la disposition du public au cours de 6 permanences, dont la dernière du 16 octobre 2018 qui a eu lieu avant la clôture de l'enquête a été prolongée afin de poursuivre les entretiens avec le public encore présent.

En dehors de la dernière permanence, les entretiens avec les Asniérois ont été peu nombreux mais ils ont été motivés par une forte volonté de participation à l'enquête qui est suscitée par le dossier mis à disposition pour lequel ils se sentent concernés mais qui ne semble pas ou plus correspondre à leurs attentes.

## **Les observations qui relèvent des contributions du public**

Le nombre de contributions qui ont été apportées par le public au cours de l'enquête est de 92, elles portent sur plus d'une centaine de pages.

Les observations, interrogations et propositions du public ont toutes été formulées par voie dématérialisée (registre et boîte fonctionnelle de la préfecture).

Dans une grande majorité, les contributions font état ou se réfèrent à de nombreuses observations particulièrement motivées, Il s'agit en particulier:

- 1) de la contribution n°4 et des 72 autres contributions qui portent sur un document joint de 58 pages concernant le retour des copropriétaires de la résidence INITIALS et qui traite quasiment toutes les observations qui ont été émises dans le cadre de l'enquête.
- 2) des contributions n°2 avec ses deux notes jointes et de la contribution n°70 dont la nouvelle note jointe apporte des compléments concernant la problématique du déménagement de l'entreprise A.I.A dont son maintien dans la ZAC qui est par ailleurs demandé et partagé par la contribution n°4 et les 72 autres qui s'y réfèrent.

Dans l'ensemble, les contributions ne révèlent pas d'opposition globale au projet mais elles mettent en avant divers points de désaccord qui s'expriment sous la forme de contestations. Par ailleurs de nombreuses observations traitent de demandes et propositions qui s'inscrivent dans une démarche de mobilisation plutôt constructive dont la finalité consiste à associer les Asniérois au projet avant qu'il ne soit trop tard.

Les remarques et propositions qui ont été exprimées dans ce sens révèlent une participation active du public à l'enquête, elles témoignent d'une préparation organisée et réfléchie qui démontre une forte implication de la part de leurs auteurs ou d'une totale adhésion à ces mêmes remarques et propositions.

## **Les thèmes d'observations qui concernent l'enquête portant sur l'utilité publique**

Suivant le procès verbal de synthèses des observations du public et des éléments recueillis durant l'enquête qui fait l'objet du chapitre VI de mon rapport, 8 thèmes d'observations concernent l'utilité publique du projet :

- 1) Les évolutions de la ZAC depuis la fin de la concertation en 2009
- 2) Conciliation de l'intérêt public d'A.I.A avec la ZAC
- 3) La sécurité et la santé
- 4) Les arbres et la végétation
- 5) Circulation et stationnements
- 6) Les transports
- 7) Les commerces
- 8) Les logements sociaux

## Les réponses de la société Citallios et les avis du commissaire enquêteur

### Les évolutions de la ZAC depuis la fin de la concertation en 2009

Ce premier thème d'observations a donné lieu à de nombreuses contributions dont la contribution n°4 avec sa pièce jointe de 58 pages et 72 autres contributions qui s'y réfèrent.

Elles se traduisent par 3 contestations qui portent sur :

- La demande de déclaration d'utilité publique qui 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
- Le nouveau programme C9 qui ne correspond pas à la phase de concertation pour laquelle 8 panneaux qui affichait l'aménagement du programme C9 dont notamment une école en R+2 sont restés disponibles jusqu'en 2016 et en ligne jusqu'en 2018.  
Ce n'est que début 2018 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 qui veulent l'arrêt du programme C9
  - o la conservation de l'espace vert devant notre résidence
  - o la conservation de la vue sur l'alignement des 15 peupliers
  - o et que l'entreprise AIA reste sur site
- Les 5 émergences de R+16, qui ne correspondent pas au programme de la ZAC approuvé en 2009, qui sont apparues en 2015 en dehors de toute concertation

A la suite de quelques précisions demandées par le commissaire enquêteur, l'ensemble des réponses permettent finalement de constater que la majorité des préoccupations sont prises en compte.

Il reste cependant largement souhaitable que la volonté de l'aménageur, à associer les habitants à la poursuite de l'élaboration du projet, se concrétise:

La réponse complémentaire de la société Citallios vise 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 le programme C9, la société Citallios reprend à son compte le communiqué de la mairie du 12/10/2018 qui demande que de nouvelles études soient engagées en prenant en compte un allègement du programme ainsi que la préservation des peupliers. L'engagement de l'aménageur conformément aux termes du communiqué de la ville d'Asnières qui correspond en partie aux sollicitations du public constitue une évolution significative des dispositions constructives dans ce secteur.

