



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de réalisation de la Zac des Agnettes
à Gennevilliers (Hauts-de-Seine)**

**N°MRAe 018126/ A P
Du 13/07/2026**



Maquette présentant l'ambiance paysagère de la Zac des Agnettes (EI, page 252)

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le préfet du département des Hauts-de-Seine pour rendre un avis sur le projet de réalisation de la Zac des Agnettes, porté par la SEMAG 92, situé à Gennevilliers (Hauts-de-Seine) et sur son étude d'impact datée de septembre 2025 dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

Le projet de la Zac des Agnettes est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39b du tableau annexé à cet article).

Cette saisine étant conforme au [I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 13/05/2026. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 21 mai 2026. Sa réponse du 11 juin 2026 est prise en compte dans le présent avis.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 2 juillet 2026 à Antoine GREZAUD la compétence à statuer sur le projet de réalisation de la Zac des Agnettes à Gennevilliers (92).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Antoine GREZAUD, coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

Le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

¹ L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels

Le présent avis porte sur le projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté des Agnettes à Gennevilliers dans les Hauts-de-Seine (92), porté par la Société d'économie mixte d'aménagement de Gennevilliers (Semag 92) et sur son étude d'impact, datée de juin 2023 et mise à jour en septembre 2025. Il est émis dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP). L'objet de la présente procédure est de permettre à terme l'acquisition par la SEMAG 92 de l'ensemble des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de Zac des Agnettes.

La présente analyse de l'Autorité environnementale expose les recommandations maintenues ou modifiées et celles qui, dans la version transmise de l'étude d'impact actualisée, lui semblent satisfaites. Le projet concerne l'aménagement de la Zac des Agnettes, sur une superficie totale de 21,5 hectares.

Le projet prévoit :

- la démolition de 402 logements (dont 296 dans le périmètre de la Zac et 106 à proximité immédiate dans le cadre du Grand Paris Express, RNT, page 8) et la requalification de 760 logements ;
- la construction de 771 logements (la construction de 256 logements supplémentaires est envisagée mais pas confirmée) ;
- la restructuration de deux groupes scolaires ;
- la création de voiries et d'espaces verts, et d'actions de désimperméabilisation du sol.

Le projet est situé à proximité de la Seine, dans une zone potentiellement sujette aux inondations par débordement du fleuve ainsi qu'aux inondations par remontée de nappe. Le site est situé à moins d'un kilomètre de l'A86 et la route RD19 borde le site au sud-est. Plusieurs ICPE, sites Basol et établissements polluants sont présents à moins d'un kilomètre autour du site. Deux lignes à haute tension (63 kV et 225 kV) longent le site.

La Zac se trouve dans le périmètre du quartier de la gare des Agnettes et est directement attenante à la future gare. De plus les Agnettes sont un QPV et fait partie des quartiers d'intérêt national, ces travaux se feront dans le cadre du NPNRU.

L'Autorité environnementale a rendu un avis sur le projet et son étude d'impact en 2023 (avis MRAe APJIF-2023-051 du 27/09/2023), lors d'une procédure d'autorisation environnementale unique en 2023. Dans cet avis, les enjeux identifiés étaient l'insertion paysagère, les déplacements et les effets sur le bruit et la qualité de l'air, la pollution du sol, la prévention du changement climatique (gestion des eaux pluviales, les îlots de chaleur l'énergie et les gaz à effet de serre), le risque inondation, les impacts du chantier et de ses déchets, et les effets cumulés avec les autres projets.

La présente actualisation de l'étude d'impact inclut une mise à jour de la programmation retenue et des compléments issus du dernier mémoire en réponse transmis par le maître d'ouvrage. Les éléments complémentaires sont clairement identifiables au sein de l'étude d'impact et concernent principalement les parties 3 et 4 du dossier.

La MRAe constate que les éléments apportés en réponse aux recommandations de l'avis APJIF-2023-051 du 27/09/2023 complètent utilement l'étude d'impact du projet. Pour la majorité des recommandations, l'étude d'impact a été amendée de manière claire permettant de cibler les éléments de réponse apportées.

Elle constate cependant que la mise à jour de l'étude d'impact est limitée et ne concerne pas l'analyse des solutions de substitution raisonnables, la présentation des mesures ERC et de suivi. Les auteurs de l'étude d'impact justifient la mise à jour partielle de l'étude d'impact du fait que les évolutions de programmation de la Zac ne sont pas jugées substantielles (RNT, page 18).

