



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Cadrage préalable sur l'évaluation environnementale du
projet de zone d'aménagement concerté de la Gare des
Grésillons à Gennevilliers (92)
Demande présentée par la société Semag 92 en qualité
d'aménageur
Avis délibéré du 12 février 2025**

N°MRAe ACPIF-2025-003

Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
Cadrage préalable.....	5
1. La saisine et son contexte.....	5
1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage.....	5
1.2. La description sommaire du projet.....	5
1.3. Le contexte spécifique au projet.....	7
1.4. Les enjeux définis par le maître d'ouvrage.....	8
2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par (maître d'ouvrage)...	9
2.1. Attente de la MRAe.....	9
2.2. Les enjeux du projet.....	10
2.3. L'approfondissement de l'étude d'impact.....	10
3. Points d'attention supplémentaires identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
3.1. La pollution des sols.....	10
3.2. Les risques technologiques.....	10
3.3. Les mobilités.....	11
3.4. La surchauffe urbaine et le dérèglement climatique.....	11
3.5. La pollution de l'air.....	11
3.6. La pollution sonore.....	12
3.7. La gestion de l'eau.....	12
3.8. La paysage et le patrimoine.....	12
3.9. La protection voire le renforcement de la biodiversité.....	13
3.10. L'énergie et la sobriété.....	13

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 l'article L.122-1-2 du code de l'environnement et sans préjudice de sa responsabilité quant à la qualité de l'évaluation environnementale, le maître d'ouvrage peut solliciter l'autorité environnementale pour rendre un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 12 février 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis de cadrage préalable sur le projet précité.

Sur la base des travaux préparatoires sur le rapport de Philippe SCHMIT, après en avoir délibéré, la MRAe 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.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme, mais sur l'ampleur et le degré de précision des informations à fournir dans l'évaluation environnementale qui devra être menée par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'élaboration de son plan. Il vise à améliorer la conception du plan ou du projet sur des enjeux relatifs à son élaboration. Il est mis à disposition du public.

¹ L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il 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).

Sigles utilisés

Sigle	signification
DLE	Dossier loi sur l'eau
Drieat	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports
MOA	Maître d'ouvrage
OMS	Organisation mondiale de la santé
PLU	Plan local d'urbanisme
PMR	Personne à mobilité réduite
RE 2020	Réglementation environnementale applicable
RN	Route nationale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Zac	Zone d'aménagement concerté

Cadrage préalable

Le cadrage préalable est défini par l'article L122-1-2 du code de l'environnement. Il permet à un maître d'ouvrage de solliciter un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact.

Il est rappelé ici que le maître d'ouvrage doit se conformer aux règles de l'évaluation environnementale mentionnées aux articles R122-4 et suivants du code de l'environnement. Une attention particulière devra être portée à la phase chantier et à la description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement.

Le maître d'ouvrage doit également veiller à une description précise des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement ; cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences négatives notables de ces événements sur l'environnement et sur la santé humaine, et à défaut, les compenser.

1. La saisine et son contexte

1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage

L'Autorité environnementale a été saisie pour avis par la société d'économie mixte Semag 92, aménageur, d'une demande de cadrage préalable de l'évaluation environnementale du projet de zone d'aménagement concerté de la gare des Grésillons à Gennevilliers dans le cadre de l'actualisation du dossier de réalisation de cette Zac. L'ensemble des pièces constitutives du dossier ont été reçues le 03 février 2025.

1.2. La description sommaire du projet

Le projet est situé à Gennevilliers. Il concerne une superficie de 25 hectares.

Il est présenté ainsi par le demandeur :

« La Zac Gare des Grésillon est délimitée par la RN315, par la voie ferrée du RER C et par l'Avenue des Grésillons.

L'emprise est, aujourd'hui, principalement occupée par des entreprises de tailles variées et a vocation à se transformer dans le cadre de la Zac en un secteur d'activités avec des programmes de bureaux, d'activités et de formation.

L'espace public sera également transformé pour accompagner ces nouveaux programmes avec un focus sur l'intégration d'une trame verte bleue continue.

La Zac sera également bordée par la future gare de la ligne 15 (limite sud-est) » .

