

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 du 9 octobre au 7 novembre 2023

RAPPORT D'ENQUETE

SOMMAIRE

1-GENERALITES

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Historique du PLU d'Asnières
- 1.3 Cadre juridique de l'enquête
- 1.4 Pièces constitutives du dossier d'enquête

2-ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- 2.1 Autorité compétente
- 2.2 Désignation du Commissaire-enquêteur
- 2.3 Préparation de l'enquête publique
- 2.4 Mesures de publicité

3-DEROULEMENT de L'ENQUETE PUBLIQUE

- 3.1 Permanences réalisées
- 3.2 Clôture de l'enquête publique
- 3.3 Observations recueillies
- 3.4 Avis des personnes publiques associées
- 3.5 Procès-verbal de synthèse
- 3.6 Analyse des observations reçues
- 3.7 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale d'Ile de France
- 3.8 Avis émis par le Préfet des Hauts-de-Seine
- 3.9 Avis émis par la CCI des Hauts-de-Seine
- 3.10 Avis émis par le Département des Hauts-de-Seine,
- 3.11 Avis émis par la ville d'Asnières-sur-Seine

1- GENERALITES

1-1 Objet de l'enquête

Le présent rapport concerne l'enquête publique relative au projet de modification N°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Asnières-sur-Seine.

Les principaux objectifs de cette modification sont :

- Poursuivre les grandes opérations d'aménagement urbain ZAC PSA et ZAC Parc d'Affaires en cours depuis plusieurs années et qui concourent à requalifier les paysages urbains en bord de Seine,
- Accompagner le renouvellement de la ville dans une logique d'intensification urbaine contextualisée et maîtrisée,
- Renforcer la prise en considération des objectifs environnementaux : changement climatique, risques naturels, pollutions et nuisances, santé des habitants, consommations d'énergie...,
- Développer le maillage des équipements et des espaces publics sur le territoire communal en définissant des emplacements réservés à vocation d'espaces verts et sportifs répondant aux besoins des habitants en termes de service de proximité,
- Intégrer les objectifs de valorisation des paysages du quotidien et de qualité de la construction neuve, notamment en annexant au PLU la Charte de qualité des logements neufs,
- Accompagner la dynamique commerciale et artisanale, notamment en annexant au PLU la délibération concernant le Droit de Prémption Commercial renforcé.

Ce projet a fait l'objet d'une concertation du 5 mai au 9 juin 2023. Quatre avis ont été formulés. Sur l'ensemble des objets de la modification n°7, les observations formulées par le public concernaient une erreur matérielle et des demandes d'explications qui ont été données aux contributeurs. Aucun des documents publiés dans cette concertation n'a été modifié.

1-2 Historique du PLU d'Asnières.

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Asnières-sur-Seine a été approuvé le 26 juin 2006. Le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) s'organise en cinq grands thèmes :

- La ville et son contexte,
- La ville et la vie quotidienne des habitants,
- La ville et le développement économique,
- La ville et son environnement,
- La ville et ses secteurs de projets.

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de 6 procédures de modification et 4 procédures de modification simplifiée :

- Modification n°1 le 4 février 2010,
- Modification n°2 le 29 septembre 2011,
- Modification n°3 le 14 février 2013
- Modification simplifiée n°1 le 12 décembre 2013,

- Modification n°4 approuvée le 11 avril 2016,
- Modification n°5 approuvée le 322 juin 2017,
- Modification n°6 approuvée le 26 mars 2019,
- Modification simplifiée n°2 le 16 décembre 2019,
- Modification simplifiée n°3 le 23 septembre 2021
- Modification simplifiée n°4 le 23 juin 2022.

Un nouveau projet de modification n°8 a été initié par délibération de l’EPT Boucle Nord de Seine en date du 29 juin 2023.

1-3 Cadre juridique de l’enquête

Par arrêté n°2022/146 du 13 octobre 2022, l’EPT Boucle Nord de Seine a abrogé la procédure de modification en cours et a lancé la procédure de modification n°7 du PLU d’Asnières-sur-Seine (annexe 1).

Par arrêté n°2023/081 du 21 septembre 2023, le Vice-Président de l’Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine a prescrit l’ouverture de l’enquête publique relative à la modification N°7 du Plan Local d’Urbanisme de la commune d’Asnières-sur-Seine (annexe 2).

1-4 Pièces constitutives du dossier d’enquête.

