



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

ÎLE-DE-FRANCE

**Cadrage préalable sur l'évaluation environnementale du
projet de quartier de la gastronomie à Rungis (94)**

**Demande présentée par Pitch Immo
en qualité de maître d'ouvrage**

Avis délibéré du 19 juillet 2023

N°MRAe ACPIF-2023-012
du 19 juillet 2023

Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
Sigles utilisés.....	4
Cadrage préalable.....	5
1. La saisine et son contexte.....	5
1.1. La demande du préfet de région.....	5
1.2. La demande formulée par le maître d'ouvrage.....	5
1.3. La description sommaire du projet.....	5
1.4. Le contexte spécifique au projet.....	7
1.5. Les enjeux définis par le maître d'ouvrage.....	7
2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par Pitch immo.....	8
2.1. Aires d'études.....	8
2.2. Études thématiques.....	9
2.3. Inventaires écologiques.....	11
3. Points d'attention supplémentaires identifiés par l'Autorité environnementale.....	12
3.1. Réversibilité et adaptabilité du programme.....	12
3.2. Changement climatique.....	12
3.3. Risques industriels et technologiques.....	13
3.4. La gestion des eaux pluviales.....	13
3.5. La comparaison des solutions de substitution raisonnables.....	13
3.6. L'insertion paysagère.....	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 19/07/2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis de cadrage préalable sur le projet de quartier de la gastronomie à Rungis.

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 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).

Sigles utilisés

SIGLE	SIGNIFICATION
Hub	Point de connexion
Lab	Centre dédié à l'innovation et à l'expérimentation
Min	Marché d'intérêt national
PIA	Programme immobilier annexe
SAS	Société par actions simplifiée
SDP	Surface de plancher
Semmaris	Société de gestion de l'immobilier sur le site du marché d'intérêt national
Sogaris	Société de logistique

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 significatives de ces événements sur l'environnement, et à défaut, les compenser.

1. La saisine et son contexte

1.1. La demande du préfet de région

Le projet de quartier de la gastronomie a été engagé par le Syndicat mixte de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis, dans le cadre d'une opération éponyme en 2019. Le préfet de région, en lien avec la Semmaris et le syndicat de la gastronomie, a souhaité une extension du périmètre du projet au terrain situé au nord du quartier. C'est ainsi que le projet global dit du quartier de la gastronomie a été défini.

1.2. La demande formulée par le maître d'ouvrage

L'Autorité environnementale a été saisie pour avis par la société Pitch Immo, maître d'ouvrage, d'une demande de cadrage préalable de l'évaluation environnementale du quartier de la gastronomie à Rungis (94), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 12 juillet 2023.

1.3. La description sommaire du projet

Le projet est situé au nord-est de la commune de Rungis, en limite de Chevilly-Larue et de Thiais. Il concerne une superficie de 7 ha.



FIGURE 1: LOCALISATION DU PROJET DANS LE SECTEUR DU MIN DE RUNGIS.

Le projet de la Cité de la Gastronomie Paris-Rungis est un projet de construction d'un ensemble immobilier centré autour de la gastronomie. Il est défini par le maître d'ouvrage comme composé « du Cœur de la Cité, pôle à vocation culturelle et événementielle et du PIA (Programme Immobilier Annexe) constitué de commerces (« les Halles »), bureaux, espaces de coworking (« le Lab ») et d'hébergement (Hôtel, résidence hôtelière, résidences étudiantes et pension de famille (« le Hub ») organisés autour d'un « forum ». Il viendra s'implanter à proximité du Marché d'intérêt National de Rungis face au centre commercial de Thiais Belle Épine auquel [la Cité de la

gastronomie] sera connectée par une passerelle directe, au-dessus de la RD7 ».

