



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis délibéré  
sur le projet urbain des Agnettes  
à Gennevilliers (Hauts-de-Seine)**

N°MRAe APJIF-2023-051  
en date du 27/09/2023

# Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet urbain 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. Il est émis dans le cadre d'une procédure d'autorisation environnementale et de déclaration d'utilité publique (DUP).

Ce projet vise la requalification urbaine, sociale et environnementale du quartier des Agnettes, en le désenclavant et en le densifiant pour diversifier l'habitat. Le projet prévoit notamment la démolition de 402 logements, la requalification de 760 logements, la construction de 771 logements (la construction de 256 logements supplémentaires est envisagée), la restructuration de deux groupes scolaires. Près de 100 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher seront construites, des voies seront créées, le tout s'accompagnant de création d'espaces verts et d'actions de dés-imperméabilisation du sol.

La zone d'aménagement concerté (Zac) des Agnettes a été créée en 2016 sur un périmètre de 11,2 hectares porté ensuite à 21,5 ha dans le cadre d'une procédure de création modificative de la Zac des Agnettes.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- 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 : la 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 ;
- les effets cumulés avec d'autres projets.

Ce projet a fait l'objet d'un précédent avis de l'Autorité environnementale le 9 octobre 2020. Le présent avis porte sur une actualisation de l'étude d'impact qui comporte également des éléments de réponse à cet avis de 2020. Il est délivré dans le cadre du dossier de demande d'autorisation environnementale relative à l'extension de la zone d'aménagement concertée des Agnettes.

L'Autorité environnementale constate globalement que l'étude d'impact a été actualisée avec des éléments de réponse à ses recommandations. Les modifications sont apparentes, facilitant la lecture. Un des apports importants de l'actualisation concerne les enjeux déplacements, qualité de l'air, pollution du sol, gestion des eaux pluviales, risque inondation et déchets.

L'Autorité environnementale est cependant amenée à maintenir partiellement des recommandations au regard des éléments apportés en matière d'insertion paysagère, de pollutions atmosphériques, sonores et du sol et d'îlots de chaleur urbains. D'autres sont maintenues qui portent sur les risques inondation, les émissions de gaz à effet de serre, les effets cumulés avec d'autres projets et la prise en compte de la phase chantier.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

# Sommaire

+	1
Synthèse de l'avis	2
Préambule	4
Avis détaillé	6
1. Présentation du projet	6
2. Historique du dossier et précédent/s avis de la MRAe	7
2.1. Historique du projet	7
2.2. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale	8
3. Recommandations de la MRAe maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels	8
4. Suites à donner à l'avis de la MRAe	17
ANNEXE	18
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte	19

# 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'environnement<sup>1</sup> 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 le 25 juillet 2023 par le préfet de la région Île-de-France pour rendre un avis sur le projet urbain des Agnettes, porté par la Société d'économie mixte d'aménagement de Gennevilliers (Semag), situé à Gennevilliers et sur son étude d'impact datée de juin 2023.

Le projet urbain 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 39<sup>o</sup>b) du tableau annexé à cet article).

L'Autorité environnementale s'est réunie le 27 septembre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet urbain des Agnettes à Gennevilliers dans les Hauts-de-Seine (92).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe SCHMIT, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré 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.