Le dossier mis à la disposition du public comprenait :

1-Les éléments de procédure

- Arrêté de lancement de procédure
- Arrêté de prescription d’ouverture de l’Enquête publique
- Avis d’ouverture de l’enquête publique
- Avis de la MRAE et des PPA
- Courrier de réponse au Préfet et à la MRAE.

2-Evaluation environnementale

- Dossier d’évaluation environnementale
- Bilan de la concertation préalable
- Approbation du bilan

3-Projet de modification du PLU

- Exposé des motifs de changements apportés
- Pièces modifiées
 - . Les OAP (Orientations d’aménagement programmées)
 - . Plans de zonage
 - . Règlement du PLU
 - .Diverses annexes

2-ORGANISATION DE L’ENQUETE PUBLIQUE

2.1 Autorité compétente

L’autorité compétente pour ouvrir et organiser l’enquête publique est l’Établissement Public Boucle Nord de Seine

2.2 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision du 27 Juillet 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné commissaire enquêteur (annexe 3).

2.3 Préparation de l'enquête publique

Le 7 novembre 2023, j'ai rencontré M.Deroche, Responsable Droit des sols au service Urbanisme de la mairie d'Asnières-sur-Seine afin de prendre connaissance d'une manière plus détaillée du dossier de modification soumis à l'enquête.

Au cours de cette réunion, ont également été précisées les dates des permanences, les processus de publicité à destination du public et la mise en place d'un registre dématérialisé.

Il n'a pas été prévu de réunion publique pour cette enquête.

2.4 Mesures de publicité

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les panneaux municipaux (annexes 4 et 5).

Une adresse électronique et une adresse courriel étaient mises à la disposition du public afin de lui permettre de consigner ses observations.

L'enquête publique a été annoncée par un avis publié dans les journaux habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires (annexe 6):

- Le Parisien du département 92 des 23/09 et 10/10 2023,
- Les Échos des 22/09 et 10/10 2023.

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête au service urbanisme de la mairie d'Asnières-sur-Seine ainsi qu'au siège de l'Établissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine, afin que chacun puisse prendre connaissance du projet et consigner une observation.

Un ordinateur portable permettant d'accéder au dossier d'enquête était à la disposition du public au service urbanisme de la mairie d'Asnières-sur-Seine.

3-DEROULEMENT de L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 Permanences réalisées

Cette enquête s'est déroulée du 9 octobre au 7 novembre 2023 soit 30 jours consécutifs. J'ai tenu quatre permanences en mairie d'Asnières-sur-Seine pour recevoir le public, le renseigner sur les détails de ce projet et recevoir ses observations. Ces permanences ont eu lieu :

- . le lundi 9 octobre de 9h00 à 12h00,
- . le jeudi 19 octobre de 14h00 à 17h00,
- . le samedi 21 octobre de 9h00 à 12h00,
- . le mardi 7 novembre de 14h00 à 17h00

3.2 Clôture de l'enquête publique.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'urbanisme, j'ai clos et signé les registres d'enquête le 7 novembre 2023 à 17h00.

3.3 Observations recueillies

J'ai reçu une personne lors de ma première permanence et trois lors de la dernière. Il n'y a eu aucune visite lors de mes deuxième et troisième permanences.

Les thèmes concernés par ces visites étaient les suivants :

- La hauteur des futurs bâtiments de la ZAC Parc d'Affaire,
- Une demande de renseignement d'un futur propriétaire d'un appartement situé boulevard Voltaire et concerné par l'OAP secteur Voltaire/rue R.P.C Gilbert,
- Un architecte pour des renseignements d'ordre généraux,
- Un maître d'œuvre, auteur d'une contribution portée sur le registre dématérialisé.

Aucune observation n'a été enregistrée sur le registre papier déposé en mairie d'Asnières et au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine.

Quarante-huit observations ont été déposées sur le registre électronique.

Parmi ces observations, les deux premières concernent un échange de courrier entre une personne souhaitant prendre connaissance du règlement modifié et la réponse de M. Deroche du service urbanisme lui indiquant les sources possibles d'accès à ce règlement.

La troisième observation enregistrée émane de Chronopost qui signale la mise à disposition d'un colis donc hors champ d'application de la modification du PLU.

Une autre observation porte seulement la mention « test ».

Il reste donc 44 observations recevables.