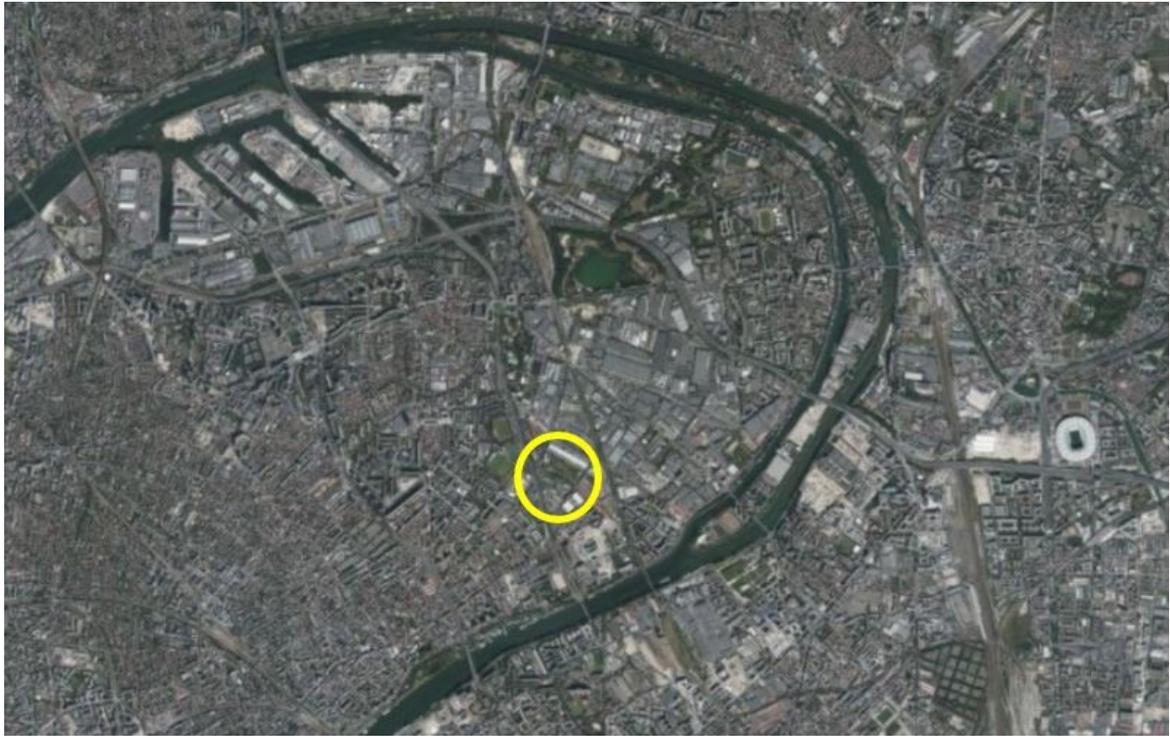


Figure 1: localisation du site du projet dans la boucle de la Seine, au nord le port de Gennevilliers (source MRAe sur une photo géoportail)