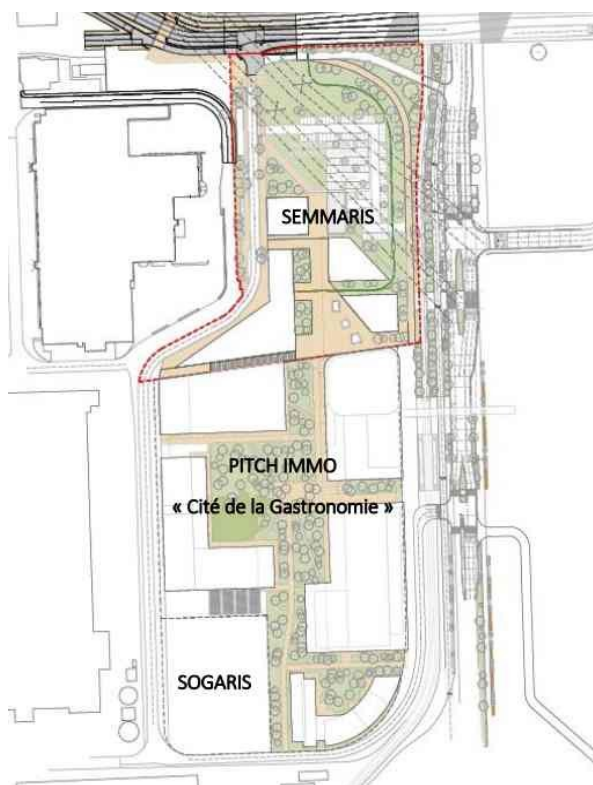
[retour sommaire](#)

Dans la demande à l'Autorité environnementale, le porteur de projet indique que « la Cité de la Gastronomie Paris ouvrira ses portes fin 2027 à proximité du Marché d'intérêt national (MIN) de Rungis ». Ce premier élément du projet global de quartier de la gastronomie a été inclus dans une réflexion plus globale sur l'aménagement des sept hectares représentés sur la photo aérienne infra. L'extension du périmètre de projet a été réalisée vers le nord en incluant un site de la Semmaris (actuelle base de travaux pour le prolongement de la ligne 14 du métro) et au sud-ouest par l'incorporation du périmètre du site de la Sogaris attenant au projet de cité de la gastronomie. La réflexion élargie au quartier a fait l'objet d'un protocole d'accord signé le 29 juin 2023 entre Pitch Immo (représentant les SAS CIG Paris Rungis et SAS PIA Rungis) la Semmaris et le Syndicat de la Gastronomie. Les services de l'État ont insisté auprès des différents maîtres d'ouvrage pour que la réflexion concerne le projet global même si les segments du projet seront mis en œuvre selon des phases différentes en fonction des maîtres d'ouvrage. Le projet est subventionné par l'État.

Le maître d'ouvrage précise dans sa saisine : « Bien que les aménagements prévus au droit du terrain de la Sogaris au sud-ouest de l'îlot ne soient pas totalement définis, il a été décidé d'intégrer ce secteur au périmètre du projet afin de proposer une étude d'impact pour le projet d'ensemble. Ainsi, l'étude d'impact sera réalisée au droit de l'ensemble du quartier de 7 ha ». La société porteuse de la demande de cadrage est aujourd'hui compétente comme maître d'ouvrage sur l'ensemble du périmètre à l'exception de l'îlot appartenant à la Sogaris.

Les trois secteurs au sein du projet sont décrits par le demandeur de la façon suivante :

FIGURE 2: LES TROIS SECTEURS DE PROJET SOURCE MAÎTRE D'OUVRAGE



- au nord de la Cité de la Gastronomie, sur un terrain de près de 2,6 ha (Îlot Nord) : La Semmaris envisage un aménagement autour de la gare Sud du métro M14 Min-Porte de Thiais (travaux en cours) avec : une partie des halles « gourmandes » (une halle « commune » avec celle du terrain Sud, un bâtiment conçu et exploité de manière unique avec un « séparatif » pour marquer la limite foncière, une résidence jeunes actifs pour loger des travailleurs du Min (résidence à vocation sociale) d'environ 3 500 m² de surface de plancher (SDP)² soit environ 100 lots et un parking automobile de 150 places environ situé sous les lignes HT (où on ne peut pas y construire quoi que ce soit en attente de leur enfouissement potentiel à moyen/long terme) ;
- au sud, la cité de la Gastronomie : le projet est constitué d'un forum, du Lab (espaces de co-working, bureaux), du Hub (Hôtel SPA, centre de conférence, hébergement pour formation, résidences étudiantes et pension de famille) et des Halles. Le périmètre opérationnel du projet de la Cité de la Gastronomie couvre environ 3,6 ha. Il est porté par la SAS CIG Paris Rungis pour la Cité proprement dite et la SAS PIA Rungis pour le PIA.

• Au sud-ouest de l'îlot, sur la commune de Rungis, un terrain de près de 0,7 ha, propriété de la Sogaris, restera utilisé par cette société et pourrait accueillir un espace de logistique urbaine en lien avec la Cité de la gastronomie et éventuellement une offre de stationnement automobile en complément de celui du programme porté par Pitch Immo sur la Cité (DSP et PIA)

² La surface de plancher ne comprend ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs...), ni les murs, ni les surfaces de stationnement.