Sur ces 44 observations :

- 40 concernent l'OAP Parc d'Affaires,
- Deux concernent une demande de modification d'article,
- Deux émettent des avis sur des points d'aménagement.
-

3.4 Avis des personnes publiques associées.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLU, l'EPT Boucle Nord de Seine a consulté les Personnes Publiques Associées (PPA) (annexe 7).

L'EPT a reçu les contributions suivantes :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine le 20 octobre 2023,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine le 23 août 2023
- La ville d'Asnières le 18 septembre 2023,
- Le département des Hauts-de-Seine le 11 août 2023.
- Les Voies Navigables de France le 27 septembre 2023

Ces contributions et la réponse au Préfet adressée par l'EPT Boucle Nord de Seine figuraient dans le dossier soumis à l'enquête.

3.5 Procès-verbal de synthèse

Le 13 novembre, j'ai fait parvenir à M.Desorme mon procès-verbal de synthèse (annexe 8).
Le 23 novembre, nous nous sommes rencontrés afin de commenter ce document et examiner les premiers éléments de réponse que l'EPT apporterait aux observations formulées et aux avis émis par les PPA.

3.6 Analyse des observations reçues

A-Les OAP

A1-L'OAP Parc d'Affaires

La majorité des observations enregistrées sur le registre dématérialisé concernent l'OAP Parc d'Affaires, ces observations étant portées par les habitants du quartier. Seul un avis est positif, l'auteur trouvant le projet très intéressant et ne souhaitant pas de changement du projet.

Les 39 autres avis négatifs font apparaître les critiques suivantes :

- La grande hauteur des futurs bâtiments, source de perte de visibilité et d'ensoleillement pour les occupants des bâtiments actuels,
- La densification trop importante du quartier,
- Les problèmes de saturation des transports en commun dus à une offre insuffisante et un afflux de population supplémentaire généré par les futurs bâtiments,
- Des services publics insuffisants (bureau de poste, mairie annexe, antenne de police municipale...) compte tenu de l'éloignement du quartier par rapport au centre-ville d'Asnières,
- Des commerces non adaptés aux besoins du quartier, notamment en commerces de bouche,
- Des problèmes de sécurité tels que dégradations de véhicules, incivilités,
- Un espace vert sous-dimensionné compte tenu de l'importance de la population concernée et sa croissance générée par le projet,
- Un « ras le bol » des nuisances sonores et autres nuisances générées par les chantiers de construction en cours et les futurs prévus dans l'OAP.

Certains contributeurs considèrent que le concept d'éco quartier n'est pas rempli et, de ce fait, ils subissent un préjudice moral et financier par rapport aux orientations qui leur avaient été présentées lors de l'acquisition de leur logement.

Le projet de modification N°7 du PLU d'Asnières-sur-Seine soumis à la présente enquête publique, présente une modification de l'OAP n°8.1 « ZAC Parc d'Affaires » qui fait l'objet d'une évolution graphique afin « de prendre en compte le projet d'extension de l'espace vert public (parc urbain central) en réduisant l'emprise de l'îlot bâti concerné par ce projet d'extension d'espace vert de cœur d'îlot en lien avec la trame écologique de la Seine et

d'améliorer la lisibilité graphique de la symbolique du pôle commercial de quartier au nord de l'OAP ».

Le document intitulé « Complément au rapport de présentation relatif à la modification n°7 du PLU » indique que « les modifications du contenu de l'OAP sont motivées par une mise en cohérence des principes de l'OAP avec l'extension de l'emprise du parc urbain central, de son articulation avec la continuité écologique de la Seine. Concernant le principe graphique du pôle commercial de quartier, il s'agit d'améliorer la lisibilité et la compréhension de l'OAP ».

Ainsi, le dossier soumis à l'enquête publique concerne uniquement la suppression d'un futur bâtiment au bénéfice d'une extension de l'espace vert central et une codification plus lisible du pôle commercial. Ces modifications touchent, en partie, les préoccupations exprimées par les habitants du quartier mais les thèmes évoqués dans les 39 avis comme la hauteur des futurs bâtiments, le manque de services publics, la densification trop importante et la saturation des transports en commun dépassent largement l'objet de l'enquête publique.

Dans son procès-verbal, le commissaire-enquêteur a invité la ville d'Asnières-sur-Seine à répondre à ces observations qui reflètent des inquiétudes sur l'avenir de ce quartier et le bien-être de leurs habitants.

