



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré en date du 8 août 2019  
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France  
sur le projet d'aménagement du quartier Montjean Est à Rungis (Val-de-Marne)**

**Synthèse de l'avis**

Le présent avis porte sur l'étude d'impact relative au projet d'aménagement du quartier Montjean Est à Rungis (Val-de-Marne). Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision n° DRIEE-SDDTE-2016-088 du 20 juin 2016. L'avis sur ce projet est rendu dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager.

Le projet présenté s'inscrit dans le cadre du programme global de valorisation de la plaine de Montjean, vaste espace agricole de 200 hectares ouvert à l'ouest du Val-de-Marne, l'emprise de la plaine de Montjean à Rungis étant de 68 hectares (dont 35,8 hectares de surface agricole utile). Ce programme comporte un volet d'aménagement urbain des lisières de la plaine et un volet de développement d'une agriculture durable. Le projet présenté constitue la première phase du projet urbain et porte sur la construction d'un ensemble immobilier à usage principal de logements. Il prévoit la création de 250 logements sur 18 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des espaces de commerces et un équipement public, ainsi qu'un ensemble d'espaces verts et paysagers, dont des jardins familiaux sur environ 2 000 m<sup>2</sup>.

Pour la MRAe, en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent projet immobilier et celui des secteurs Montjean Ouest et Malouines, qui en constitue la seconde phase, participent d'un seul et même projet d'aménagement urbain, justifiant une étude d'impact conjointe.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent la consommation d'espaces agricoles, l'insertion paysagère du projet, les milieux naturels, la gestion de l'eau et des déplacements.

Les recommandations de la MRAe portent notamment sur les points suivants :

- décrire l'articulation et les interactions entre le projet urbain et le projet agricole, notamment en ce qui concerne l'impact sur l'activité agricole, la gestion de l'eau et les continuités écologiques ;
- mesurer les impacts de la consommation d'espaces agricoles sur l'activité agricole locale ;
- préciser le délai de réalisation de l'étude hydrogéologique destinée à garantir la bonne prise en compte du risque d'inondation par remontée de nappe ;
- indiquer comment le projet participe à la préservation et au développement de la biodiversité sur le secteur ;
- étayer les analyses concernant les déplacements alternatifs à la voiture en expliquant comment le projet entend favoriser leurs usages.

La MRAe a formulé par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

*Avis disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France et sur celui de la MRAe*

## Préambule

*La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 8 août 2019 en conférence téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de projet d'aménagement du quartier Montjean Est à Rungis (Val-de-Marne).*

*Étaient présents et ont délibéré : Paul Arnould, Marie Deketelaere-Hanna, Jean-Jacques Lafitte, Jean-Paul Le Divenah.*

*Étaient également présentes : Catherine Mir (suppléante, sans voix délibérative).*

*Excusée : Judith Raoul-Duval*

*En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Jean-Paul Le Divenah , coordonnateur, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

## Table des matières

<b>1 L'évaluation environnementale.....</b>	<b>4</b>
1.1 Présentation de la réglementation.....	4
1.2 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale.....	4
<b>2 Contexte et description du projet.....</b>	<b>5</b>
<b>3 L'analyse de l'état initial du territoire et de ses enjeux environnementaux.....</b>	<b>8</b>
3.1 La consommation de terres agricoles.....	8
3.2 Le paysage.....	10
3.3 L'eau.....	10
3.4 Les milieux naturels.....	11
3.5 Les déplacements.....	11
3.6 État des sols.....	12
<b>4 L'analyse des impacts environnementaux.....</b>	<b>12</b>
4.1 Justification du projet retenu.....	12
4.2 Les impacts du projet et les mesures proposées par le maître d'ouvrage.....	13
4.2.1 Impacts du projet en termes de consommation de terres agricoles.....	13
4.2.2 Impacts du projet sur le paysage.....	14
4.2.3 Impacts du projet sur l'eau.....	15
4.2.4 Impacts du projet sur les milieux naturels.....	15
4.2.5 Impacts du projet sur les déplacements.....	16
<b>5 L'analyse du résumé non technique.....</b>	<b>17</b>
<b>6 Information, consultation et participation du public.....</b>	<b>17</b>

# Avis détaillé

## 1 L'évaluation environnementale

### 1.1 Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée 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.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

Le projet d'aménagement Montjean Est à Rungis, qui entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement (à l'époque, rubriques 6°d et 33°<sup>1</sup>), a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2016-088 du 20 juin 2016. Le projet a été considéré comme susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement et la santé, notamment sur les enjeux liés à la consommation d'espaces agricoles, à la biodiversité, à la gestion de l'eau, au paysage et au cadre de vie et à la pollution de sols (une école était prévue sur le site).

### 1.2 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'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'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis est rendu dans le cadre de la demande de permis d'aménager du projet d'aménagement Montjean Est. Il porte sur l'étude d'impact en date de février 2019<sup>2</sup>.

À la suite de la consultation du public, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1 Aujourd'hui rubriques 6°a et 39°a : [Annexe à l'article R.122-2 – Légifrance.gouv.fr](#)

En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, les projets énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à évaluation environnementale soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau. En l'espèce, le projet relève de la catégorie des projets soumis à examen au cas par cas, au titre des rubriques suivantes (rubriques en vigueur lors du dépôt de la demande d'examen au cas par cas) :

- 6° Infrastructures routières : d) Toutes routes d'une longueur inférieure à 3 kilomètres.

- 33° Zones d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération : Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération : soit crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 hectares et inférieure à 10 hectares et dont la SHON créée est inférieure à 40 000 m<sup>2</sup>.