**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.**

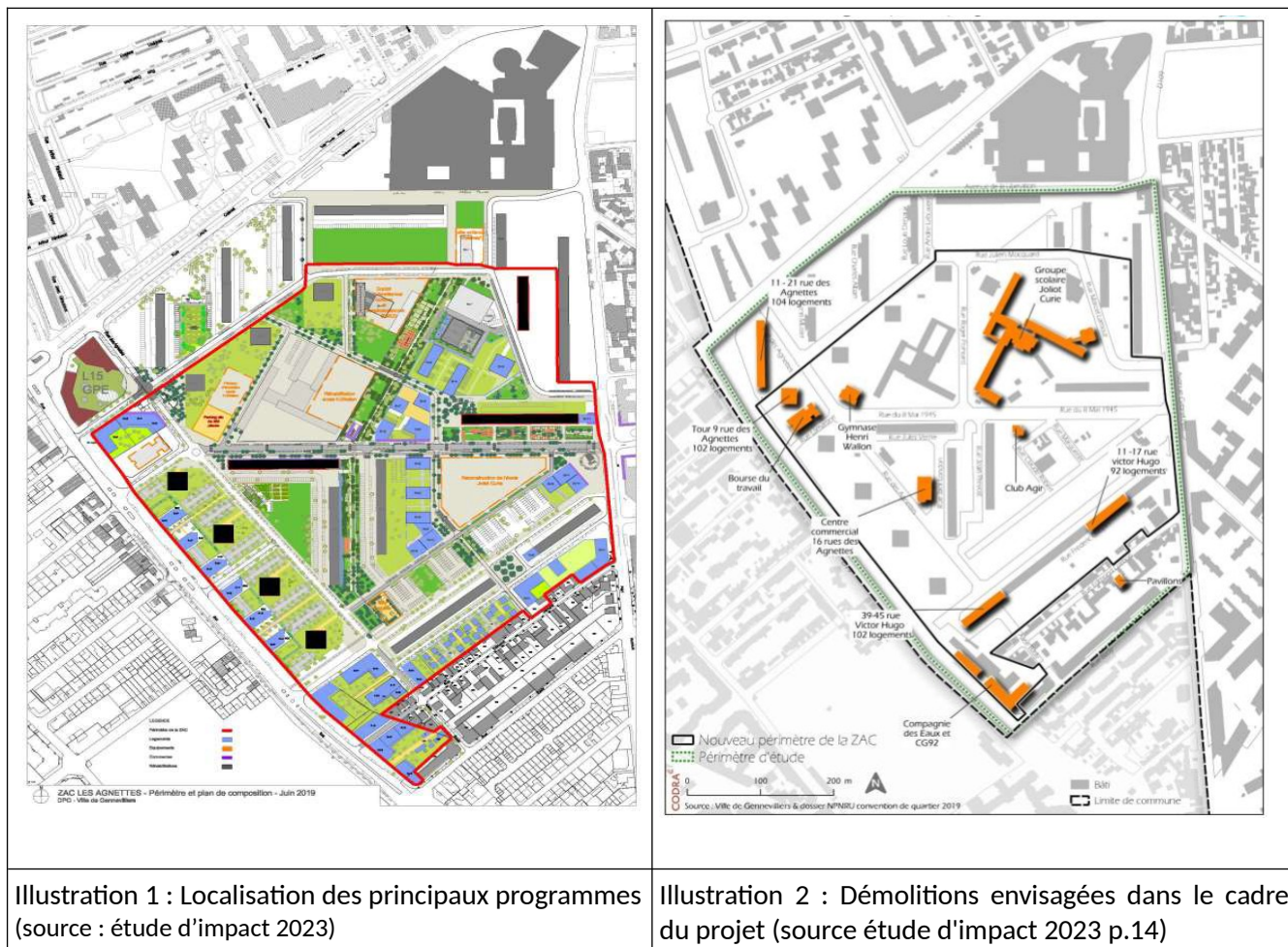
**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour**

<sup>1</sup> L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment 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).

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.

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet



Le projet urbain du quartier des Agnettes vise, sur une emprise de 21,5 ha, à assurer la requalification urbaine, sociale et environnementale du quartier, occupé principalement par une vingtaine de tours et barres de logements, et situé en bordure ouest de la commune de Gennevilliers à la limite avec la commune d'Asnières-sur-Seine.

Ce projet résulte, selon l'étude d'impact, des dysfonctionnements sociaux et urbains du quartier qui ont conduit en 2011 la ville de Gennevilliers à lancer une réflexion sur la requalification de ce secteur ; il en a résulté l'adoption d'un schéma directeur de requalification urbaine, sociale et environnementale approuvé en conseil municipal le 27 juin 2012. Le quartier des Agnettes a, par ailleurs, été retenu parmi les 200 quartiers prioritaires du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) financé par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru).

