

Département des Hauts de Seine

Commune d'Asnières-sur-Seine

**Projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme
d'Asnières-sur-Seine**

Enquête publique unique du 9 octobre au 7 novembre 2023

CONCLUSIONS MOTIVEES

1 Objet du projet

Les présentes conclusions motivées concernent l'enquête publique relative à la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Asnières-sur-Seine.

Les principaux objectifs de la modification n°7 sont :

- Poursuivre les grandes opérations d'aménagement urbain ZAC PSA et ZAC Parc d'Affaires,
- Accompagner le renouvellement de la ville dans une logique d'intensification urbaine contextualisée et maîtrisée,
- Renforcer la prise en considération des objectifs environnementaux,
- Développer le maillage des équipements et espaces publics,
- Intégrer les objectifs de valorisation des paysages du quotidien et de la qualité des constructions neuves,
- Accompagner la dynamique commerciale et artisanale.

Afin de répondre à ces enjeux, l'EPT Boucle Nord de Seine a présenté un dossier qui porte sur :

- La création, la modification et la précision du contenu d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- La modification du plan de zonage et du règlement écrit
- La mise à jour et la création d'emplacements réservés,
- La correction d'erreurs matérielles
- La mise à jour des annexes.

2-La procédure

L'enquête s'est déroulée du 9 octobre au 7 novembre 2023.

La publicité de l'enquête a été correctement faite sur les panneaux municipaux ainsi que sur les quotidiens habilités

J'ai tenu 4 permanences en mairie d'Asnières-sur-Seine qui ont donné lieu à 4 visites.

Le dossier mis à la disposition du public en mairie d'Asnières et à l'EPT Boucle Nord de Seine était complet et suffisamment documenté.

Aucune observation n'a été consignée sur les registres papier et 48 observations ont été portées sur le registre dématérialisé.

3-Analyse du commissaire-enquêteur

La ville d'Asnières est une des communes périphériques de Paris qui connaît une forte poussée immobilière et qui dispose encore de foncier, héritage d'un passé industriel. Afin de maîtriser cette poussée foncière, la commune a mis en place des OAP sur différents secteurs dont certaines sont appelées à évoluer dans le cadre de ce projet. Je note également la création d'une nouvelle OAP.

Ces zones de développement intègrent des surfaces de logement et de bureaux afin de fixer la population et de développer une offre économique locale.

Le projet de modification n°7 concerne, en premier lieu, les OAP qu'elles soient en cours, en phase finale ou en création pour l'une d'entre elles. La ville montre ainsi sa volonté de poursuivre ces grandes opérations pour maintenir un développement maîtrisé mais en apportant des modifications qui prennent en compte, d'une manière plus affirmée, des objectifs environnementaux et une plus grande intégration dans le tissu urbain existant.

Malgré tout, je note que les observations portées au registre dématérialisé montrent que les mesures proposées dans le projet de modification n'apparaissent pas suffisantes aux résidents du quartier de la ZAC Parc d'Affaires lesquels portent de nombreuses critiques au projet d'évolution du quartier.

La ville d'Asnières a réagi aux observations formulées en adressant un courrier aux auteurs des observations, courrier dans lequel la ville évoque une nouvelle étude en cours, la prochaine modification du PLU et une présentation des futurs projets aux habitants du quartier.

J'estime que cette démarche est louable et devrait, dans un premier temps, rassurer les résidents mais j'attire l'attention de la commune que le nouveau projet devrait tenir compte des observations formulées touchant la qualité de vie des résidents tels que le manque de surfaces commerciales de proximité, la saturation des transports en commun, les incivilités...

La modification n°7 concerne également la constitution d'emplacements réservés destinés à des aménagements de voirie, la réalisation d'espaces publics et d'espaces verts ou sportif.

J'approuve ces dispositions qui répondent à l'objectif de renforcer la démarche environnementale de la ville par la création d'îlots de verdure et l'augmentation des surfaces de pleine terre.