2 Sauf mention contraire, les numéros de page figurant dans le corps du présent avis renvoient à l'étude d'impact.

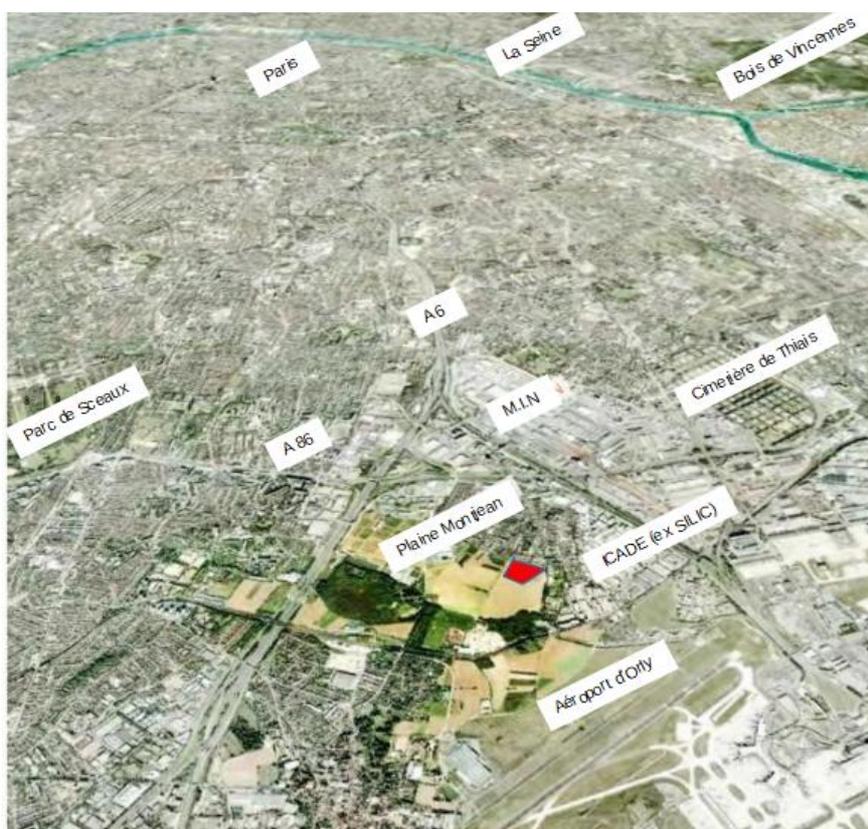
## 2 Contexte et description du projet

Le projet, porté par l'établissement public d'aménagement Orly Rungis-Seine Amont (EPA ORSA), concerne l'aménagement du quartier Montjean Est, sur la plaine de Montjean à Rungis.

### Présentation du site

La commune de Rungis, d'une superficie de 4,2 km<sup>2</sup>, compte environ 5 600 habitants. Elle est située dans le département du Val-de-Marne, à une dizaine de kilomètres au sud de Paris et à 2 kilomètres au nord de l'aéroport de Paris-Orly (Illustration 1).

Le territoire de Rungis est compris dans le périmètre de l'opération d'intérêt national du secteur d'Orly-Rungis-Seine Amont, qui regroupe 12 communes du Val-de-Marne.



**Illustration 1: Plan de situation général**

(source : Léonard Cattoni, "La plaine Montjean, quand le paysage dessine la ville", 2010, p.8 - annotations DRIEE)

Le projet s'implante au sein de la plaine de Montjean, vaste espace naturel et agricole d'environ 200 hectares, situé à la jonction des communes de Wissous dans l'Essonne et de Rungis et Fresnes dans le Val-de-Marne. Bordé à l'est par les voies autoroutières de l'A6, au sud par l'aéroport d'Orly, au nord et à l'ouest par la ville de Rungis et son marché d'intérêt national, cet espace ouvert consacré aux grandes cultures et à l'horticulture est enclavé dans le tissu urbain et les grandes infrastructures de transport.

L'étude d'impact explique que, depuis 2008, des réflexions sont engagées concernant l'avenir de la plaine de Montjean, afin de répondre à la demande croissante en logements sur le secteur, tout en préservant cet espace ouvert de respiration, à la rencontre des trois communes.

Le projet de Montjean Est s'inscrit donc, selon l'étude d'impact, dans une démarche globale de valorisation de la plaine, axée autour d'un projet de développement agricole durable d'une part, et

d'un projet d'urbanisation des lisières de la plaine d'autre part. L'étude d'impact rappelle que le projet agricole, développé par l'Agence des espaces verts d'Île-de-France (AEV), et le projet urbain seront réalisés simultanément, bien qu'indépendants l'un de l'autre (page 152).

Le projet d'aménagement du quartier Montjean Est, sur lequel porte l'étude d'impact, constitue la première phase du volet urbain. L'étude d'impact précise qu'une deuxième phase d'urbanisation sur les secteurs Montjean Ouest et Malouines est prévue par le plan local d'urbanisme (PLU) de Rungis, mais que sa mise en œuvre est incertaine (page 148).

La MRAe considère néanmoins que le présent projet immobilier et celui des secteurs Montjean Ouest et Malouines participent d'un seul et même projet d'aménagement urbain, au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement<sup>3</sup>, et invite à compléter l'étude d'impact en conséquence, aux fins d'apprécier les effets globaux de l'ensemble des composantes du projet d'urbanisation des lisières de la plaine de Montjean. Par ailleurs, le programme global de valorisation de la plaine de Montjean étant fondé sur la transition du front urbain avec l'espace agricole environnant, il serait opportun de présenter davantage de détails opérationnels sur le contenu du projet agricole et ses interactions avec le développement des quartiers urbains en lisière.

#### **La MRAe recommande :**

- **de présenter l'ensemble des opérations constitutives du projet urbain global, y compris la deuxième phase, ainsi que leur calendrier opérationnel ;**
- **de préciser l'articulation entre le projet urbain et le projet agricole à l'échelle de la plaine de Montjean.**

#### **Présentation du projet Montjean Est**

Le projet Montjean Est, d'une superficie d'environ 3,5 hectares, s'implante sur des terres agricoles en jachère (source : registre parcellaire graphique 2017 sur Géoportail) situées au nord-est de la plaine de Montjean, en limite sud de la zone urbanisée du centre-ville de Rungis. Le terrain présente une pente nord-ouest/sud-est avec un dénivelé de 5 mètres en direction du ru de Rungis, un affluent de la Bièvre, qui longe le projet à l'est.