Dans sa réponse, la ville indique qu'elle a envoyé un courrier à l'ensemble des contributeurs du registre dématérialisé dans lequel elle indique qu'un espace vert plus généreux est bien prévu dans ce projet de modification N°7 du PLU mais que ces ajustements réglementaires ne permettront pas la réalisation du projet global car d'autres adaptations sont prévues dans la modification du PLU N°8, laquelle a été lancée par l'EPT Boucle Nord de Seine le 29 juin 2023. Celle-ci portera notamment sur le secteur sud-ouest du quartier de Seine Ouest afin de finaliser sa transformation. La ville indique aussi que des études sont menées pour conduire cette réflexion d'ensemble et arriver à un projet cohérent et harmonieux. Et que, dans les prochains mois, le fruit des réflexions menées sera présenté aux résidents du quartier.

Par ailleurs, le projet de modification n°7 prévoyait d'intégrer une disposition réglementaire à l'article 10 de la zone UPi, zone comprenant pour partie l'immeuble de bureau cité à plusieurs reprises dans les contributions. Cette règle permettait une majoration de la hauteur maximale des constructions (entre 32 et 38 mètres) pour permettre des émergences ponctuelles et mesurées en limitant la surface de plancher constructible à 350m² par niveau. La ville propose de supprimer cette nouvelle disposition dans le projet de modification du PLU.

Analyse du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur constate que la ville a rapidement réagi aux observations formulées par les nouveaux résidents de ce quartier qui ont fortement manifesté leur inquiétude face aux nouvelles constructions en projet.

La réponse de la ville s'engage à rendre compte du projet d'aménagement en cours d'étude auprès de ces résidents lorsque les réflexions en cours seront suffisamment avancées.

La ville propose aussi de revoir l'article UPi10 du règlement en supprimant la phrase suivante : « Entre une hauteur de 32 mètres et une hauteur de 38 mètres, il peut être autorisé une émergence dans la limite d'une surface de plancher de 350 m² par niveau ». Malgré tout, la hauteur maximale des constructions reste fixée à 32 mètres dans le même article et la suppression de la modification prévue ne modifie pas cette hauteur maximale.

Néanmoins, le commissaire-enquêteur prend note que, d'une part, la ville reprend actuellement les études sur ce secteur et que, d'autre part, la ville présentera le projet aux résidents dans l'objectif de trouver des solutions acceptables.

A2- L'OAP Voltaire/rue du RPC Gilbert

Lors de sa visite à ma quatrième permanence, un candidat propriétaire d'un logement boulevard Voltaire, a découvert que le bâti prévu est tel qu'il affecte la vue sur le jardin public prévu.

Le commissaire-enquêteur a souhaité avoir confirmation que le plan figurant en page 10 du document 4 du dossier d'EP n'a pas été modifié dans le cadre de ce projet de modification N°7.

La ville a confirmé que le projet de modification N°7 ne porte pas sur cette OAP.

B- Les demandes de modifications du règlement

Deux contributions ont été relevées sur le registre dématérialisé sachant qu'elles n'étaient pas concernées par le projet de modification N°7. Elles étaient les suivantes :

-En zone UD, le contributeur propose une modification de l'article 7-1 sur la possibilité de ne construire sur les 2 limites séparatives que si la parcelle a une largeur inférieure ou égale à 10m, pour passer à 12m. Et ce en cohérence avec l'article 6 qui limite les linéaires de façade à 12m ».

-Une autre proposition concerne une demande de précision sur l'article UA6-2-1-alinéa 4 traitant des possibilités de construction au-delà d'une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement de la rue, un projet immobilier au 77/77b avenue de la Marne étant en cours d'étude.

Dans les deux cas, la ville d'Asnières n'a pas souhaité apporter une suite favorable à ces demandes.

Concernant la première demande, la ville estime que la combinaison des deux règles citées(UD 6-2-3 et UD 7-1) permet de maîtriser la constructibilité permise dans cette zone et l'évolution du tissu existant en garantissant des volumes qui présentent des gabarits s'intégrant harmonieusement au tissu urbain existant.

Pour la deuxième observation, la ville d'Asnières estime que cette modification réglementaire ne permet pas de garantir la préservation des cœurs d'îlot, notamment en termes d'évolution des constructions existantes, et les impacts que pourraient générer la modification de cette règle ne sont, à ce jour, pas suffisamment mesurés pour intégrer cette modification à la présente procédure.