Concernant les émergences, à la suite d'une remarque de ma part, la société Citallios a confirmé qu'il y aura bien 7 bâtiments émergents dans la ZAC, dont 6 au nord et 1 au sud, au lieu des 5 prévus dans le dossier d'enquête. Une action de concertation à ce sujet apparaît la aussi nécessaire notamment pour préciser qu'il n'y en aura pas d'avantage.

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

Ce thème d'observations est précis, il a donné lieu à de nombreuses contributions dont la contribution n°4 avec sa pièce jointe de 58 pages et 72 autres contributions qui s'y réfèrent ainsi que la contribution n°70.

Je prends acte des raisons qui ont finalement été précisées par l'aménageur concernant le maintien de l'entreprise AIA dans la ZAC qui, si il était d'actualité en 2015, ce sont finalement les réflexions de la société AIA ainsi que les discussions qui ont été menées entre cette dernière et Citallios qui ont conduit à arbitrer dans le sens d'un départ de l'entreprise.

Il s'agit donc d'un accord qui est intervenu entre les deux parties concernées pour lequel il ne m'appartient pas de porter un avis si ce n'est que le maintien envisagé durant un temps dans le projet de la ZAC était certainement une solution moins contraignante pour le personnel handicapé puisqu'il permettait d'éviter d'éventuelles situations difficiles, comme le chômage, au regard de personnes potentiellement fragilisées par divers handicaps.

### La sécurité et la santé

Les réponses de l'aménageur concernant la sécurité et la santé mettent en évidence sa volonté d'inclure l'ensemble des dispositions nécessaires concernant ces deux postes.

Toutefois, si les mesures d'évitement et de réduction des impacts en phase chantier paraissent bien adaptées, leur efficacité dépendra de l'organisation qui sera prise.

Cette efficacité devra normalement être assurée par la fonction obligatoire des « coordonateurs SPS » pour l'ensemble des chantiers de la ZAC qui sont appelés à gérer notamment les co-activités.

### Les arbres et la végétation

Suivant sa réponse, l'aménageur a souhaité rappeler que le projet prévoit à terme 696 arbres au regard des 101 arbres existants. Le bilan du nombre d'arbres prévu dans la ZAC est donc nettement positif et conforme aux dispositions environnementales prévues dans le dossier.

Les 15 peupliers existants, qui doivent être conservés suivant le communiqué de la ville d'Asnières, sont déjà d'une grande hauteur actuellement, ils devront donc à un moment, en fonction des risques qu'ils représenteront au regard de ce type d'arbre, être abattus pour raisons de sécurité.

Une question se posera alors concernant leur remplacement.

### Circulation et stationnements

Les 4 réponses de l'aménageur sont particulièrement détaillées et complètes, elles répondent à la plupart des préoccupations du public en matière de circulation et stationnement. Elles n'appellent pas de complément de ma part en dehors de l'usage mutualisé des parkings souterrains de certaines résidences qui en permettant d'avoir accès aux places disponibles s'avère bien adapté à cette ZAC de plus de 15 hectares.

### Les transports

La réponse de l'aménageur permet de revenir sur l'amélioration de l'offre de transport en commun du quartier de seine qui est portée par le projet de restructuration du pôle d'échanges multimodal des Grésillons dont les résidents de la ZAC parc d'Affaires bénéficieront.

La demande d'étude concernant la création d'une ligne bus entre le Quartier de Seine et le centre-ville (gare SNCF) devrait donc à terme compléter cette offre de transport en commun qui permettrait de répondre en partie aux observations du public.

### Les commerces

La réponse de l'aménageur permet de confirmer l'existence de commerces dans la ZAC autour d'un supermarché avec des commerces de proximité.

Je précise que la difficulté qui a été évoquée par le public concernant l'implantation de certains commerces est un peu partout une réalité. L'image de commerces qui restent vacants pendant de longues périodes n'est pas bonne pour les habitants et encore moins pour les commerçants potentiels, des dispositions visant à l'éviter sont souhaitables.

### Les logements sociaux

L'aménageur n'apporte pas, à juste titre, de réponse concernant ce thème compte tenu qu'il a largement été débattu au cours de l'enquête avec la ville d'Asnières-sur-Seine en fonction des éléments complémentaires qui sont indiqués dans mon rapport d'enquête.