Recommandations de la MRAe dans son avis du 27/09/2023

Insertion paysagère

L'Autorité environnementale avait recommandé d'ajouter une présentation complète des interfaces paysagères et fonctionnelles majeures du projet avec son environnement et sa place dans la ville en particulier en ce qui concerne les transitions, en situation actuelle et future, sur les secteurs du périmètre faisant l'objet de modifications majeures

Mobilités

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- présenter des modélisations de trafic sur la base de comptages représentatifs et de calculs intégrant les effets cumulés des projets en cours de réalisation ou livrés récemment dans le secteur et sur la base d'un taux de motorisation des ménages réaliste compte tenu de l'évolution de la sociologie du quartier induite par l'augmentation du nombre de logements (+ 845) ;
- présenter et justifier la stratégie de limitation du stationnement automobile au regard notamment du potentiel de report modal lié à l'amélioration de la desserte par les transports en commun, et d'établir îlot par îlot la situation avant/après la réalisation de l'opération.

Compléments apportés à l'étude d'impact

L'étude d'impact a été complétée et intègre des photomontages et vues aériennes du quartier après projet permettant d'apprécier les interfaces paysagères et fonctionnelles du projet avec son environnement et sa place dans la ville (EI, pages 252 à 255 et pièce G4)

Les éléments suivants ont été apportés :

- l'étude d'impact présente une justification globale de l'aménagement du quartier concernant les mobilités (point 1.5.8.1.6) par la complémentarité des mesures de soutien du développement des autres parts modales : nouvelle ligne de bus, arrivée du Grand Paris Express avec une station à l'ouest du quartier, maillage de voirie, création de nouveaux itinéraires de modes actifs ;
- l'étude d'impact présente également un bilan à l'échelle des secteurs du quartier du nombre de place de parking avec une augmentation du nombre total de places de stationnement de 177 places ;
- l'étude d'impact justifie également que la solution d'un parking silo de 250 places situé au sud du quartier permettra dans un premier temps d'absorber les besoins en stationnement résidentiel non résolus avec une réversibilité au moins partielle en logements (EI, page 26) ;

L'étude d'impact ne présente cependant pas de justification concernant les hypothèses de report modal attendu en lien avec la déploiement d'une ligne de bus et la mise en service de la ligne 15 du GPE à moyen terme. L'absence de ces hypothèses ne permet pas d'apprécier si les choix retenus en

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

Sans objet

(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter les hypothèses de report modal attendu à l'échelle du quartier liées au déploiement de transports en commun légers et lourds (bus et métro) à moyen terme.

Recommandations de la MRAe dans son avis du 27/09/2023

Qualité de l'air

L'Autorité environnementale avait recommandé :

- d'approfondir l'analyse des impacts du projet sur l'exposition de la population à des pollutions de l'air, en précisant les mesures prévues pour éviter ou réduire cette exposition

Bruit

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- préciser comment la conception des îlots va garantir la réduction des pollutions sonores ;
- présenter si besoin les alternatives envisageables pour éviter ou réduire ces incidences ;
- détailler les engagements relatifs à la qualité des revêtements routiers et leur capacité d'absorption des bruits générés par les déplacements routiers notamment sur l'avenue du 8 mai 1945.

Pollution du sol

L'Autorité environnementale avait recommandé d'analyser la qualité des eaux souterraines

Compléments apportés à l'étude d'impact

matière de stationnement et de hiérarchisation des mobilités sont cohérents avec les évolutions attendues de la desserte du quartier.

Les éléments complémentaires concernent le contrôle des systèmes de filtration de l'air et des prises d'air correspondantes pour assurer une qualité de l'air appropriée au sein des logements les plus exposés le long des limites est et ouest du quartier (avenue Gabriel Péri et rue des Bas).

Les éléments complémentaires visent à préciser les conditions de mise en œuvre de revêtements phoniques adaptés ainsi que la réalisation de plateaux surélevés permettant d'encourager au respect de la limitation de vitesse à 30 km/h au sein du quartier (EI, page 288).

L'étude d'impact mentionne le besoin d'une étude acoustique approfondie pour les logements les plus exposés, incluant de nouvelles mesures sur site et de nouvelles modélisations (EI, page 288).