On peut noter que cette dernière demande de modification réglementaire nécessite une étude plus poussée pour être éventuellement reprise lors d'un autre projet de modification.

C- Questions diverses

Un contributeur qui habite la ZAC Parc d’Affaires, a souhaité qu’une pergola soit aménagée dans le parc du Grand Echiquier afin de créer de l’ombrage.

Nous verrons plus loin que cette demande a été prise en compte par la ville dans le cadre de la consultation des PPA (Personnes Publiques Associées) qui propose une modification du règlement afin de pouvoir construire cet édifice.

Un autre contributeur du même secteur géographique a manifesté sa satisfaction devant le projet d’OAP Parc d’Affaires.

3.7 Avis émis par la Mission Régionale d’Autorité Régionale d’Ile-de-France.(MRAE)

La modification N°7 du PLU d’Asnières-sur-Seine a été soumise à un examen au cas par cas par la MRAE en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l’urbanisme. Elle a fait l’objet d’une décision de soumission à évaluation environnementale de l’EPT Boucles Nord de Seine sur avis conforme de l’Autorité Environnementale n°MRAE AKIF-2023-002 du 2 janvier 2023. L’avis de la MRAE a été rendu le 27 septembre 2023 et la ville d’Asnières a rendu son mémoire en réponse (non daté) lequel figurait dans le dossier soumis à l’enquête.

L’Autorité Environnementale a émis neuf recommandations qui sont les suivantes et pour lesquelles l’EPT Boucle Nord de Seine a apporté des réponses:

1-Compléter le dossier par la présentation de l’annexe relative au PPRI, reprendre le résumé non technique afin d’y rendre mieux compte de la démarche environnementale, des évolutions du PLU envisagées, de leur incidences et des mesures ERC retenues, ajouter aux indicateurs de suivi un indicateur relatif à l’exposition des populations au bruit, ainsi que, pour l’ensemble des indicateurs, des valeurs initiales, des valeurs cibles et des mesures correctrices afin de garantir un suivi efficace de la mise en œuvre du plan,

Réponse de l’EPT

Le PPRI approuvé le 11 juillet 2022 a bien été annexé au PLU et ne fait donc plus partie de la présente procédure. Une synthèse de la démarche d’évaluation environnementale et des processus itératifs présentés en page 43-44 en partie méthodologie sera intégrée au RNT (p.6).Enfin, un indicateur supplémentaire sera intégré p.124 aux indicateurs de suivi vis-à-vis des nuisances sonores.

2-Approfondir l’analyse de l’articulation du projet de PLU avec le document de rang supérieur et de la compléter en justifiant notamment sa compatibilité avec le PCEAT Boucle Nord de Seine au regard des actions prévues en matière de planification Urbaine.

Réponse de l’EPT

Selon l’EPT, les enjeux du PCEAT ont particulièrement été bien intégrés avec un souci de cohérence en termes de planification avec les différents objectifs liés aux thématiques suivantes :

- habiter un parc résidentiel bas carbone, sain et économe,
- se déplacer et transporter en réduisant l'impact sur le climat,
- aménager et organiser le territoire en renforçant sa résilience face au changement climatique,
- consommer de façon responsable et promouvoir l'économie circulaire,
- se développer en soutenant l'économie bas carbone,
- poursuivre la reconquête de la qualité de l'air.

Plus détaillées dans le dossier et dans la stratégie du PCAET, les actions en faveur de la résilience au changement climatique se concrétisent aussi par l'augmentation très conséquente de la pleine terre sur le territoire (création d'emplacements réservés, modification des OAP et du règlement). Sur le long terme, le projet va également dans le sens de la réduction des émissions de GES et du report modal en terme de mobilité

3- Compléter le dossier par une analyse de l'articulation du projet de PLU avec le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine-Normandie,

Réponse de l'EPT

Une analyse de la compatibilité avec le PGRI du bassin Seine-Normandie, approuvé par arrêté du 3 mars 2022, sera ajoutée et reportée sur le RNT et une attention particulière sera apportée à l'évaluation et la réduction de la vulnérabilité aux inondations des territoires, à la planification d'un aménagement du territoire résilient aux inondations, à éviter et encadrer les aménagements dans le lit majeur, la planification de l'aménagement du territoire tenant compte de la gestion des EP, prévenir et lutter contre le ruissellement, sensibiliser et mobiliser les citoyens aux risques d'inondation.