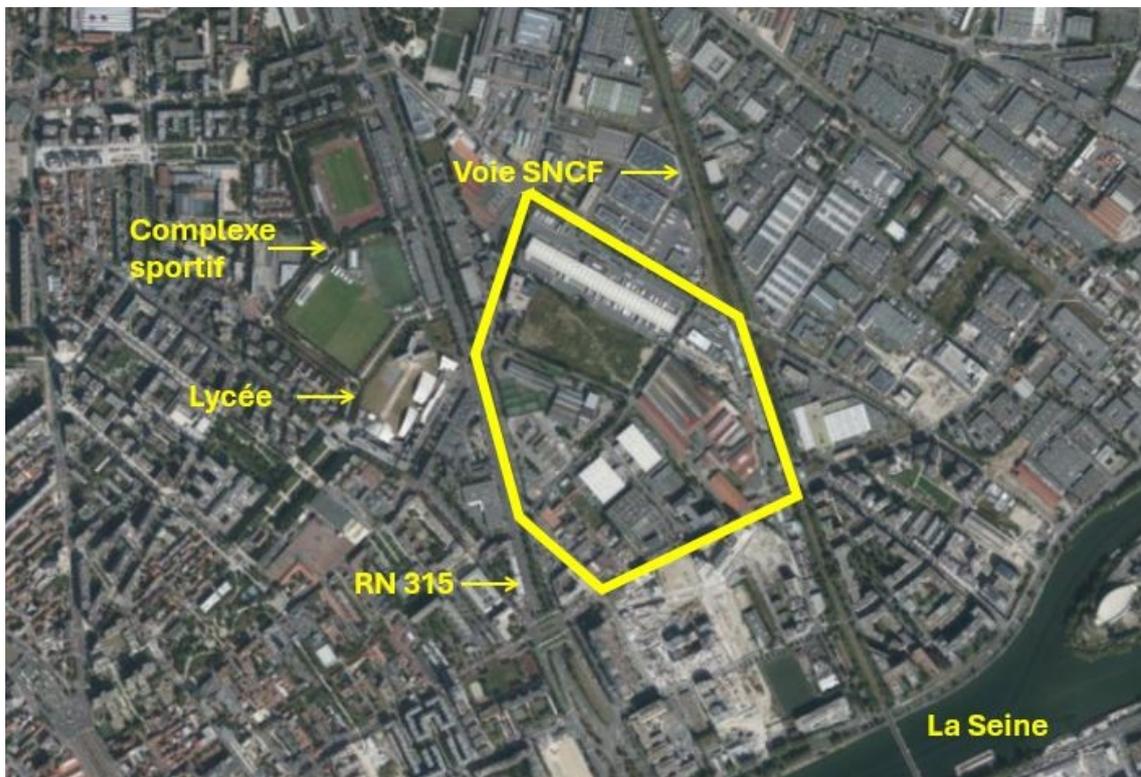
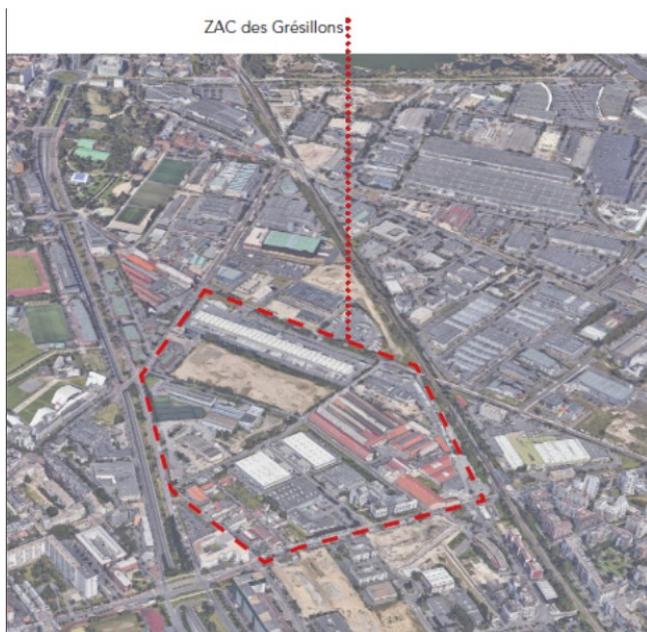


Figure 2: localisation du périmètre de la Zac de la gare des Grésillons sur un fond géoportail (source MRAe)



Occupation actuelle



projet

1.3. Le contexte spécifique au projet

Le maître d'ouvrage mentionne dans sa saisine de l'Autorité environnementale que la Zac est en limite de la future gare de la ligne 15 « Les Grésillons ».

Par ailleurs, l'Autorité environnementale signale que la Zac de la gare des Grésillons a déjà fait l'objet d'un avis du préfet de la région Île-de-France le 23 septembre 2016 lorsque celui-ci exerçait les compétences dévolues depuis à la MRAe².

L'avis retenait à titre principal trois recommandations :

« - Dès à présent d'approfondir la prise en compte des risques technologiques liés à la présence d'une installation classée pour la protection de l'environnement dont les conséquences de certains scénarios accidentels peuvent être particulièrement contraignants pour la réalisation du projet ;

- dès à présent de préciser la description du projet l'exposition aux pollutions atmosphériques et des sols notamment aux nuisances sonores et thermiques, de compléter l'étude des impacts sur la biodiversité et de justifier davantage l'évaluation des effets des déplacements automobiles induits par le projet ;

- au stade du dossier de réalisation de concevoir le dispositif de gestion des eaux pluviales, d'acter les choix énergétiques et d'approfondir l'étude des impacts sur la qualité de l'air, le paysage et le patrimoine ».