FIGURE 3 OCCUPATION ACTUELLE DU SITE



FIGURE 4: FIGURE 4 VUE AÉRIENNE DU SITE. SOURCE : GOOGLE EARTH

1.4. Le contexte spécifique au projet

L'étude d'impact du projet a été initiée en 2019 par le Syndicat de la Cité de la gastronomie, elle porte sur les seuls terrains propres à l'opération « Cité de la Gastronomie » portée par Pitch Immo, qui correspond à la partie sud du nouveau périmètre. Dans la perspective de constituer à terme un projet d'ensemble de « quartier de la gastronomie » il a été décidé d'élargir le périmètre de réflexion au terrain nord au droit de la gare de la ligne 14. Cette réflexion est d'ailleurs régie par le protocole d'accord précité signé le 29 juin 2023 entre Pitch Immo (représentant les SAS CIG Paris Rungis et SAS PIA Rungis), la Semmaris et le Syndicat de la Cité de la gastronomie.

La partie nord du site est actuellement la base chantier (supposée temporaire) de la réalisation de la ligne 14 dont la prolongation jusqu'à Orly est en cours de réalisation pour une ouverture en 2024. Par ailleurs, des travaux de démolition de bâtiments de fondation et d'enrobés existants a débuté au printemps 2023. La fin des travaux est fixée au 25 août 2023. Ces travaux ont été autorisés par un permis de démolir délivré le 13 mars 2023.

1.5. 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 : « Outre les thématiques environnementales habituellement traitées dans le cadre d'une évaluation environnementale, une attention particulière devra être portée aux thématiques suivantes :

- Le respect de la réglementation acoustique et la limitation des pollutions atmosphériques ;
- La gestion des déplacements, des stationnements, des nuisances et impacts associés aux circulations motorisées (bruit, trafic, qualité de l'air) ;

- La préservation de la santé des usagers du site et des riverains et la limitation des gênes au voisinage, notamment pendant la phase chantier ;
- La préservation de la ressource en eau et la maîtrise des eaux pluviales ;
- Le renforcement de la biodiversité ;
- Les îlots de chaleur urbains et l'adaptation du projet au changement climatique ».

Les enjeux définis par le maître d'ouvrage appellent quelques remarques. Selon l'Autorité environnementale, le projet ne doit pas simplement respecter la réglementation, qui fixe les valeurs maximales en matière de bruit ou les pollutions atmosphériques ; pour préserver la santé humaine, le projet doit veiller à réduire les pollutions auxquelles les occupants et usagers du projet seront soumis. Par ailleurs, l'Autorité met en exergue quelques enjeux complémentaires dans la partie 3 de cet avis.

2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par Pitch immo

2.1. Aires d'études

Question posée par le maître d'ouvrage : validation du périmètre du projet d'ensemble (aire d'étude immédiate) pris en compte pour la réalisation de l'étude d'impact (cf figure numéro 2 de la note de cadrage) ainsi que les différentes aires d'études proposées (aire d'études élargie et aire d'étude éloignée).

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

L'Autorité environnementale a pris note des trois périmètres proposés. Le premier (l'aire d'étude immédiate) correspond à l'emprise foncière du projet incluant le site de la Sogaris. Le deuxième (l'aire d'étude élargie) correspond à un périmètre de 2 km au nord et au sud et de 3 km à l'est et à l'ouest du projet. L'aire d'étude éloignée est un cercle de 5 km de rayon développé autour du site du projet. Une explication sur la pertinence le choix de ces aires est donnée p. 34 du dossier reçu par l'Autorité :

- « Une aire d'étude dite immédiate englobant l'emprise des différentes opérations (PITCH IMMO, SEM-MARIS et SOGARIS) : Les différentes thématiques liées au milieu physique seront analysées à l'échelle de cette aire d'étude (géologie, pédologie, ressource en eau souterraine et superficielle, climatologie, risques naturels) ainsi que certaines thématiques liées au milieu humain (occupation des sols, contraintes urbanistiques, risques technologiques, nuisances et pollutions, santé, sécurité et salubrité publique).
- Une aire d'étude dite élargie dont les limites correspondent aux limites communales des communes de Rungis, Chevilly-Larue et Thiais : les différentes thématiques liées au milieu physique sont également analysées à l'échelle de cette aire d'étude (géologie, pédologie, ressource en eau souterraine et superficielle, climatologie, risques naturels, patrimoine) ainsi que certaines thématiques liées au milieu humain (occupation des sols, contraintes urbanistiques, risques technologiques, nuisances et pollutions).
- Une aire d'étude dite éloignée, d'un rayon de 5 km autour du projet : cette aire d'étude est utilisée pour l'analyse bibliographique du contexte écologique et le paysage ».