4- Présenter les solutions de substitution raisonnables examinées pour permettre de démontrer que les choix retenus dans le cadre de ce projet, sont les solutions de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine,

Réponse de l'EPT

Les choix retenus figurent dans le dossier d'évaluation environnementale et visent à garantir le meilleur traitement possible des enjeux environnementaux (fraîcheur urbaine, santé, résilience aux risques). La réduction des nuisances et pollutions des principaux axes de circulation pourra être mentionnée en tant qu'hypothèses de solution au sein du scénario fil de l'eau dans le cadre du travail partenarial réalisé avec le Département sur ses voiries.

5- Compléter et renforcer les mesures d'évitement et de réduction des impacts potentiels du projet liés à l'exposition des populations aux nuisances sonores et atmosphériques dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé, définir ces mesures par référence aux niveaux définis par l'OMS pour caractériser l'effet néfaste sur la santé du bruit (routier et ferroviaire) et des différents polluants atmosphériques,

Réponse de l'EPT

L'EPT énumère les différentes mesures qui ont été prises pour répondre à cette recommandation, notamment, pour chaque OAP, la constitution d'îlots verts ou d'espaces à l'arrière du bâti afin de respecter les niveaux de référence de l'OMS en proposant une ouverture des logements vers des espaces extérieurs calmes et végétalisés. Par ailleurs, la commune d'Asnières souhaite entamer des discussions avec le Département afin de requalifier le Quai d'Aulagnier (longeant la ZAC d'Affaires et PSA) et le boulevard Pierre de Coubertin (longeant les secteurs « Glatz-Briffault » et Coubertin-Courtille) et tendre vers des boulevards plus apaisés, moins bruyants et davantage végétalisés.

6-Expliciter la stratégie de report modal retenue en revoyant notamment les règles de stationnement automobiles au sein des secteurs bénéficiant d'une desserte en transports en commun et en mode actifs suffisants, d'augmenter le nombre d'emplacements de stationnement vélos résidentiels conformément à la réglementation applicable,

Réponse de l'EPT

La modification propose de dissocier les normes de stationnement applicables aux logements et aux résidences à destination des publics spécifiques qui nécessitent une offre en stationnement inférieure passant de une place par logement à une place pour quatre unités d'habitation. Ceci afin d'encourager les déplacements actifs.

Concernant le stationnement des vélos résidentiels, les projets actuels sont conformes à l'Arrêté du 30 juin 2022 et l'EPT propose de faire évoluer le projet afin d'intégrer la recommandation de la MRAE et mettre en conformité les normes vélos inscrites au PLU avec la réglementation actuelle.

7-Évaluer les effets attendus des dispositions proposées pour réduire l'exposition au phénomène d'îlots de chaleur au sein des secteurs d'OAP, de renforcer ces dispositions en tant que de besoin en revoyant notamment à la hausse les règles de pleine terre,

Réponse de l'EPT

De nombreuses dispositions visant à répondre à cette recommandation figurent dans le projet telles que la modification de l'article 11 de toutes les zones qui impose une végétalisation plus dense et pérenne en toiture et façade, le renforcement de la protection de arbres remarquables, la clarification et l'augmentation des exigences en matière d'espaces verts de pleine terre en zone UC et dans les OAP Parc d'Affaires et PSA.

8-Démontrer le respect des dispositions du PPRI de la Seine interdisant notamment l'augmentation sensible de la population en zone C, évaluer précisément l'impact potentiel des modifications apportées aux OAP en termes d'accroissement de la vulnérabilité des personnes et des biens au risque d'inondation.

Réponse de l'EPT

Le projet permet de réduire de manière conséquente les surfaces imperméabilisées sur les secteurs Parc d'Affaires et PSA au profit d'espaces verts de pleine terre et le projet ne vient pas augmenter la population en zone C sur ces secteurs.

9-Présenter, sur la base d'une analyse de vulnérabilité au risque d'inondation plus approfondie, des mesures d'évitement et de réduction spécifiques et ambitieuses afin de limiter toute exposition supplémentaire à ce risque et d'organiser les conditions d'une meilleure résilience des secteurs concernés.

Réponse de l'EPT

L'emplacement réservé ER13 destiné aux services municipaux, crée dans le cadre de la modification, pourrait évoluer vers un projet d'équipement public végétalisé, ce qui permettrait d'améliorer la résilience aux inondations en libérant les volumes dédiés à la crue et en favorisant la pleine terre. Si le projet était maintenu, il prendra en compte des propositions permettant d'en assurer son accessibilité et la continuité de l'activité.