La sortie de carence qui devrait être effective avant la fin de l'année 2018 permettra donc de maintenir un taux de 25% de logements sociaux sur la ZAC au lieu de le porter à 30% si elle avait été maintenue. A défaut d'une sortie de carence effective intervenant rapidement, les engagements pris dans ce sens devraient au moins être confirmés par un écrit.

## **Conclusions motivées du commissaire enquêteur**

### **A L'ISSUE DE L'ENQUETE AYANT DURE 33 JOURS ET APRES**

Avoir procédé à une étude attentive et répétée des différents documents du dossier présenté à l'enquête,

Avoir effectué 4 visites de la ZAC du Parc d'Affaires, dont une avec les représentants de la mairie d'Asnières-sur-Seine et de l'aménageur,

Avoir eu plusieurs réunions avec les représentants de la société Citallios et de la mairie avant et durant l'enquête,

Avoir analysé avec attention les remarques, questions ainsi que les propositions orales et écrites du public,

Avoir eu des échanges avec diverses entités, notamment l'UT-DRIEA et L'ARS (Agence Régionale de Santé)

Avoir communiqué et échangé avec le bénéficiaire du projet et la ville d'Asnières 8 jours après la fin de l'enquête sur le procès verbal des observations et des éléments complémentaires qui ont été recueillis durant l'enquête,

Avoir reçu des réponses de la société Citallios qui pour certaines ont fait l'objet de compléments à la suite d'une demande de ma part.

### **SUR LE FOND AINSI QUE SUR LA FORME DE L'ENQUÊTE**

#### **EN FONCTION DES DIVERSES ETAPES DU PROJET,**

La délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2009 tirant le bilan de la concertation préalable à la création d'une ZAC sur le secteur de projet dit Parc d'Affaires et approuvant le dossier de création de la ZAC Parc d'Affaires,

La délibération du 28 mars 2013 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Affaires et son programme d'équipements publics,

La délibération du 13 novembre 2014 approuvant le bilan de concertation et la modification du périmètre de la ZAC Parc d'Affaires,

La délibération du 21 décembre 2017, approuvant le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique en vue de réaliser l'opération d'aménagement de la ZAC Parc d'affaires – Quartier de Seine Ouest.

### **DES ELEMENTS DE L'ENQUETE PUBLIQUE,**

Les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, à la mairie d'Asnières, sur les lieux de la ZAC et sur le site internet de la ville,

Les 2 constats d'affichage qui ont été établis par un huissier de justice,

Le dossier soumis à l'enquête et proposé au public était très dense mais complet et il comportait les informations nécessaires, pour la bonne compréhension du projet,

Les 6 permanences se sont déroulées dans des conditions acceptables,

Chaque personne a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des remarques,

La participation à l'enquête a été importante et certaines observations et propositions du public ont été pertinentes et constructives,

Les réponses apportées au procès verbal de synthèse, qui ont été adressées par l'aménageur Citallios le 09/11/2018 ainsi que les compléments délivrés le 14/11/2018 qui sont restituées dans le corps du rapport prennent en compte certaines observations et propositions du public

Le commissaire enquêteur soussigné a analysé et donné son avis sur les 8 thèmes répertoriés qui concernent l'enquête portant sur l'utilité publique du projet ainsi que sur les éléments complémentaires qui ont été recueillis durant l'enquête

Les avis émis sont de nature à pouvoir être pris en compte par l'aménageur pour la suite du projet.

### **AINSI QUE DES FINALITES DU PROJET ET DU CONTEXTE DANS LEQUEL IL S'INSCRIT,**

Les finalités attendues de la réalisation de la ZAC Parc d'Affaires d'Asnières qui prévoit une surface de plancher d'environ 277000m<sup>2</sup> ne peuvent être qu'approuvées en fonction d'une importante programmation qui propose notamment de nombreux habitats dont 25% de logements sociaux ainsi que 470 nouveaux emplois :

- Environ 2000 logements neufs, (131 501m<sup>2</sup>)
- Environ 131 510 m<sup>2</sup> de bureaux et activités, dont une offre d'hébergement hôtelier
- Environ 6 989 m<sup>2</sup> de commerces et services composés d'un supermarché Leclerc associé à quelques cellules commerciales,
- 7000m<sup>2</sup> 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.

Les Asniérois qui résident dans la ZAC se sont largement prononcés sur le projet durant l'enquête, au cours de laquelle aucun évènement n'est venu porter atteinte à son bon déroulement.