En cours d'instruction, l'Autorité environnementale a questionné le maître d'ouvrage sur l'évolution de la programmation. Celui-ci a transmis en réponse le tableau présenté ci-dessous :

² [https://www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis_AE - ZAC Gare Gresillons -Gennevilliers_92_.pdf](https://www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis_AE_-_ZAC_Gare_Gresillons_-_Gennevilliers_92_.pdf)

Fonction	Constructibilité (m ² SDP)	
	Programme dossier de création	Programme actuel *
Activité industrielle	49 400	77 047
Tertiaire	8 000	28 739
Commerce/ service	2 000	3 281
Formation	0	9 325
Équipement d'intérêt collectif	15 300	0
Hébergement hôtelier	5 600	0
Logement lié aux activités	2 250	0
TOTAL	82 550	118 392

L'évolution de la programmation apparaît dès lors très conséquente tant en matière de surfaces de plancher envisagées que dans le type de constructions projetées. Elle justifiera une reprise importante de l'étude d'impact initiale de la Zac.



Figure 3: plan du projet transmis par la Semag 92 à l'Autorité environnementale

1.4. Les enjeux définis par le maître d'ouvrage

Dans son dossier de demande, le maître d'ouvrage a défini les enjeux du projet de la façon suivante :

- « *Risque d'inondation par débordement de la Seine et par remontée de nappe*
- *Risque écologique (source : étude Faune Flore réalisée en 2024)*

Groupes taxonomiques d'espèces	Nombre	Enjeux écologiques évalués suite aux prospections
Flore	69	Présence d'espèces exotiques envahissantes (EEE) : ENJEU FORT
Avifaune	12	Réseau de haies ceinturant la friche industrielle ainsi que la friche industrielle elle-même : ENJEU MODERE
		Secteurs bâtis et très dégradés : ENJEU TRES FAIBLE
Chiroptères	3	Ensemble du site : ENJEU FAIBLE
Mammifères terrestres	3	Aucune espèce protégée ou patrimoniale : ENJEU TRES FAIBLE
Amphibiens	0	Aucune espèce contactée et aucun habitat favorable identifié : ENJEU TRES FAIBLE
Reptiles	1	Une espèce contactée protégée au niveau de la friche industrielle : ENJEU MODERE
Lépidoptères	4	Toutes les espèces sont non menacées ni protégées : ENJEU FAIBLE
Odonates	1	Toutes les espèces sont non menacées ni protégées : ENJEU FAIBLE
Orthoptères	9	Toutes les espèces sont non menacées mais une espèce est protégée au sein de la friche industrielle : ENJEU MODERE
		Secteurs bâtis et très dégradés : ENJEU FAIBLE

- Îlot de chaleur urbain (l'emprise de la Zac est soumise à des fortes températures selon la thermographie prise par Landsat. Le puits de fraîcheur le plus proche est caractérisé par la Seine à un peu moins de 500 mètres au sud et le Parc des Chanteraines, situé à un peu plus d'un kilomètre au nord).
- Enjeu acoustique (le bruit généré par le trafic routier de la RN315 constitue la principale source de nuisance sonore en journée et la nuit. Les valeurs limites réglementaires liées à cet axe important sont dépassées en journée et la nuit sur une largeur de 50 à 75 m depuis l'axe)
- La pollution de l'air par les particules fines (à cause des axes routiers limitrophes)
- La pollution des sols (sur la base des investigations des sols réalisées en 2024 et joints au présent questionnaire) ».

Pour l'Autorité environnementale, il conviendrait de mieux définir les enjeux car les principaux éléments cités par le maître d'ouvrage ne sont pas des enjeux mais des thématiques à traiter dans le diagnostic. Celui-ci devra aider le maître d'ouvrage à retenir les enjeux du projet et par conséquent à préciser ses incidences sur l'environnement et sur la santé humaine.

2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par (maître d'ouvrage)

2.1. Attente de la MRAe

Question posée par le maître d'ouvrage :

Sur la base de l'étude d'impact de 2016 (octobre 2016) et le mémoire en réponse d'octobre 2016 fait suite à l'avis de l'Autorité Environnementale, quelles sont les attentes du service instructeur en matière de mise à jour et d'approfondissement de l'étude d'impact de 2016 ?

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

La MRAe dispose d'un service instructeur, mais c'est l'Autorité qui statue sur la demande de cadrage préalable par un avis délibéré. Compte tenu de l'importance des changements de la programmation de la Zac, il importe

d'apprécier comment ils modifient le dossier initial de 2016 relativement lacunaire. Ainsi, par exemple, l'Autorité environnementale « recommandait de préciser le nombre d'étages et de niveaux de sous-sol des bâtiments projetés et quelles seraient les nouvelles activités industrielles de la Zac ». Le maître d'ouvrage dans sa réponse à l'Autorité avait précisé qu'« au stade du schéma directeur de telles précisions n'étaient pas envisageables ». L'actualisation de l'étude d'impact doit donc prendre en compte les changements internes au projet mais aussi l'évolution de la réglementation puisqu'elle celle-ci s'imposera aux demandes d'autorisation.