3.8 Avis émis par le Préfet des Hauts-de-Seine

Par courrier du 20 octobre 2023 (annexe 9), le Préfet a émis un avis défavorable au projet de modification N°7 du PLU. Cet avis porte sur deux points :

- l'extension de la règle à l'ensemble du territoire visant à prévoir, en cas de démolition de surface de bureaux, que la surface projetée comprenne une surface de plancher bureau au moins égale à la surface de bureau initiale en quartier de gare et au moins 50% sur le reste du territoire, si cette dernière est supérieure à 1000m².
- L'instauration de micro-secteurs imposant 25% de LLS sans seuil de déclenchement ainsi que l'abaissement du seuil de 3500m² dans trois autres sous-secteurs à 3000m². Ces mesures sont jugées insuffisantes eu égard au déficit de logements sociaux sur la commune.

Par courrier du 25 octobre(annexe 10), l'EPT Boucle Nord de Seine a répondu en apportant un certain nombre de précisions par rapport à l'avis négatif du Préfet.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal, l'EPT Boucle Nord de Seine propose les modifications suivantes :

Concernant le seuil de déclenchement de production et la proportion de logements sociaux :

- Pour toutes les zones à l'exception des zones UPg, UPk, UPI et UPn : « *Toute opération de construction à destination de logements d'une surface égale ou supérieure à 1 500 m² de surface de plancher de logements doit comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (calculé par rapport au nombre de logement total) »*
- Pour la zone UPg uniquement : « *Toute opération de construction à destination de logements d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m² de surface de plancher de logements doit comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (calculé par rapport au nombre de logement total) »*

- Pour les zone UPk et UPI uniquement : « *Toute opération de construction à destination de logements d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m² de surface de plancher de logements doit comporter un minimum de 35% de logements locatifs sociaux (calculé par rapport au nombre de logement total) »*

Concernant la reconstitution des surfaces destinées aux bureaux :

- Pour toutes les zones à l'exception des zones UPk et UPI : « *Dans les constructions à destination exclusive de bureau, la surface de plancher projetée devra comprendre au moins 5% de la surface de plancher à destination de bureau existante avec un minimum de 150m².*»

3.9 Avis émis par la CCI des Hauts-de-Seine

La CCI a émis un avis favorable sans remarque particulière (annexe 11).

3.10 Avis émis par le Département des Hauts-de-Seine

Le département a souhaité attirer l'attention de l'EPT sur les points suivants (annexe 12):

- Tenir compte de l'itinéraire de promenade et randonnée N°1 dans l'aménagement des secteurs à rénover,
- La protection des arbres d'alignement,
- La non prise en compte dans le projet de son impact sur la réduction de capacité et de vitesse en surface autour d'AGI et ses incidences sur les modélisations bruit et air. L'impact bruit et air du projet sur l'OAP n°6 n'est pas décrit dans l'évaluation environnementale.

Dans sa réponse au procès-verbal, l'EPT Boucle Nord de Seine prend note des remarques formulées sans apporter d'éléments nouveaux.

3.11 Avis émis par la ville d'Asnières

Par courrier du 18 septembre 2023 (annexe 13), la ville d'Asnières a adressé les remarques suivantes sur le projet de modification N°7 :

- Une modification du linéaire de commerce prévu en zone UPKm,
- La modification du plan de zonage de la ZAC Parc d'Affaires afin de permettre l'implantation d'une pergola,
- La suppression d'un axe de rez-de-chaussée actif en zone UA, rue des Bourguignons,
- L'intégration des ouvertures donnant sur les terrasses accessibles à la liste des éléments de créant pas de vue,
- La modification de l'article 2-7 en zone UL afin de faciliter la création d'une passerelle destinée aux usages piétons et cycliste,
- La correction d'une erreur matérielle en zone UPI,
- L'harmonisation des hauteurs des édifices en toiture prévue à l'article 10 de toutes les zones,
- La correction d'une erreur matérielle conduisant à la mise en cohérence entre la plan de zonage 5.6 et l'article 12 de la zone UPN,
- La suppression de la limite de la hauteur des arbres à planter à l'article 13.

VAUCRESSON, le 4 décembre 2023

Gérard DECHAUMET

Commissaire enquêteur