À l'échelle de la ville, le projet s'inscrit dans un contexte urbain en pleine mutation. Il est notamment concerné à l'ouest par le prolongement récent de la ligne 13 du métro (station des Agnettes) et l'implantation future (en 2027) d'une station du Grand Paris Express (ligne 15), à l'est par la construction de l'« écoquartier » Chandon République et au nord par le projet de requalification du centre-ville en cours d'étude. À une plus large échelle, l'étude d'impact évoque l'émergence d'une grande coulée verte depuis l'île Seguin.

Le programme de requalification des espaces et équipements publics a pour objectifs principaux d'ouvrir le quartier vers l'extérieur, de le densifier pour diversifier l'habitat et de compléter l'offre d'équipements. Il prévoit ainsi notamment :

- la disparition des voies en impasse, la création de nouvelles voies et le réaménagement des carrefours d'entrée du quartier. Le programme s'organisera autour d'un mail central Roger Pointard selon un axe nord-sud, assurant une connexion avec le quartier de l'Hôtel de ville, d'un axe est-ouest (rue du 8 mai 1945) lieu privilégié d'implantation des commerces, d'un « ring » ou voie entourant le quartier pour marquer son identité ;
- la réalisation de 9 000 m<sup>2</sup> de parcs et jardins (p.31) correspondant à la création du mail Roger Pointard et constituant aussi une ramification de la coulée verte traversant la commune depuis le centre-ville jusqu'aux Agnettes ;
- le rééquilibrage des espaces publics et privés avec la résidentialisation des espaces extérieurs des immeubles et l'aménagement de voies piétonnes et cyclables ;
- le repositionnement des commerces, la réalisation d'un « centre d'affaires » (2 474 m<sup>2</sup>) et la restructuration des équipements : le projet prévoit notamment le déplacement du groupe scolaire Joliot Curie, la restructuration et extension du groupe scolaire Henri Wallon intégrant une nouvelle Maison de l'enfance, la création d'un équipement à vocation socio-culturelle (regroupant cinq structures existantes dont quatre présentes sur le quartier et une à l'extérieur).

Le quartier devrait totaliser 1 949 logements sociaux et 741 logements en accession une fois le projet réalisé (P. 13 et 17), par :

- le maintien de 1 159 logements sociaux,
- la démolition de 296 logements dans la Zac (la tour 9, rue des Agnettes et une partie de l'immeuble Victor Hugo , au sud) et de 106 logements au 11-21 rue des Agnettes (à l'emplacement de la future gare de la ligne 15),
- la requalification/réhabilitation de 760 logements sociaux,
- la construction de 771 logements au sein de la Zac dont 30 sociaux ainsi que la construction de 256 autres logements supplémentaires hors périmètre Zac.

Au total, le projet prévoit la construction (avec un total de 1 027 logements) de 99 164 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher (SDP) soit une création nette de 64 644 m<sup>2</sup> par rapport à la situation de départ compte tenu des démolitions. Les principes de programmation par îlot sont présentés (**illustration 1**).

## 2. Historique du dossier et précédent/s avis de la MRAe

### 2.1. Historique du projet

Pour rappel, le projet urbain des Agnettes a fait l'objet d'un premier avis de l'autorité environnementale (préfet de région à l'époque) en date du 13 novembre 2015, dans le cadre du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (Zac).



Suite à la modification substantielle du projet et à l'actualisation de l'étude d'impact, l'Autorité environnementale a été saisie dans le cadre de la procédure de création modificative de la Zac des Agnettes. Le projet urbain des Agnettes a par conséquent fait l'objet d'un second avis de l'autorité environnementale ( MRAe) le 9 octobre 2020<sup>2</sup> sur la base d'une étude d'impact de juillet 2020.

La présente saisine a été élaborée sur la base d'une mise à jour, datée de juin 2023, de l'étude d'impact précédente. Cette mise à jour intègre notamment les réponses aux observations émises par la MRAe en 2020, dans une version donc amendée par rapport à celle datée de 2020.

Aussi, dans le présent avis, l'Autorité environnementale analysera-t-elle la prise en compte de ses recommandations. Il est délivré dans le cadre du dossier de demande d'autorisation environnementale relative à l'extension de la zone d'aménagement concertée des Agnettes.