L'autorité environnementale note l'absence de la thématique mobilité dans la définition de ces aires d'étude ainsi que la répétition de certaines thématiques liées au milieu physique sans justification.

Il n'appartient pas à l'Autorité environnementale de définir ou de valider des périmètres ; en revanche, le maître d'ouvrage doit justifier son choix de périmètres en exposant pourquoi ils paraissent pertinents pour les enjeux identifiés.

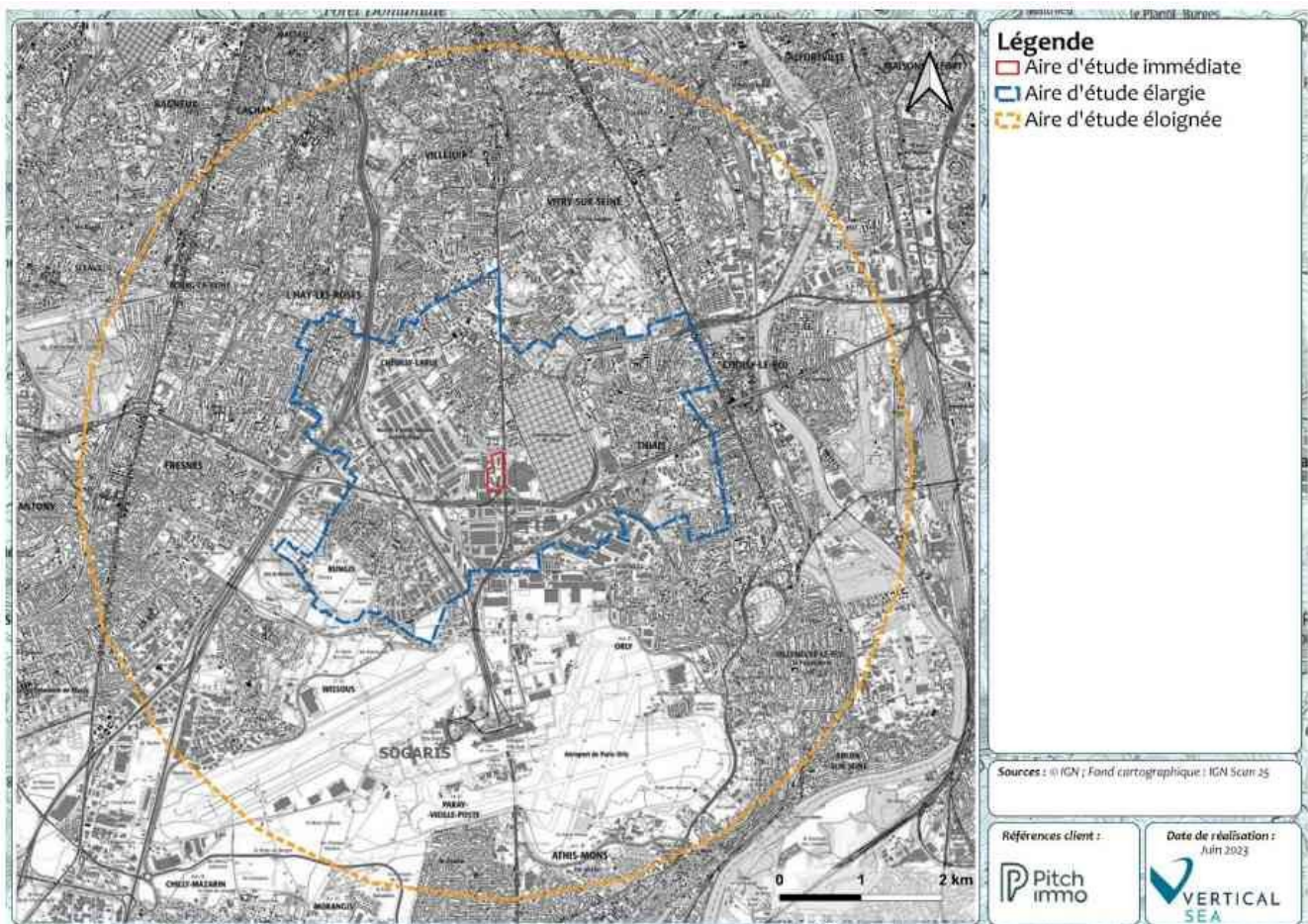


FIGURE 5 LES DIFFÉRENTES AIRES RETENUES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE (DOSSIER TRANSMIS À LA MRAE P.35)

2.2. Études thématiques

Question posée par le maître d'ouvrage : *Validation des protocoles envisagés par les différentes études thématiques (cf chapitre 5.3 du dossier « Demande de cadrage préalable à l'évaluation environnementale »)*

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

L'Autorité tient à rappeler que pour chacune des études, les périodes de collectes de données devront correspondre à des durées significatives de la situation moyenne annuelle, les périodes de congés ou d'activités atypiques dans le secteur du projet devant être proscrites.