Dans les modifications concernant le stationnement, je note la volonté de la ville de diminuer l'offre de stationnement dans les constructions futures afin d'encourager les déplacements actifs. Cette démarche est intéressante pour une commune proche de Paris et dotée d'un réseau de transports en commun développé et en voie d'extension.

Pour les constructions neuves, la ville a annexé au règlement, la « Charte Qualité des Constructions Neuves ». Ce document, fil conducteur, a pour objectif de répondre aux attentes de confort, de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants. Bien que non contractuel, ce guide constitue un engagement pour les professionnels qui va dans le sens de la valorisation des constructions neuves.

La modification n°7 inclut également la délibération du 18 septembre 2008 qui avait créé un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité lequel instaure au profit de la commune, le droit de préemption sur les cessions des fonds de commerce, des fonds artisanaux ou des baux commerciaux. Cette mesure a l'avantage de préciser cette obligation dans le règlement et je constate qu'elle répond à l'objectif d'accompagner la dynamique commerciale.

L'avis émis par la MRAE met particulièrement l'accent sur l'exposition des populations aux nuisances sonores et atmosphériques, notamment dans les OAP. A cet effet, je note que la commune propose d'ajouter un indicateur supplémentaire dans son évaluation

environnementale afin de réaliser un suivi des nuisances sonores. De plus, elle émet l'hypothèse de solutions dans le cadre d'un travail partenarial avec le Département sur les voiries. J'encourage vivement ce travail qui permettrait d'envisager des solutions de réduction des nuisances sur les grands axes routiers départementaux qui traversent la commune. Quant à la pollution atmosphérique, des indicateurs ont bien été intégrés et la commune insiste sur la suppression d'îlots bâtis (ZAC Parc d'Affaires et ZAC PSA) au bénéfice d'espaces verts. Je note cependant que, suite à la demande de la MRAE visant à compléter et renforcer les mesures d'évitement et de réduction des impacts potentiels du projet de modification liés à l'exposition des populations aux pollutions sonores et atmosphériques, ces mesures ne sont pas définies par référence aux niveaux déterminés par l'OMS, la commune proposant une ouverture des logements vers des espaces extérieurs calmes et végétalisés sans autres donnée chiffrée.

La MRAE souligne aussi les enjeux d'inondation de crue de Seine. La commune répond par l'engagement d'une analyse de compatibilité avec le PGRI du bassin Seine-Normandie qui sera ajoutée et reportée dans le RNT. Elle évoque aussi la suppression de surfaces imperméabilisées dans le projet de modification avec la création d'espaces verts sur des emplacements réservés et la suppression de bâtis sur les ZAC Parc d'Affaires et PSA.

4-L'avis négatif du Préfet des Hauts-de-Seine.

Le projet de modification du PLU a reçu avis négatif du Préfet des Hauts-de-Seine sur des points concernant les seuils de déclenchement de production et la proportion de logements sociaux ainsi que la reconstitution de surfaces destinées aux bureaux, les seuils et les valeurs ayant été modifiées dans le projet.

La ville d'Asnières, par courrier du 25 octobre 2023 a fait de nouvelles propositions. De nouveaux échanges auront certainement lieu prochainement entre la ville et la Préfecture afin de trouver une solution avant l'approbation définitive de la modification n°7.

oooooooooooooooooooo

En conclusion, je donne un avis favorable au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Asnières-sur-Seine.

Je recommande :

- **de poursuivre l'étude de la ZAC Parc d'Affaires dans un objectif visant à améliorer la qualité de vie des résidents et de poursuivre avec eux un dialogue constructif prenant en compte leurs attentes,**
- **de prendre toute disposition pour répondre aux recommandations de la MRAE, dans le domaine des nuisances phoniques et atmosphériques ainsi que des mesures destinées à lutter contre les inondations.**

Fait à Vaucresson, le 4 décembre 2023

Gérard DECHAUMET

Commissaire-enquêteur