Le périmètre du projet (Illustration 2) est bordé par :

- le chemin des Champs et le quartier du Lagué au nord ;
- la voie des Jumeaux à l'ouest ;
- la plaine de Montjean au sud et à l'est ;
- la place du Lagué à la pointe nord-est.

Immédiatement au nord du projet, le tissu urbain est à dominante résidentielle, composé essentiellement d'immeubles collectifs de type R+2/ R+3 (quartier du Lagué) et de quelques immeubles de plus grande hauteur au-delà de la place du Lagué. Un pôle de petits commerces de proximité est organisé autour de la place du Lagué, qui jouxte le parc public de la Colline Cacao et des équipements sportifs (terrains de tennis).

Le projet Montjean Est (Illustration 3) consiste à construire un ensemble immobilier à destination principale de logements, conçu comme une transition entre la ville et la plaine agricole.

Il prévoit :

- la construction d'environ 250 logements sur environ 18 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher, comprenant 162 logements privés et 88 logements sociaux locatifs ou en accession ;
- la création d'un équipement public de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qui devait initialement accueillir une école. Toutefois, la mise à jour des données démographiques a conduit à abandonner ce projet, au profit d'un équipement mixte prévoyant notamment la réalisa-

3 « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. »

tion d'une ludothèque et d'une salle des fêtes (p. 153) ;

- l'aménagement de 500 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux, implantés en bordure est du projet ;
- la réalisation d'une rue intérieure, traversant le quartier d'est en ouest.



**Illustration 2: Les abords du projet**

(source : pièce PA7 "Photographies du terrain dans le paysage lointain" du permis d'aménager ; annotations DRIEE)



**Illustration 3: Plan masse du projet**

(source : étude d'impact, p. 155)

Il est à noter que la MRAe a reçu le 25/07/19 une saisine pour modification du PLU de Rungis qui n'inclut pas le changement d'affectation de l'emplacement réservé intitulé « Equipement scolaire » au tableau des emplacements réservés du PLU).

La MRAe suggère de compléter la saisine pour la modification de l'emplacement réservé prévu pour un équipement scolaire dans le document d'urbanisme en vigueur.

Le projet comprend également des aménagements paysagers en pleine terre sur 45 % de la surface totale du terrain d'emprise, dont : des « allées prairie » en sol naturel sur 5 200 m<sup>2</sup>, un boisement à la lisière sud-ouest du projet sur 4 700 m<sup>2</sup> et des jardins familiaux à la pointe sud sur un secteur d'environ 2 100 m<sup>2</sup>.

Le quartier Montjean Est est organisé autour de la rue intérieure, classée en zone 20 (circulation limitée à 20 km/heure), qui permet de rejoindre la place du Lagué à l'est et la voie des Jumeaux à l'ouest. Il est prévu 332 places de stationnement privé sur un niveau de sous-sol (soit 1,3 place par logement) et 28 places de stationnement public sur la voirie.

Le maître d'ouvrage a planifié les travaux sur une durée d'environ 2 à 3 ans, les travaux préparatoires débutant au deuxième semestre 2019 pour une livraison prévue en 2021/ 2022.

### **3 L'analyse de l'état initial du territoire et de ses enjeux environnementaux**

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont :

- la consommation d'espaces agricoles ;
- l'intégration paysagère ;
- la gestion de l'eau ;
- la prise en compte du milieu naturel ;
- la gestion des déplacements
- l'état des sols

#### **3.1 La consommation de terres agricoles**

L'étude d'impact fournit des données concernant l'activité agricole sur la commune de Rungis. En constante diminution depuis une vingtaine d'années<sup>4</sup>, la surface agricole utile représente en 2015 une superficie de 35,8 hectares, consacrés principalement à la culture de céréales et à l'horticulture. Toutefois, selon l'étude d'impact, l'absence de données au niveau départemental et régional ne permet pas de prendre la pleine mesure de l'enjeu agricole et de ses évolutions dans un contexte territorial plus global. La MRAe souligne que la préservation des espaces agricoles en proche couronne est un enjeu reconnu comme fort par le SDRIF qui justifie une analyse approfondie du fonctionnement de ces espaces.

D'après l'étude d'impact, deux exploitants agricoles sont recensés à Rungis et possèdent des parcelles sur le secteur du projet, qui s'étendent respectivement sur 3,5 hectares compris dans le périmètre du projet pour l'un, et 3,8 hectares à proximité immédiate du périmètre du projet pour l'autre. Des cartes (*page 94*) permettent utilement de localiser les parcelles correspondantes (Illustration 4 ;Illustration 5). Une analyse succincte de la viabilité et des perspectives d'évolution de chaque exploitation conclut à la non-pérennité des deux exploitations. Toutefois, la non pérennité de la seconde exploitation n'est pas liée au projet urbain qui n'empiète pas sur le terrain agricole. Elle résulte d'un projet de cession à court terme sans reprise envisagée comme l'indique

4 Les surfaces agricoles représentaient 49 hectares en 2000 et 99 hectares « il y a une vingtaine d'années » (*page 93*). Afin que les données soient davantage cohérentes et compréhensibles, cette dernière référence temporelle gagnerait à être exprimée sous la forme d'une année précise.

l'étude d'impact (page 94).