## 2.2. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'étude d'impact présente clairement les objectifs stratégiques et opérationnels du projet. Toutes les thématiques environnementales et sanitaires sont abordées. Elle est concise et bien illustrée.

Lors de son précédent avis, l'Autorité environnementale avait émis des recommandations sur l'ensemble des thématiques traitées. Celles-ci portaient sur les enjeux suivants :

- 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: la gestion des eaux pluviales, les îlots de chaleur, l'énergie ;
- le risque inondation ;
- Le chantier, les déchets ;
- les effets cumulés avec d'autres projets.

## 3. Recommandations de la MRAe maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels

La première version de l'étude d'impact relative au projet urbain Les Agnettes, produite dans le cadre de la procédure modificative de la zone d'aménagement concerté (ZAC), avait donné lieu à de premières recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 octobre 2020.

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.

<sup>2</sup> [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/201009\\_mrae\\_avis\\_delibere\\_sur\\_projet\\_zac\\_des\\_agnettes\\_92\\_.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/201009_mrae_avis_delibere_sur_projet_zac_des_agnettes_92_.pdf)



## Recommandations de la MRAe dans son avis du 9 octobre 2020

### 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 ;

### Les déplacements :

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- évaluer les conditions actuelles de déplacement sur le secteur,
- identifier les éventuels points de saturation dans le quartier et évaluer le fonctionnement des principaux carrefours en limite du quartier

## Compléments apportés à l'étude d'impact

Des éléments ont été apportés en p.31 ayant pour titre « *La qualité architecturale et l'insertion paysagère du projet* » qui précisent des principes d'aménagement et des solutions architecturales qui visent à revaloriser le quartier (en opposition aux barres) ainsi qu'en p. 234 sur l'aménagement d'espaces verts qualitatifs composés de différentes entités (bosquets, prairies, vergers,..). Ces compléments ne permettent toutefois pas de rendre compte des interfaces paysagères et fonctionnelles du projet avec son environnement extérieur. Il était entre autres attendu des visuels sur les transitions en situation actuelle et future sur les secteurs faisant l'objet de modifications majeures.

Les éléments suivants ont été apportés :

- une étude datant d'avril 2022 (p-129), dont la méthodologie est contestable puisqu'elle ne portait que sur une seule journée, a établi les charges actuelles de trafic sur l'ensemble des axes structurants internes et externes au quartier des Agnettes. Elle a identifié une baisse de 20 % du trafic entre 2015 et 2020 et a confirmé les trafics importants sur les axes structurants identifiés, modérés en cœur de quartier et fluides aux carrefours. Par ailleurs, les conclusions de l'étude indiquant que « *l'augmentation des déplacements depuis et vers le quartier ne présente donc pas d'impact majeur sur le fonctionnement des carrefours* » peuvent être légitimement questionnées. Le MOA minore les flux attendus puisqu'avec + 845 logements ( ou 771 selon les pages de l'étude), les flux de voitures ne seraient accrus

## Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

**(1) La MRAe recommande à nouveau 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 entre la situation actuelle et future, sur les secteurs du périmètre faisant l'objet de modifications majeures**

**(2) La MRAe recommande à nouveau 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)**

## Recommandations de la MRAe dans son avis du 9 octobre 2020

## Compléments apportés à l'étude d'impact

## Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

que de 156 véhicules en heure de pointe du matin, une augmentation faible au regard du taux de motorisation des ménages à Gennevilliers (60,4 %, source Insee) et qu'il ne tient pas compte des effets cumulés avec les autres opérations en cours à proximité dans ce quartier en profonde évolution.