L'état initial des sols porte uniquement sur l'analyse de la fraction solide des sols malgré la présence à proximité du site de deux sites BASOL au droit desquels la nappe alluviale est polluée. Le risque de transfert de pollution apparaît probable sur le péri-

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

Sans objet

(2) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de réaliser une étude acoustique complémentaire incluant un état initial actualisé par des mesures in situ et une modélisation des niveaux sonores pour les logements les plus exposés du projet (îlots A, B, D, E, G, H et T)

(3) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'analyser la

Recommandations de la MRAe dans son avis du 27/09/2023

raines et des gaz du sol.

Effet d'îlot de chaleur urbain

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- préciser comment l'aménagement des lots (affectés aux logements ou à des équipements publics) contribuera à la réduction des îlots de chaleur en évaluant l'efficacité des mesures prises par une comparaison avant et après projet de la température des surfaces et leur albédo

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- compléter les bilans énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre en présentant de manière plus détaillée la méthode choisie pour déterminer les bilans et, lorsque certains choix ne sont pas encore effectués, de préciser les hypothèses rete-

Compléments apportés à l'étude d'impact

mètre de la Zac. L'Autorité environnementale rappelle que le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité du site avec les usages prévus. Considérant les éléments de diagnostic connus, elle considère que le risque de pollution ne peut pas être écarté et réitère sa recommandation à produire une analyse de la qualité des eaux souterraines et des gaz du sols.

Les compléments apportés concernent la simulation avant et après projet de l'effet d'îlot de chaleur urbain à l'échelle du quartier en tenant compte du développement de la trame arborée à moyen et long terme (EI, page 58). Les simulations ne sont pas accompagnées d'une analyse des solutions de rafraîchissement potentielles à mettre en œuvre concernant les espaces bâtis, les voiries, les espaces verts.

Le bilan du projet en termes de surface indique par ailleurs une réduction des surfaces imperméables de 4,1 ha pour une augmentation des espaces verts de 2 ha et des surfaces semi-perméables de 1 ha environ (EI, page 232). L'étude d'impact présente un autre bilan du projet aboutissant à un bilan de 84 000 m² d'espaces végétalisés (EI, page 26). Considérant l'objectif porté par le plan vert régional (EI, page 83) et le Sdrif (OR27) visant à tendre vers 10 m² d'espaces verts accessibles au public par habitant, l'Autorité environnementale considère que le bilan du projet doit être clarifié au sein de l'étude d'impact et de son résumé.

L'étude d'impact comprend une analyse complète de l'empreinte carbone du projet avec une présentation détaillée des hypothèses de calcul par postes d'émissions du projet, une comparaison des émissions du quartier entre scénario de référence et projet. L'étude identifie six leviers non activés à ce stade pour un potentiel de réduction de l'empreinte carbone du projet, dont cinq concernent la performance énergétique du bâti, les matériaux de construction et les systèmes de production d'énergie

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

qualité des eaux souterraines et des gaz du sol.

(4) L'Autorité environnementale recommande de présenter un bilan avant et après projet des surfaces de pleine-terre, surfaces bâties, surfaces semi-perméables et d'espaces verts accessibles au public et d'évaluer l'atteinte des objectifs portés par les documents stratégiques (Sdrif et PLUi Boucle Nord de Seine).

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser le calcul de l'empreinte carbone totale du projet incluant l'empreinte des démolitions ;
- clarifier les leviers de réduction de

Recommandations de la MRAe dans son avis du 27/09/2023

nues et leurs conséquences

Le chantier

L'Autorité environnementale avait recommandé de : pour la bonne information du public de préciser clairement les phases de travaux, les nuisances subies par les occupants et les mesures prises par le maître d'ouvrage pour les éviter, les réduire et le cas échéant, les compenser.

Les effets cumulés

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

Compléments apportés à l'étude d'impact

décarbonée (annexe 10, page 40). L'Autorité environnementale considère que l'étude annexe permet de répondre en partie à la recommandation. Elle souligne cependant que les hypothèses et leviers de réduction de l'empreinte carbone du projet ne sont pas analysées dans le corps de l'étude d'impact, elle constate également que l'analyse ne définit pas clairement les hypothèses de calcul concernant l'empreinte carbone des démolitions prévues par le projet. L'étude d'impact comporte donc deux données imprécises à clarifier :

- préciser si le calcul de l'empreinte carbone totale du projet inclut les démolitions ;
- déterminer les leviers retenus ou non ; à intégrer ou à considérer au sein du cahier des charges des nouvelles constructions, les mentionner explicitement dans le corps de l'étude d'impact et son résumé non technique (performance énergétique des bâtiments neufs et installation de systèmes complémentaires de production d'énergies renouvelables et de récupération.