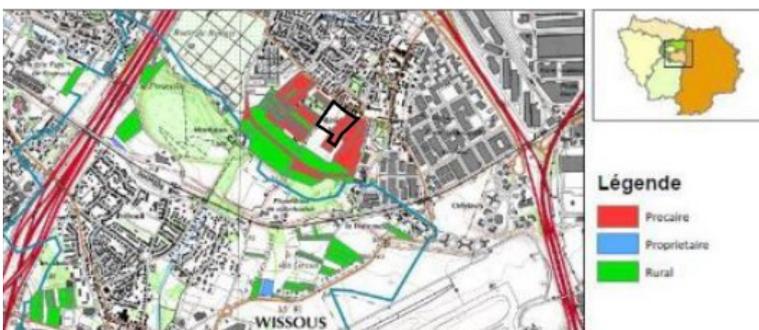
La MRAe note que les sources des informations sur lesquelles est basée l'analyse de la viabilité des exploitations mériteraient d'être précisées. De plus, une analyse à une échelle plus globale permettrait de rappeler qu'une agriculture viable est possible sur le secteur, comme en témoignent les pépinières de Paris, implantées à l'ouest de la plaine. Par ailleurs, l'incidence de l'enclavement des parcelles dans le tissu urbain et leur difficile accès aux engins agricoles, y compris au-delà du strict secteur du projet, n'est pas étudiée. Pourtant, cette problématique est un obstacle récurrent à l'activité agricole en milieu péri-urbain, qui justifie sa prise en compte dans les projets pour en réduire l'impact. En tout état de cause, si un diagnostic agricole local ou régional a été réalisé, il est nécessaire de le mentionner dans le dossier et ses principales conclusions restituées.

L'étude d'impact présente de façon claire et synthétique les résultats de l'analyse du potentiel agronomique des terres de la plaine de Montjean (page 95), permettant de caractériser la qualité des terres sur le secteur du projet. Les terres situées au nord de la plaine, comprenant le site du projet Montjean Est, sont de bonne valeur agronomique et favorables au maraîchage, tandis que plus au sud, le sol devient caillouteux et peu favorable à l'agriculture.

Une présentation du phénomène d'îlot de chaleur urbain et de la contribution positive des terres agricoles pour en diminuer les effets figure dans le dossier, sous la forme d'un tableau et d'une carte (page 63). Le tableau est toutefois difficilement compréhensible et mériterait une analyse conclusive explicite, mettant en valeur l'apport de fraîcheur fourni par les terres agricoles existantes au regard du reste de l'espace péri-urbain environnant. De plus, il aurait été éclairant de disposer en complément d'une évaluation plus générale des biens et des services environnementaux rendus par les sols agricoles en présence<sup>5</sup>.

#### La MRAe recommande :

- **de mettre en perspective les chiffres relatifs à l'activité agricole à l'échelle départementale et régionale, et de joindre les conclusions du diagnostic agricole local ou régional, s'il existe ;**
- **de décrire les services environnementaux rendus par les sols agricoles de la plaine de Montjean.**



**Illustration 4: Parcelles de l'exploitant 1**  
(source : étude d'impact, p.94)



**Illustration 5: Parcelles de l'exploitant 2**  
(source : étude d'impact, p.94)

5 Les biens et services environnementaux correspondent aux avantages socio-économiques que l'Homme retire, gratuitement, de l'utilisation des fonctions écologiques d'un écosystème. Ces services peuvent être de régulation (climat, inondation), d'approvisionnement (nourriture, matière première), socioculturels (paysage, loisirs), de soutien (grands cycles biogéochimiques de l'eau et du carbone par exemple). Concernant les sols agricoles, il peut s'agir plus spécifiquement de la fourniture d'aliments, de la stabilisation des sols, du stockage de l'eau, de la pollinisation, de la régulation du climat par le stockage du carbone, etc. Sources : « [L'EFESE, l'essentiel du cadre conceptuel](#) », CGEDD, juin 2016 ; « [Les services écosystémiques rendus par les écosystèmes agricoles](#) », INRA, nov. 2017.

## 3.2 Le paysage

Le projet s'implante dans un environnement paysager remarquable de plaine ouverte, enclavée dans un milieu urbain anthropisé. Néanmoins, l'étude d'impact ne présente pas d'analyse paysagère ni de visuel photographique permettant d'appréhender concrètement la topographie et la valeur paysagère de la plaine de Montjean. La thématique est absente de l'analyse de l'état initial.

Les principales caractéristiques paysagères de la plaine sont toutefois rappelées dans l'historique du projet global de la plaine de Montjean. À l'échelle régionale, la plaine s'inscrit dans une trame verte reliant le parc de Sceaux à la Seine. À l'échelle locale, la plaine est un espace vide de respiration, offrant des perspectives dégagées depuis l'espace péri-urbain environnant. La plaine s'organise autour d'un plateau central et d'un vallon creusé au sud et à l'est par le ru de Rungis.

Les enjeux paysagers du projet sont traités sous forme d'objectifs (pages 152-153), déclinant à l'échelle du projet les grands principes de valorisation de la plaine. Ils sont axés sur le travail des interfaces paysagères entre l'espace urbain et l'espace agricole et sur la préservation des vues ouvertes sur la plaine depuis différents points de la ville de Rungis.

Enfin, l'étude d'impact précise que le projet intercepte le périmètre de protection de 500 mètres de l'Église Notre-Dame de l'Assomption, monument historique inscrit sur la commune de Rungis. Toutefois, le projet ne présente pas de rapport de co-visibilité avec ce dernier.

## 3.3 L'eau

L'étude d'impact explique que le réseau hydrographique de la commune de Rungis est constitué par le ru de Rungis, affluent de la Bièvre, ainsi que par des aqueducs et quelques sources. Il est indiqué que le projet sera implanté à quelques mètres du ru. S'agissant de la qualité de ses eaux, le dossier explique que le ru fait l'objet d'un dispositif de suivi par le conseil départemental du Val-de-Marne (avec deux points de mesures sur le territoire de Rungis). Selon des résultats de 2010 (non exposés dans l'étude d'impact), les eaux du ru sont impactées de façon régulière par les rejets d'eaux pluviales chargées en matière organique provenant du parc ICADE localisé au nord-est. Le potentiel biologique du milieu est décrit en conséquence comme étant faible.