### L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- étudier la stratégie de limitation du stationnement ;
- préciser les mesures d'accompagnement permettant de garantir le bon fonctionnement de la gare du Grand Paris Express et du quartier et les conséquences de cette nouvelle infrastructure de transport sur la vie du quartier ;

Les éléments suivants ont été apportés (p. 256) :

- en cas d'une offre supérieure aux besoins, les espaces de stationnements pourront être convertis ;
- Le pétitionnaire estime que : « *l'étude d'impact de la ZAC ne saurait se substituer aux études d'aménagement réalisées à réaliser par la Société du Grand Paris (SGP).* »

Les éléments apportés restent insuffisants pour évaluer les conditions de stationnement des véhicules. En effet, le dossier mentionne la création d'un nouveau parking automobile de 250 places (en silo). Le secteur disposerait actuellement de 2 143 places (Ei p.131). Le projet comporterait 1 716 places pour les logements, 105 pour les activités économiques et 577 sur voirie soit un total de 2 398 places automobiles. Compte tenu du ratio choisi (1 place de stationnement par logement en accession soit +741 places) et de la démolition de plus de 200 logements, le total des places prévues s'inscrit dans une perspective de réduction très forte de l'utilisation de l'automobile mais elle n'est pas expliquée comme le résul-

**(3) La MRAe recommande à nouveau de 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.**

## Recommandations de la MRAe dans son avis du 9 octobre 2020

## Compléments apportés à l'étude d'impact

## Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

### La 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 ;

tat attendu d'une stratégie volontariste exposée.

Les éléments suivants ont été rappelés (p. 268) : le projet prévoit, afin de réduire l'exposition des populations, des voies douces en cohérence avec le plan climat-air-énergie territorial Boucle Nord de Seine ainsi que de maîtriser la qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments par des systèmes de ventilation afin que les prises d'air s'effectuent sur les façades non exposées aux voies très fréquentées par les voitures. Ces mesures permettent d'après l'étude d'impact d'éviter ou de réduire l'exposition aux pollutions atmosphériques. Les éléments apportés, indéniablement positifs, apparaissent toutefois insuffisants au regard de l'exposition de plus de + de 845 ménages à des pollutions significatives notamment au dioxyde d'azote puisque le secteur du projet apparaît soumis à une pollution moyenne supérieure à  $25 \mu\text{m}^3$  lorsque la valeur retenue par l'Organisation mondiale de la santé pour caractériser l'effet néfaste sur la santé est de  $10 \mu\text{m}^3$ .

**(4) La MRAe recommande à nouveau d'approfondir les impacts du projet sur l'exposition de la population à des pollutions de l'air, en renforçant les mesures prévues pour éviter ou réduire cette exposition ;**

### Le 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 ;

L'étude d'impact indique en p. 320 qu'un travail sur la conception des voies de desserte sera mis en œuvre « avec un revêtement de chaussée pour limiter les émergences, des revêtements avec des cavités absorbant les émissions sonores, ou des types d'enrobés phonique limitant le bruit. » Il aurait été souhaitable que le dossier garantisse la mise en œuvre de cette mesure à l'échelle du quartier

**(5) La MRAe recommande à nouveau de :- préciser comment la conception des îlots garantit 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**

## Recommandations de la MRAe dans son avis du 9 octobre 2020

- 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.

### La pollution du sol :

#### L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- procéder à des investigations complémentaires dans les sols, notamment pour les sites sur lesquels l'implantation d'usages sensibles (écoles) est prévu ;
- analyser la qualité des eaux souterraines et des gaz du sol ;
- de présenter un plan de gestion et un suivi de la qualité des sols, des gaz et de l'eau, permettant de garantir la compatibilité des sols avec les usages projetés, et de confirmer que les mesures préconisées seront mises en œuvre ;
- de justifier en conséquence les choix de localisation des établissements sensibles, en application de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles ;

#### la prévention du changement climatique : la gestion des eaux pluviales, les îlots de chaleur, l'énergie ;

#### L'Autorité environnementale avait recommandé de :

## Compléments apportés à l'étude d'impact

Les autres recommandations n'ont pas fait l'objet de compléments apportés à l'étude d'impact.