2.2. Les enjeux du projet

Question posée par le maître d'ouvrage :

Étant donné que le dossier DLE, l'étude de zone humide et l'étude faune flore sont prêts, y a-t-il d'autres enjeux (en plus de ceux figurant dans l'étude de 2016) que le service instructeur souhaite voir dans la nouvelle étude ? (En particulier avec l'arrivée de la ligne 15 au droit de la Zac)

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

Ces points sont notamment précisés dans la partie 3 du présent avis.

2.3. L'approfondissement de l'étude d'impact

Question posée par le maître d'ouvrage :

Pour anticiper les délais de traitement, nous nous demandons s'il serait possible de déposer, dans un premier temps, le dossier loi sur l'eau (DLE) à l'appui de l'Étude d'Impact de 2016 et des études faune et flore - zone humide mises à jour, pour lancer l'instruction du DLE dans l'attente de la mise à jour de l'Étude d'Impact (objet du présent questionnaire) qui serait jointe dans un second temps au DLE ainsi qu'au dossier de réalisation de la Zac?

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

La réponse à cette question ne relève pas des procédures liées à l'Autorité environnementale mais de décisions de la police de l'eau via les services compétents (service politiques et police de l'eau) au sein de la Drieat. Compte tenu de l'évolution de la programmation et vraisemblablement de l'implantation des bâtiments et de la configuration des espaces publics, il paraît difficile de lier un dossier loi sur l'eau à jour avec une étude d'impact de 2016 portant sur des espaces constructibles en augmentation de 43 %.

3. Points d'attention supplémentaires identifiés par l'Autorité environnementale

3.1. La pollution des sols

Lors de l'étude d'impact initiale et en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale sur la question de la pollution des sols, le maître d'ouvrage indiquait ne pas pouvoir à l'époque effectuer certains sondages de sols. Par ailleurs, bien que la programmation ne contienne plus d'équipements pouvant accueillir des publics sensibles, il convient de préciser de manière rigoureuse les résultats des analyses de sols en présentant en annexe le rapport du bureau d'études spécialisé.

3.2. Les risques technologiques

L'avis de l'Autorité environnementale en 2016 mentionnait des activités présentant potentiellement des risques technologiques. Un nouvel état des lieux à cet égard devra être produit s'agissant du stockage de produits pouvant présenter un danger. Le dossier de 2016 évoquait notamment le site AD TAF dont la situation semble avoir

évolué depuis. Là encore, le diagnostic actualisé devra tenir compte de l'ensemble des éléments intervenus depuis 2016 et des conditions d'implantation d'activités industrielles éventuellement à risques permises par le PLU de la commune.

3.3. Les mobilités

Dans son mémoire en réponse à l'avis de 2016, le maître d'ouvrage précisait qu'« *au stade du dossier de réalisation, une étude de déplacement plus complète pourra être réalisée* ». L'Autorité environnementale ne connaît pas à ce stade les résultats de cette étude. Elle note par exemple que la question de la mobilité doit être affinée par des comptages récents sur le site et par des projections qui ne concerneront pas que les mouvements pendulaires même si ceux-ci seront sans doute majoritaires s'agissant d'un secteur dédié à l'activité économique. L'arrivée de la gare de la ligne 15 du Grand Paris express impactera les mobilités individuelles (voitures, deux-roues, piétons, PMR). Il y a lieu de préciser les effets du projet en tenant compte de cette évolution.