L'étude d'impact et, notamment la notice complémentaire du 19 mai 2019 concernant le réaménagement du bassin du Laqué, expose clairement les principes d'écoulement des eaux pluviales sur le site d'implantation. Celles-ci s'écoulent ainsi vers le ru de Rungis selon une pente sud-est, portant un dénivelé de l'ordre de 2 à 3 cm/m.

S'agissant du contexte hydrogéologique, il est indiqué que la présence des eaux souterraines est une caractéristique historique du secteur et qu'elles sont encore présentes en quantité modérée à une faible profondeur et en quantité plus importante en plus grande profondeur. Un suivi piézométrique a été réalisé dans le cadre des études géotechniques. Les relevés font état de niveaux d'eau allant de 1,44 m à 8,41 m de profondeur. Se référant à la carte du risque de remontée de nappe, l'étude d'impact souligne que le site d'étude comporte ainsi une sensibilité variant de très élevée (nappe affleurante à proximité du ru) à faible (plus en amont à l'ouest).

L'étude d'impact, précise par ailleurs, que le site d'implantation est partiellement concerné par l'implantation (au nord-est du site) du bassin du Lagué. Celui-ci est actuellement à ciel ouvert et gère les eaux de ruissellement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Lagué localisée au nord du site du projet. Il est prévu d'enterrer ce bassin sous le projet (cf partie 4 du présent avis).

**La MRAe recommande de présenter les données relatives à la qualité physico-chimique et biologique du ru de Rungis issues du dispositif de suivi.**

### 3.4 Les milieux naturels

Le projet n'est situé dans aucun périmètre d'inventaire ou de protection au titre de la biodiversité. Néanmoins, une étude de la faune et de la flore a été réalisée sur la base d'un diagnostic écologique réalisé sur la plaine de Montjean en 2011 et d'un inventaire complémentaire effectué en août 2016 sur le périmètre même du projet.

Le projet prend place sur une friche agricole, sur laquelle aucun enjeu écologique fort n'a été mis en évidence. Des enjeux modérés sont toutefois retenus pour plusieurs espèces remarquables et/ou protégées d'oiseaux (Linotte mélodieuse - *Linaria cannabina*, Bruant jaune - *Emberiza citrinella*) et de chiroptère (Pipistrelle commune - *Pipistrellus pipistrellus*), fréquentant uniquement les lisières du site. L'étude d'impact rejette cependant tout véritable enjeu naturaliste sur le périmètre d'étude, dans la mesure où ces espèces ne fréquenteraient les lisières du site que de façon opportuniste pour s'alimenter, profitant de la reprise végétative faisant suite à l'abandon de la culture (page 84). La MRAe rappelle qu'en tout état de cause, le maître d'ouvrage doit s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site avant d'engager tout travaux, et qu'en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de destruction d'espèces protégée<sup>6</sup>.

À proximité du projet, le ru de Rungis constitue un milieu humide reconnu comme un habitat d'intérêt communautaire et est associé à un enjeu global fort de conservation. Le ru de Rungis, ainsi qu'à son extrémité nord le bassin de rétention d'eaux pluviales du Lagué, sont des secteurs favorables pour la reproduction et l'accomplissement de la phase terrestre de l'Alyte accoucheur (*Alytes obstetricans*), espèce d'amphibien à valeur patrimoniale présente sur la plaine.

En termes de fonctionnalités écologiques, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France identifie la plaine de Montjean comme un secteur reconnu pour son intérêt écologique en contexte urbain, et le ru de Rungis comme un cours d'eau à préserver et à restaurer. Pour autant, l'étude d'impact conclut que l'enjeu à l'échelle du projet est faible, puisque le SRCE n'identifie pas d'objectif spécifique sur le secteur du projet. La MRAe rappelle que la prise en compte des enjeux liés aux milieux naturels et, en particulier, aux continuités écologiques, ne peut se limiter au strict périmètre du projet.

**La MRAe recommande de réaliser une analyse des réseaux écologiques aux échelles pertinentes du point de vue des fonctionnalités écologiques, en évaluant notamment la valeur et les contraintes du secteur, y compris pour la biodiversité « ordinaire », au regard de la trame verte et bleue locale et plus largement du territoire d'Orly Rungis-Seine Amont.**

Enfin, le site figure dans une enveloppe d'alerte de zones humides<sup>7</sup>. Des investigations spécifiques (sondages pédologiques) ont été menées sur l'ensemble du site et montrent l'absence de zone humide avérée sur le secteur du projet.

### 3.5 Les déplacements

L'étude d'impact explique que la commune de Rungis est desservie par de grandes infrastructures routières que sont l'autoroute A6, A 86, A 106 et la N7. Sur le territoire communal, la hiérarchisation du réseau viaire est par contre peu marquée, avec un déficit de voie principale permettant d'assurer un échelon entre les voies majeures précitées et les voies locales. L'étude précise que les entrées de ville situées au niveau de l'échangeur A86/D165 et au niveau de la Gare de la Fraternelle subissent des phénomènes de congestion en heure de pointe du matin.

S'agissant plus précisément du site d'implantation, le dossier indique que la Plaine de Montjean est principalement desservie par l'avenue des Jumeaux (qui longe directement le site à l'ouest) ainsi que la voie des Laitiers. Une étude de circulation, au moyen de comptages directionnels et

<sup>6</sup> Articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement

<sup>7</sup> La carte « enveloppes d'alerte des zones humides » est disponible sur le site Internet de la DRIEE Île-de-France. Elle recense les secteurs à forte probabilité de présence d'une zone humide.

d'une enquête origines/destinations a été réalisée en 2016. Les données du trafic, en heure de pointe du matin et du soir, sont clairement cartographiées (page 102). Il est expliqué que les déplacements s'orientent majoritairement vers le nord le matin et que les avenues des Jumeaux et du Bout de la ville sont les plus chargés avec environ 750 véhicules/heure. Le dossier précise que les carrefours avoisinants disposent de très importantes réserves de capacité (supérieures à 75 %).