L'emplacement des douze sondages supplémentaires réalisés (p.166) est précisé ; au vu des anomalies observées en termes de pollution des sols, notamment au niveau du groupe scolaire Joliot Curie (p.268), les terres seront excavées et traitées en biocentre si elles ne sont pas conformes aux critères de l'arrêté du 12/12/2014 relatifs aux critères d'acceptation dans les installations de stockage de déchets inertes. Un plan de gestion comportant une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) est jointe en annexe 7 de l'étude d'impact qui confirme la compatibilité du sol au droit du groupe scolaire avec la présence de personnes sensibles. Les éléments apportés sur la qualité des sols sont importants et de nature à répondre à la recommandation de l'Autorité environnementale. Manquent toutefois les compléments demandés en matière de caractérisation de la qualité de la nappe et des gaz de sol à l'endroit du projet.

Les éléments suivants ont été apportés. Le dossier d'autorisation environnementale (pièce D) est joint en annexe de l'étude d'impact. L'étude d'impact détaille en pages 221 et 222 le dimensionnement des dispositifs de récupération des eaux de pluie pour le nouveau groupe scolaire : une noue d'infil-

## Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

les déplacements routiers notamment sur l'avenue du 8 mai 1945.

(6) La MRAe recommande à nouveau d'analyser la qualité des eaux souterraines et des gaz du sol.

## Recommandations de la MRAe dans son avis du 9 octobre 2020

- présenter de manière détaillée l'ensemble des dispositifs prévus et des prescriptions imposées aux constructeurs pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales, des eaux de ruissellement, du risque d'inondation, des impacts sur la nappe y compris en phase chantier en se fondant sur le dossier loi sur l'eau ;

### 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 ;

## Compléments apportés à l'étude d'impact

tration d'une capacité de rétention de 72 m<sup>3</sup> et des cuves de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage et les chasses d'eau des toilettes (18 m<sup>3</sup>). Il est prévu par ailleurs un bassin de rétention/infiltration de 40m<sup>3</sup> ainsi qu'une noue de 14 m<sup>3</sup>. Des prescriptions précises sont mentionnées concernant les futurs lots (p.222). Les dispositifs prévus permettent de gérer au minimum la pluie de fréquence décennale, voire trentennale<sup>3</sup>, ce qui va améliorer sensiblement la situation actuelle caractérisée par le « tout à l'égout » (système d'assainissement unitaire) et l'absence totale de dispositif de rétention sur site. Les éléments apportés sont de nature à répondre à la recommandation de l'Autorité environnementale.

L'étude d'impact rappelle en pages 25 et 224 que le projet de densification du projet urbain des Agnettes s'accompagne d'opérations de dés-imperméabilisation et de végétalisation des sols. Au total les espaces verts passent de 60 000 à 84 000 m<sup>2</sup> et les terres perméables de 59 000 à 61 000 m<sup>2</sup>. Le projet compte sur les espaces végétalisés de pleine terre et de la gestion d'une partie des eaux pluviales à ciel ouvert pour réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Des compléments auraient pu être apportés permettant de quantifier l'efficacité des mesures prises en se fondant sur l'évaluation avant et après projet de la température des surfaces<sup>4</sup> et de leur albédo<sup>5</sup>.

## Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

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

<sup>3</sup> La disposition 3.2.6 du Sdage prescrit : " la neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abatement des pluies courantes " .

## Recommandations de la MRAe dans son avis du 9 octobre 2020

**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 retenues et leurs conséquences sur ces bilans

**Le risque inondation :**

**L'Autorité environnementale avait recommandé de :** compléter l'étude d'impact en précisant les conséquences d'une crue de la Seine sur le secteur d'opération et les conditions de résilience du futur quartier selon l'importance des niveaux d'inondation.

**Les déchets :**

**L'Autorité environnementale avait recommandé de :** annexer à l'étude d'impact pour la bonne information du public les résultats de l'étude sur l'économie circulaire dans la ZAC et a minima son rapport provisoire de janvier 2020.

## Compléments apportés à l'étude d'impact

Aucun élément complémentaire n'a été apporté.

Des éléments ont été apportés, notamment deux cartes représentant (p.262) l'emprise inondable du site respectivement aux cotes 28,80 m et 29,30 m.