3.4. La surchauffe urbaine et le dérèglement climatique

L'évolution du climat doit être appréhendée au regard de ses impacts potentiels sur la vie des usagers et habitants. En effet, l'accélération du changement climatique conduit à s'interroger sur la façon dont le projet intègre les enjeux d'adaptation qui, chaque année, se font plus pressants (vagues de chaleur plus intenses et plus longues notamment). Il convient de penser dès aujourd'hui le confort des futurs habitants en prenant en compte cette hypothèse. Les choix du projet doivent donc se faire au regard des enjeux d'adaptation au changement climatique actuel et à venir, en suivant le scénario dit « tendanciel » qui, pour la France métropolitaine, évalue le réchauffement potentiel moyen à 3,7 °C d'ici la période 2080-2100. Ce scénario, supposant un respect des engagements des politiques publiques en matière climatique, a été repris par le ministère chargé de l'environnement pour définir la politique d'adaptation climatique du gouvernement et des territoires. Il induit des épisodes caniculaires plus intenses et durables avec des anomalies de température estivale de +5 °C à +10 °C. Il convient donc de présenter des simulations au regard de ces perspectives.

La transformation importante d'un secteur avec des démolitions puis des constructions justifie d'examiner les solutions ayant l'impact le plus réduit sur l'environnement. L'évaluation des émissions de gaz à effet de serre entre dans le bilan environnemental que le maître d'ouvrage doit examiner pour faire ses choix concernant la configuration du projet. Il importe qu'une estimation rigoureuse et complète de l'empreinte environnementale induite par l'exploitation des ressources naturelles et la production des matériaux de construction, notamment à travers l'empreinte carbone, soit présentée dans l'étude d'impact, en prenant en compte le cycle de vie de l'ensemble des composants du projet, en intégrant les démolitions prévues et le chantier. Des mesures de réduction voire de compensation sont en conséquence attendues à cet égard. Le bilan des émissions de gaz à effet de serre doit être mené suivant une approche de cycle de vie qui compare différents scénarios. Cette analyse est un outil essentiel dans la prise de décision pour favoriser des matériaux et des solutions constructives contribuant à réduire autant que possible le potentiel de contribution au changement climatique. Cette réduction passe par la transformation des bâtiments existants, le réemploi de matériaux présents sur site, l'usage de matériaux biosourcés et la mobilisation de filières locales pour limiter les distances de transport des déchets et matériaux.

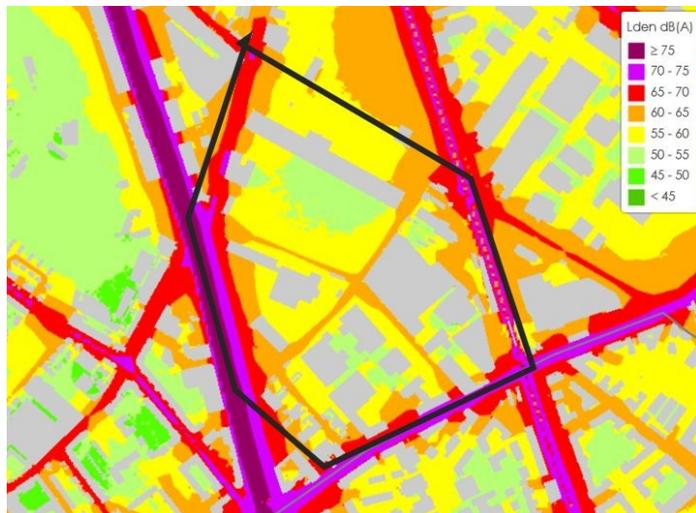
3.5. La pollution de l'air

Le maître d'ouvrage en réponse à l'Autorité environnementale précisait que « l'étude d'impact a utilisé les données d'Airparif disponibles pour la station de Gennevilliers. Une étude plus précise sur la qualité de l'air du quartier pourra être réalisée avant le dossier de réalisation ». Elle reste nécessaire. De plus une modélisation de la

situation une fois le projet achevé s'impose en prenant en compte les valeurs définies par la réglementation appelée à évoluer à l'horizon 2030 et les valeurs de l'organisation mondiale de la santé car celles-ci reposent sur l'analyse des scientifiques des incidences de la pollution de l'air sur la santé humaine (dans l'habitat comme dans le monde de l'entreprise). Il sera tenu compte de l'arrivée du réseau du Grand Paris express.

3.6. La pollution sonore

Celle-ci avait déjà été traitée dans l'avis rendu par l'Autorité environnementale en 2016.



La carte des intensités sonores produits par Bruitparif en 2022 témoigne d'un niveau de bruit très élevé dans plusieurs secteurs de la Zac. Pour l'Autorité environnementale, il importera d'examiner comment la séquence éviter-réduire-compenser aura été appliquée en tenant compte là encore des valeurs de la réglementation actuelle mais aussi des valeurs retenues par l'OMS pour considérer l'impact du bruit sur la santé. En l'absence de logements au sein de la Zac, les valeurs de référence devront permettre d'analyser comment le maître d'ouvrage a conçu son projet en veillant à limiter cette pollution notamment lorsque les usagers du site travailleront fenêtres ouvertes (situation de plus en plus fréquente avec le réchauffement climatique).