En termes de transport en commun, le dossier indique que le site est relativement bien desservi avec quatre lignes de bus qui passent à environ 200 mètres ainsi que la présence à 800 mètres au sud-est de la gare du RER C « Rungis-La Fraternelle » ainsi que de la ligne de tramway T7. L'étude d'impact ne présente toutefois pas la capacité des lignes de bus et du tramway (fréquence, amplitude, taux de fréquentation,...) ni l'état des liaisons piétonnes entre le site du projet et les stations de bus, de tramway et du RER.

S'agissant des déplacements actifs (piétons et vélos), l'étude d'impact indique, en présentant la carte communale des itinéraires cyclables, que la commune comporte quelques aménagements cyclables mais que ces derniers sont discontinus.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'offre en transport en commun couvrant le site d'implantation en exposant les capacités des transports susceptibles d'être fréquentés par les futures populations ainsi que l'état des itinéraires piétons et cyclables permettant de rejoindre les stations et gare afférentes.***

### **3.6 État des sols**

La décision du 20 juin 2016 portant obligation de réaliser une étude d'impact pour le projet mentionnait, parmi ses motifs, un risque de pollution des sols. Un diagnostic de l'état des sols, au moyen de sondages et relevés piézométriques, a été réalisé en juin 2017. L'étude d'impact indique que les différents résultats des investigations menées n'ont pas révélé de contamination des sols ou de la nappe. Il importe également de préciser que l'implantation d'une école, initialement prévue, a été abandonnée au profit d'un équipement mixte composé d'une ludothèque, d'une salle des fêtes et d'un café associatif. Les usages prévus sur le site sont donc moins sensibles.

## **4 L'analyse des impacts environnementaux**

### **4.1 Justification du projet retenu**

Au titre du contexte général du projet, lequel participe au projet global de valorisation de la plaine de Montjean, l'étude d'impact rappelle qu'un travail de diagnostic urbain, réalisé à partir de 2008 par l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur), a conduit à retenir le choix d'une extension urbaine sur la lisière nord de la plaine Montjean, dans le prolongement du front urbain actuel de Rungis et de Fresnes. Ces orientations sont conformes au schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), qui identifie la zone comme un secteur d'urbanisation préférentielle, et au PLU de Rungis, approuvé le 14 décembre 2015, qui consacre notamment une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au futur « Quartier Montjean ».

En effet, bien que l'étude d'impact ne donne aucune données sur la densité du projet, on peut estimer qu'elle s'élève à environ 71 logements par hectare, ce qui correspond à l'objectif de densité moyenne visé par le SDRIF pour les secteurs d'urbanisation préférentielles<sup>8</sup>.

***La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par la réalisation d'une analyse de la densité du projet.***

8 <http://refter.iau-idf.fr/orientation/2/3/2/b>

De plus, l'étude d'impact apporte peu d'éléments justifiant du choix d'une extension urbaine plutôt que par densification du tissu urbain existant. Quand bien même le projet Montjean Est s'inscrit dans un cadre juridique défini et acté en termes de planification urbaine, il aurait été souhaitable que ces éléments soient rappelés, dans la mesure où l'enjeu majeur du projet réside dans la consommation de terres agricoles en petite couronne, sur un territoire largement anthropisé et déficitaire en espaces verts et naturels<sup>9</sup>.

De même, si l'étude d'impact présente bien différents scénarios d'aménagement à l'échelle du projet global de la plaine (projet de golf ou de parc départemental), il aurait été pertinent de rappeler les éléments qui ont déterminé *in fine* les choix d'implantation entre espaces à vocation urbaine et espaces à vocation agricole, au regard de l'analyse de la valeur agronomique des sols et du fonctionnement agricole de la plaine notamment.

À l'échelle du projet Montjean Est plus spécifiquement, aucune variante d'aménagement n'est présentée dans l'étude d'impact. Il est en revanche précisé que la conception du projet urbain a évolué depuis dix ans avec une diminution progressive de l'envergure et de la densité prévue<sup>10</sup>. Il aurait été utile que l'étude d'impact explique les raisons de cette évolution et détaille la démarche de modération de la consommation des espaces ayant guidé la conception du projet Montjean Est.

Par ailleurs, le projet s'implante sur un secteur constitutif de la trame verte et bleue régionale identifié par le SRCE. Un développement concernant la prise en compte des continuités écologiques potentielles en secteur urbain par le projet était donc attendu. En ce sens, il serait intéressant d'expliquer dans quelle mesure la végétalisation du site permettra de favoriser le développement de la biodiversité sur le secteur.

#### **La MRAe recommande de :**

- **préciser les ambitions du projet en matière de densification par rapport à l'étalement urbain engendré ;**
- **de justifier de la bonne prise en compte par le projet des continuités écologiques en milieu urbain.**

## **4.2 Les impacts du projet et les mesures proposées par le maître d'ouvrage**

### **4.2.1 Impacts du projet en termes de consommation de terres agricoles**

L'impact du projet sur l'activité agricole, représentant une perte de 3,5 hectares de terres agricoles (soit 10 % de la surface agricole communale) de bonne qualité agronomique, est considéré par l'étude d'impact comme « faible ». L'analyse de l'impact est succincte et présente une unique mesure consistant en l'indemnisation de l'agriculteur subissant une perte de sa surface d'exploitation (*page 184*). L'étude d'impact n'étudie pas les incidences du projet sur la pérennité de l'activité agricole sur le reste de la commune, qui est déjà présentée comme fragile dans l'analyse de l'état initial.