L'Autorité environnementale relève que, la topographie actuelle étant en forme de dôme, ces emprises se trouvent sur la partie périphérique du site. Le dossier ne présente pas des cartes analogues après projet. Même si la topographie ne fait pas l'objet de transformations par le projet, ces cartes ne peuvent à elles seules tenir lieu d'une appréciation de la résilience du futur quartier après réalisation du projet.

Une étude sur l'économie circulaire a été annexée à l'étude d'impact (Annexe 1). Les éléments apportés sont de nature à répondre à la recommandation de l'Autorité environnementale.

## Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

**(8) La MRAe recommande à nouveau 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 retenues et leurs conséquences

**(9) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en précisant les conséquences d'une crue de la Seine sur le secteur d'opération et les conditions de résilience du futur quartier selon l'importance des niveaux d'inondation.**

<sup>4</sup> Le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), très fortement lié à l'occupation du sol, conduit notamment à accroître l'intensité des températures diurnes et nocturnes en ville, et ce, à l'échelle de la rue ou du quartier (source : [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)).

<sup>5</sup> L'albédo (source : [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)), est le rapport entre l'énergie lumineuse réfléchie et l'énergie lumineuse incidente, généralement compris entre 0 et 1. Il permet de savoir la capacité d'absorption des rayons solaires. Un matériau à faible albédo absorbe plus d'énergie, et donc de chaleur, sa température de surface sera alors plus élevée. A l'inverse, plus la surface est réfléchissante et plus son albédo est élevée. Par exemple, un sol sombre peut présenter un albédo faible compris entre 0,05 et 0,15, tandis qu'une surface de forêt ou de culture présentent un albédo supérieur à 0,15.

## Recommandations de la MRAe dans son avis du 9 octobre 2020

### 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 :**

- 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.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale note une différence entre les chiffres produits dans le résumé non technique (RNT) et les chiffrages présentés dans l'étude d'impact. Le résumé non technique présente pour la Zac un total de 204 démolitions (p11 du RNT) contre 296 (p.203 de l'Ei) dans l'étude d'impact, Pour l'ensemble du quartier le total est de 1 052 nouveaux logements (p11 du RNT) et de 1 027 dans l'étude d'impact (p.267).

## Compléments apportés à l'étude d'impact

Aucun élément complémentaire n'a été apporté.

Aucun élément complémentaire n'a été apporté.

## Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

**(10) La MRAe recommande à nouveau 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.

**(11) La MRAe 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.

**(12) La MRAe recommande de présenter les chiffres de la programmation retenue et de les homogénéiser dans les différents documents.**



## 4. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

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 l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, 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](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

L'Autorité environnementale 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.

**Délibéré en séance le 27/09/2023**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR,  
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) La MRAe recommande à nouveau 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 entre la situation actuelle et future, sur les secteurs du périmètre faisant l'objet de modifications majeures .....10
- (2) La MRAe recommande à nouveau 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).....10
- (3) La MRAe recommande à nouveau de 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.....11
- (4) La MRAe recommande à nouveau d'approfondir les impacts du projet sur l'exposition de la population à des pollutions de l'air, en renforçant les mesures prévues pour éviter ou réduire cette exposition ;.....12
- (5) La MRAe recommande à nouveau de :- préciser comment la conception des îlots garantit 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.....12
- (6) La MRAe recommande à nouveau d'analyser la qualité des eaux souterraines et des gaz du sol. ....13
- (7) La MRAe recommande à nouveau de préciser comment l'aménagement des lots (affectés aux logements ou à des équipements publics) contribuera à la réduction des îlots de chaleur urbains en évaluant l'efficacité des mesures prises par une comparaison avant et après projet de la température des surfaces et leur albédo.....14
- (8) La MRAe recommande à nouveau 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 retenues et leurs conséquences.....15
- .....15

- (9) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en précisant les conséquences d'une crue de la Seine sur le secteur d'opération et les conditions de résilience du futur quartier selon l'importance des niveaux d'inondation.....15
- (10) La MRAe recommande à nouveau 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.....16
- (11) La MRAe 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. ....16
- (12) La MRAe recommande de présenter les chiffres de la programmation retenue et de les homogénéiser dans les différents documents.....16