3.7. La gestion de l'eau

L'Autorité environnementale évoquait déjà en 2016 la question de l'infiltration des eaux de la Zac. Le maître d'ouvrage renvoyait là encore au dossier de réalisation. En complément du dossier loi sur l'eau, il conviendra de préciser dans le dossier actualisé d'étude d'impact comment cette infiltration est prévue notamment au regard des dispositions du Sdage Seine Normandie approuvé depuis et faisant de l'infiltration à la parcelle la règle. Comme évoqué dans le mémoire en réponse au précédent avis, le dossier devra préciser de manière détaillée le mode de gestion de l'eau et ses incidences sur la nappe et sur les pollutions des sols.

3.8. La paysage et le patrimoine

Le maître d'ouvrage doit nécessairement examiner les enjeux d'intégration paysagère d'un projet à une échelle multiscalaire. Pour ce faire, il doit en premier lieu repérer les éléments forts et structurants du paysage existant. Cette analyse doit conduire à en déterminer les traits marquants, qu'ils résultent de l'histoire du site, de la composition végétale, de la morphologie naturelle, ou de la construction humaine. Ensuite, il lui revient de présenter des hypothèses d'insertion de son projet dans le paysage, en tenant compte des évolutions connues au travers des projets déjà autorisés.

Le dossier devrait expliciter et montrer le parti d'aménagement. Il devrait préciser la manière dont le projet transforme le paysage environnant, non seulement par des perspectives et des photomontages, mais aussi par des coupes, des coupes perspectives et des axonométries, avant/après, intégrant le contexte.

Les hypothèses d'insertions présentées doivent veiller à traduire la perception réelle du public ou des habitants dans le secteur du projet. À ce titre, en sus des perspectives montrant l'« intérieur » du projet, des visuels présentant les relations de celui-ci avec son contexte, à différentes échelles, doivent être produits. Les photomontages en élévation, par exemple, avec un cadrage « vue de drone » ne suffisent pas dans la mesure où elles ne représentent pas la perception réelle du projet. Ces vues peuvent en revanche avoir une utilité pour montrer des continuités écologiques ou des perspectives à une échelle plus grande.

3.9. La protection voire le renforcement de la biodiversité

Il est conseillé d'analyser l'état de la biodiversité en s'appuyant sur la connaissance récente (moins de cinq ans) des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques qui la composent. Cela exige de décrire et localiser les habitats naturels présents sur le territoire du projet, ainsi que les différentes espèces qui les utilisent. Cela implique également d'analyser comment ces écosystèmes sont susceptibles d'évoluer, avec ou sans l'exécution du projet, en tenant compte des changements climatiques également susceptibles d'affecter cette évolution. Ainsi, l'examen des continuités comme la question des plantations recommandées ne saurait être vue comme un seul choix relatif à la palette végétale, mais aussi selon les apports des différents choix possibles à la biodiversité et à son renforcement.

3.10. L'énergie et la sobriété

L'exposé de la démarche de recherche de sources d'énergies renouvelables ou de récupération (géothermie, biomasse, pompes à chaleur, solaire photovoltaïque et thermique, chaleur fatale issue de l'industrie ou de certaines activités de stockage telles que les centres de données informatiques) devra être en mesure de justifier la pertinence des choix finaux et leur contribution à la réduction de la consommation d'énergie finale et des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du respect de la réglementation environnementale en vigueur (RE 2020) et de la réalisation des études exigées, l'Autorité environnementale attend des choix ambitieux dans la conception du projet en termes de sobriété des usages, de performances énergétiques et de recours aux énergies renouvelables et de récupération. Par exemple, la conception bioclimatique des bâtiments devient un élément important à prendre en compte dès la conception pour définir le projet et ses usages en relation au climat et à la géométrie solaire propre au site d'implantation (ventilation naturelle, limitation des risques de surchauffe, isolation, etc.).

Le maître d'ouvrage est invité à prendre en compte les observations qui précèdent dans son dossier d'évaluation environnementale.

Délibéré en séance le 12/02/2025

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE,
Monica Izabel DIAZ, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*.