L'étude d'impact n'analyse pas les effets globaux du projet incluant la deuxième phase d'urbanisation de la plaine de Montjean, ni les effets cumulés avec le projet agricole d'AEV, qui semble prendre place sur une partie du reste des terres de l'agriculteur indemnisé et sur celles du deuxième agriculteur du secteur (cf. esquisse du programme agricole, *page 149*). Les modalités

9 53 % des communes de petite couronne sont carencées en espaces verts et naturels, c'est-à-dire qu'elles comptent moins de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts ou boisés ouverts au public par habitant (source : « *Plan vert de l'Île-de-France : la nature pour tous et partout – 2017-2021* », Conseil régional d'Île-de-France, page 7).

10 En 2009, le projet d'extension urbaine portait sur la construction de 1 000 logements sur 8 hectares à Rungis. En 2010, le projet ne comptait plus que 740 à 980 logements sur Montjean Est (*page 150*).

de concertation et d'accompagnement des agriculteurs ne sont pas explicitées.

Or, afin d'évaluer correctement l'ensemble des impacts du projet sur l'activité des agriculteurs en place, il est important de préciser si le projet agricole constitue une mesure compensatoire par rapport aux surfaces agricoles consommées dans le cadre de l'urbanisation des lisières de la plaine.

Enfin, des informations sur la maîtrise foncière des terres du projet agricole sont attendues, afin de mieux appréhender le caractère pérenne de la destination agricole de ces terres et d'évaluer l'impact global *in fine* en termes de consommation de terres agricoles sur la plaine.

La MRAe rappelle que l'évaluation environnementale doit être proportionnée à la sensibilité environnementale du site et aux impacts prévisibles du projet (article R.122-5 du code de l'environnement<sup>11</sup>). Or, la consommation de terres agricoles dans le dernier espace ouvert péri-urbain de l'ouest du Val-de-Marne constitue un enjeu majeur pour le territoire et la région. À ce titre, un développement plus conséquent des effets cumulés du projet Montjean Est et du projet global de valorisation de la plaine sur l'activité agricole des exploitants concernés, est attendu. Il serait également opportun de préciser, le cas échéant, comment le projet entend s'inscrire dans l'objectif de « zéro artificialisation nette », promu par le plan « Biodiversité » présenté par le gouvernement en juillet 2018.

#### **La MRAe recommande :**

- ***d'étudier les incidences de la perte de 3,5 hectares de bonnes terres sur le fonctionnement et les perspectives d'avenir du reste de l'exploitation de l'agriculteur directement impacté ;***
- ***d'analyser les impacts cumulés avec la deuxième phase d'urbanisation et avec le projet agricole de l'Agence des espaces verts (AEV) ;***
- ***de préciser la stratégie plus globale de maintien de l'activité agricole sur le secteur, le cas échéant en concertation avec les agriculteurs en place ;***
- ***de préciser si des mesures compensatoires foncières sont prévues.***

#### **4.2.2 Impacts du projet sur le paysage**

La réalisation du quartier Montjean Est, situé en frange urbaine sur un espace de plaine ouverte, représente un impact paysager fort, bien pris en compte par l'étude d'impact. Le projet a été conçu dans un souci affiché d'intégration dans le paysage agricole et urbain environnant.

La transition avec l'espace agricole est principalement traitée à travers l'aménagement d'une lisière boisée au sud du projet et d'une grande noue à l'est.

Afin de conserver les perspectives depuis la ville vers la plaine, le projet intègre des allées-prairie piétonnes dégagées, offrant des percées visuelles sur la plaine, notamment depuis la colline Cacao, la place du Lagué et la rue du Bout de la ville. Les principaux cônes de vue préservés figurent sur une carte (*page 152*), complétée par un photomontage (*page 194*).

L'intégration du projet dans le tissu urbain limitrophe existant est assurée par une transition douce des hauteurs de bâtiments : les constructions les plus basses (R+2) prennent place en bordure du quartier du Lagué, tandis que les bâtiments les plus élevés (R+5) sont localisés le long de la lisière boisée et à proximité de la place du Lagué, au niveau le plus bas de la vallée. Si ces choix architecturaux permettent d'atténuer les émergences visuelles des bâtiments les plus élevés en utilisant judicieusement la déclivité du site, il importe de constater que la singularité paysagère et

11 « I. – Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine. »

topographique de la plaine de Montjean, avec son plateau et son vallon, sera gommée.

Par ailleurs, les impacts paysagers cumulés avec la seconde phase d'urbanisation ne sont pas présentés.

**La MRAe recommande de compléter l'analyse des impacts paysagers par une présentation des impacts cumulés avec la deuxième phase du projet d'urbanisation.**

#### 4.2.3 Impacts du projet sur l'eau

L'étude d'impact explique que le projet va engendrer de nouvelles surfaces imperméabilisées qui, de fait, conduiront à modifier les conditions d'écoulement des eaux pluviales en augmentant notamment le coefficient de ruissellement via une hausse des débits de pointe et un raccourcissement du délai d'apport des eaux pluviales vers le réseau de collecte (i.e le ru de Rungis).

Afin de réguler ces conditions d'écoulement et de réduire les risques d'apport de charges polluantes (dues au lessivage ou lixiviation des sols) vers le milieu naturel, le projet prévoit (cf. carte page 12 de la notice complémentaire du 19 mai 2019 jointe à l'étude d'impact) la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales au moyen de noues d'écoulement au niveau des allées et d'une noue de rétention principale (863 m<sup>3</sup>) localisée en bordure est du site. Le dossier expose clairement les modalités d'entretien qui devront être respectées afin d'assurer l'efficacité dans le temps de ces mesures de gestion alternatives (page 192). Il est par ailleurs précisé que le rejet des eaux pluviales du projet sera possiblement récupéré par le projet agricole, sous forme de tuyau étanche (page 36).