L'étude d'impact inclut des éléments complémentaires en page 62 incluant une description du phasage des interventions et une description des incidences du projet en phase chantier. La carte associée permet de rendre compte visuellement des secteurs d'intervention et du phasage. Les interventions au centre de la Zac seront réalisées à court et moyen terme, tandis que les secteurs ouest et sud seront réalisés à long terme. Les échéances de chaque phase ne sont pas encore connues.

Les incidences sont décrites succinctement (nuisances sonores et visuelles, trafic), et les responsabilités sont précisées pour chacun des acteurs du projet : aménageur, constructeur et gestionnaires.

Aucun élément complémentaire notable n'a été apporté.

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

l'empreinte carbone retenus ou non à intégrer ou à considérer au cahier des charges des nouvelles constructions ;

- actualiser l'étude d'impact et son résumé non technique avec une mention explicite des leviers retenus et les conséquences sur l'empreinte carbone globale du projet.

Sans objet

(6) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de reprendre

Recommandations de la MRAe dans son avis du 27/09/2023

- reprendre l'étude d'impact afin d'intégrer dans les effets cumulés l'ensemble des projets en cours ou connus situés à moins d'un kilomètre du quartier, et ce à l'horizon de la fin de l'opération et après la mise en service de la gare du Grand Paris Express.

Programmation

L'Autorité environnementale avait recommandé de : présenter les chiffres de la programmation retenue et de les homogénéiser dans les différents documents.

Compléments apportés à l'étude d'impact

L'étude d'impact présente un bilan détaillé de l'avancement des travaux en 2025, un programme d'aménagement actualisé à l'échelle de la Zac en 2025 ainsi qu'un bilan de l'évolution de la programmation de la Zac. La programmation présente une évolution notable concernant la démolition de l'immeuble Victor-Hugo au sud du quartier, le scénario retenu en 2023 étant le plus ambitieux. De nouvelles constructions sont prévues pour matérialiser l'ouverture du quartier au sud et accompagner l'ouverture de la nouvelle rue Claude Robert (RNT, pages 15 à 17). Outre ces évolutions ciblant le sud du périmètre de la Zac, la programmation a peu évolué. L'étude d'impact et son résumé présente un bilan actualisé équivalent à celui de 2023 avec 1 027 nouveaux logements et 296 logements démolis. L'Autorité environnementale considère que les éléments complémentaires permettent de répondre à la recommandation.

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

l'étude d'impact afin d'intégrer dans les effets cumulés l'ensemble des projets en cours ou connus situés à moins d'un kilomètre du quartier, et ce à l'horizon de la fin de l'opération et après la mise en service de la gare du Grand Paris Express.

Sans objet

1. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

La MRAe rappelle que, conformément au IV de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de la MRAe est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris le 13/07/2026

Le membre délégué :



Antoine GREZAUD

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de présenter les hypothèses de report modal attendu à l'échelle du quartier liées au déploiement de transports en commun légers et lourds (bus et métro) à moyen terme.....6
- (2) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de réaliser une étude acoustique complémentaire incluant un état initial actualisé par des mesures in situ et une modélisation des niveaux sonores pour les logements les plus exposés du projet (îlots A, B, D, E, G, H et T).....7
- (3) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'analyser la qualité des eaux souterraines et des gaz du sol..... 7
- (4) L'Autorité environnementale recommande de présenter un bilan avant et après projet des surfaces de pleine-terre, surfaces bâties, surfaces semi-perméables et d'espaces verts accessibles au public et d'évaluer l'atteinte des objectifs portés par les documents stratégiques (Sdrif et PLUi Boucle Nord de Seine)..... 8
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser le calcul de l'empreinte carbone totale du projet incluant l'empreinte des démolitions ; - clarifier les leviers de réduction de l'empreinte carbone retenus ou non à intégrer ou à considérer au cahier des charges des nouvelles constructions ; - actualiser l'étude d'impact et son résumé non technique avec une mention explicite des leviers retenus et les conséquences sur l'empreinte carbone globale du projet.....8
- (6) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de reprendre l'étude d'impact afin d'intégrer dans les effets cumulés l'ensemble des projets en cours ou connus situés à moins d'un kilomètre du quartier, et ce à l'horizon de la fin de l'opération et après la mise en service de la gare du Grand Paris Express..... 9