## EN CONCLUSION

### Je considère que :

- 1- les propositions du public qui ont fait l'objet du communiqué du 12/10/2018 de la ville d'Asnières-sur-Seine et que l'aménageur reprend à son compte dans ses réponses au procès verbal de synthèse du 09/11/2018, constitue une avancée engageante pour la poursuite du projet,
- 2- l'utilité publique de ce projet est nécessaire pour résoudre les derniers problèmes d'acquisitions de parcelles qui ne présentent pas de réelles difficultés en dehors de l'entreprise adaptée AIA dont l'activité présente un intérêt public et pour laquelle il n'y a pas encore de solution qui puisse convenir,
- 3- la poursuite de la réalisation de la ZAC parc d'Affaires doit être engagée au plus tôt en vue de l'aménagement de cet ancien quartier industriel de la ville d'Asnières-sur-Seine qui est en majeure partie désaffecté et qui laisse aujourd'hui un sentiment d'abandon
- 4- l'utilité publique de ce projet est vivement attendue en vue de sécuriser le planning général de l'opération. De même, l'autorisation au titre de la loi sur l'eau est indispensable pour autoriser la réalisation concomitante de nombreux chantiers.
- 5- Ce projet ambitieux et durable d'écoquartier qui a été reconnu par la région Ile de France 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 aux abords des grandes gares du RER et du Grand Paris Express.
- 6- la réponse de la ville d'Asnières du 09/10/2018 à ma note du 24/09/2018 concernant le maintien du taux de 25% de logement sociaux sur l'ensemble de la ZAC en concomitance avec la sortie de l'état de carence de la ville prévue avant la fin 2018 est en adéquation avec les observations formulées par le public.
- 7- la plupart des réponses de l'aménageur Citallios concernant les thèmes d'observations du public répondent aux attentes qui ont été exprimées durant l'enquête.
- 8- les réponses complémentaires de l'aménageur concernant la concertation, démontrent une certaine volonté de poursuivre le dialogue selon diverses possibilités d'actions de concertation au cas par cas, qu'elles soient règlementées suivant l'art L. 300-2 du code de l'Urbanisme ou en dehors de toute réglementation mais cette volonté doit encore s'affirmer en vue de sa mise en œuvre pour la suite du projet.  
Au regard de ce projet d'envergure dont la concertation liée à la création de la ZAC date de 2009, des évolutions qui ont eu lieu depuis et du projet de réalisation, qui pour plusieurs habitants ne correspond pas à leurs attentes, j'estime qu'il est vraiment nécessaire que la société Citallios, la Ville et les habitants travaillent de manière constructive à la poursuite du projet dans le cadre de ces actions dont le manque a fait l'objet d'une mobilisation durant l'enquête et donc des principales préoccupations des Asniérois qui souhaitent participer aux décisions.
- 9- les réponses complémentaires de la société Citallios concernant les raisons de la non conciliation possible de l'intérêt public de la société AIA avec l'utilité publique de la ZAC révèlent un accord intervenu entre cette société et l'aménageur pour lequel il ne m'appartient pas de formuler un avis bien qu'une proposition de son maintien dans la ZAC ait bien été faite par l'entreprise AIA au cours de l'enquête.  
L'impact potentiellement négatif sur le personnel handicapé qui résultera du choix du départ de l'entreprise devra nécessairement faire l'objet d'accompagnements.

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, conformément à la réglementation en vigueur et à l'arrêté préfectoral d'organisation de cette enquête unique (publicité, durée, possibilité de consultation du dossier, registres papier et dématérialisé, permanences du commissaire enquêteur).

Les observations qui ont été formulées au cours de l'enquête, leur analyse ainsi que les réponses et avis qui ont été apportés sont de nature à permettre la poursuite de la réalisation de ce nouveau quartier dans de bonnes conditions, c'est du moins ce que je souhaite.

Cette enquête qui porte sur l'utilité publique de la ZAC a eu lieu à travers une enquête unique qui comprend également deux autres enquêtes. Les conclusions de ces enquêtes (Parcellaire et "Loi sur l'eau") n'apportent pas d'éléments pouvant conduire à des réserves sur la présente enquête préalable à l'utilité publique du projet.

## **EN CONSEQUENCE**

A l'issue de cette enquête, j'émet un

# **Avis favorable sans réserve à la déclaration d'utilité publique (DUP) de la ZAC parc d'Affaires au bénéfice de la société CITALLIOS**

Indépendamment de l'avis concernant la déclaration d'utilité publique, j'émet une recommandation pour la suite du projet qui est issue de la considération n° 8 ci-avant:  
**Poursuivre le dialogue avec les Asniérois par des actions de communication et d'actions de concertation qu'elles soient règlementées selon l'art L. 300-2 du code de l'Urbanisme ou en dehors de toute réglementation.**

Conclusions établies le 20 novembre 2018



Michel CHEVAL  
Commissaire enquêteur