S'agissant de la prise en compte du risque de remontée de nappe qui concerne une partie (est) du site d'implantation, l'étude d'impact indique qu'une étude hydrogéologique sera réalisée, sans toutefois préciser de calendrier, afin d'analyser plus précisément les caractéristiques de la nappe et les mesures constructives devant être préconisées.

Concernant les effets sur le bassin de régulation de Lagué, nécessaire pour les habitations existantes, la notice complémentaire indique que ce dernier sera réduit et enterré (car le projet s'implante sur une partie de son emprise actuelle) mais disposera de pentes de talus plus prononcées pour garantir le même volume de traitement. Le rejet vers le ru de Rungis sera conservé et le bassin continuera de collecter uniquement les eaux pluviales de la ZAC de Lagué. Le dossier précise que le fond du bassin en béton sera démoli pour permettre un traitement paysager. La MRAe relève que la notice complémentaire ne précise pas la qualité des rejets actuels du bassin, et le cas échéant, si les modifications effectuées sur le bassin sont de nature à les améliorer.

**La MRAe recommande :**

- **de réaliser l'étude hydrogéologique dans les meilleurs délais ;**
- **d'expliquer les incidences des modifications apportées au bassin de régulation de Lagué sur la qualité des rejets vers le ru de Rungis.**

#### 4.2.4 Impacts du projet sur les milieux naturels

Les seuls impacts sur le milieu naturel qui sont pris en compte par l'étude d'impact sont ceux de la phase travaux concernant les perturbations possibles sur les oiseaux en période de reproduction et de nourrissage des jeunes (page 183). Une mesure d'évitement classique et détaillée est proposée (défrichement réalisé hors période printanière, mise en place d'une emprise travaux délimitée, suppression avant la période de reproduction de tous les résidus de défrichement pouvant constituer des zones de nidification au sol).

En revanche, l'impact est qualifié de nul concernant les effets permanents du projet sur les milieux naturels (page 193). La MRAe considère cette appréciation comme erronée dans la mesure où

elle se fonde sur un périmètre d'analyse ne portant que sur les seules emprises du projet, sans considérer les incidences possibles à une échelle plus large.

Ainsi, les impacts potentiels sur le ru de Rungis, situé à proximité du projet, sont ignorés, alors même que le ru est inscrit dans les objectifs du SRCE comme étant un cours d'eau à protéger et à restaurer, qu'il est prévu pour être l'exutoire des eaux pluviales du projet, qu'il est vulnérable aux pollutions par son faible débit d'étiage et sa position à l'aval d'un plateau fortement urbanisé et qu'il subit déjà des pollutions via les rejets d'eaux pluviales du parc ICADE (page 65).

Il aurait été également souhaitable d'analyser les effets de la pollution lumineuse du projet sur la faune, en particulier sur les populations d'amphibien que le ru est fortement susceptible d'accueillir notamment en période de reproduction.

Concernant le périmètre strict du projet, l'impact direct causé par la destruction de 3,5 hectares d'un espace inscrit au SRCE comme une « zone d'intérêt en milieu urbain » n'est pas étudié. Il convient de rappeler que cette appellation désigne des zones présentant un potentiel pour constituer des réservoirs de biodiversité en milieu urbain<sup>12</sup>.

Enfin, une analyse des impacts cumulés sur les milieux naturels de la deuxième phase d'urbanisation fait également défaut.

Toutefois, le projet est porteur d'un certain nombre d'aménagements favorables à la biodiversité, qui auraient pu figurer en tant que mesures de réduction ou de compensation des impacts sur les milieux naturels, telles que la création d'un boisement constitué d'espèces variées et locales, la réalisation d'allées-prairie, de jardins familiaux et d'une grande noue végétalisée, favorable aux végétaux typiques des milieux humides.

**La MRAe recommande :**

- ***d'analyser les effets des sources lumineuses du projet sur les populations animales susceptibles de fréquenter le ru de Rungis ;***
- ***d'exposer les effets sur les continuités écologiques locales.***

#### **4.2.5 Impacts du projet sur les déplacements**

L'étude d'impact estime, sans présenter les hypothèses de calcul et notamment de répartition des parts modales, que 200 véhicules en heure de pointe du matin et 130 véhicules en heure de pointe du soir, seront générés par le projet. L'avenue des Jumeaux et l'avenue de Fresnes seront les axes les plus concernés par cette augmentation du trafic. Le dossier précise toutefois que les réserves de capacités des carrefours aux abords du projet resteront très importantes.

En termes de déplacements actifs, le projet indique succinctement que le quartier entier sera maillé par les circulations destinées aux cyclistes et aux piétons. La MRAe indique qu'il serait utile de préciser comment les aménagements projetés permettront de favoriser l'usage des déplacements actifs, en lieu et place des déplacements automobiles, en exposant distinctement les liaisons piétonnes et cyclables ainsi que leur connexion avec les liaisons avoisinantes. Il serait utile que le projet présente également les offres de stationnement vélos prévus au sein du quartier.

***La MRAe recommande de présenter les hypothèses de calcul employés pour les estimations de trafic routier et d'expliquer la répartition des parts modales envisagée sur le quartier, au regard des différentes mesures destinées à encourager les déplacements alternatifs aux véhicules automobiles.***

12 « Espaces pouvant avoir une fonction de réservoirs de biodiversité à l'échelle du cœur d'agglomération (mais non à l'échelle régionale). Ils jouent un rôle essentiel pour la biodiversité urbaine, soit en tant que site d'accueil, soit en tant que site de transit, et contribuent grandement à la perméabilité de la matrice urbaine) et destruction d'un espace de la ceinture verte régionale. » - Source : Guide de lecture du SRCE, p.42.

## **5 L'analyse du résumé non technique**

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Le résumé non technique est présenté au début de la présente étude d'impact. Il reprend de façon claire et concise les éléments contenus dans l'étude d'impact.

## **6 Information, consultation et participation du public**

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet.

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 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.