■ Concernant les inventaires du milieu naturel (p. 37)

Voir le point 2.3.

■ Concernant l'étude mobilité et déplacements (p. 38)

L'étude mobilité devra quant à elle prendre en compte le trafic automobile à une heure adaptée du samedi, compte tenu de la présence à proximité du projet d'un centre commercial de niveau régional. Les modélisations devront inclure les deux flux pour chaque entrée et sortie du site du projet.

Les circulations en modes actifs seront à analyser selon la méthode de la chaîne de déplacements, c'est-à-dire en examinant les trajets origine/destination des personnes fréquentant le site et en précisant pour les principaux flux comment est constituée la chaîne de déplacements (emploi des trans-

ports collectifs puis déplacements actifs, déplacements actifs d'un bout à l'autre de la chaîne, ruptures d'itinéraires et qualité des itinéraires, leur sécurisation, leur séparation du flux automobile, etc.). Ces hypothèses devront être construites sur la base des déplacements habituels des salariés ou résidents du secteur ou d'une évaluation de projets comparables à la thématique retenue (gastronomie).

■ **Concernant l'étude acoustique et vibrations (p. 42)**

Le dossier mentionne la réalisation d'un état sonore initial en mars 2020. Compte tenu de la spécificité de la période, l'Autorité environnementale considère que les mesures effectuées entre mars 2020 et mai 2021 ne sont pas représentatives, étant donné les mesures de restriction de circulation liées aux confinements (total ou partiel) et la réduction d'activité liée à la période de crise sanitaire.

Pour l'Autorité, une nouvelle campagne de mesures devrait être engagée pour servir de base à la modélisation envisagée.

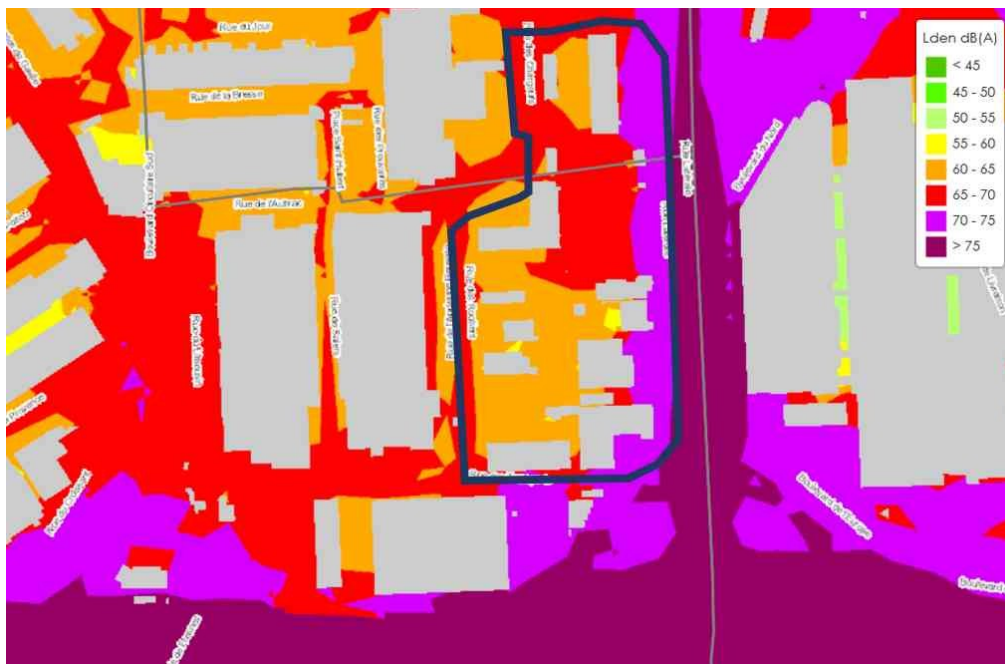


FIGURE 6 NIVEAU DE POLLUTION SONORE SELON BRUITPARIF

Concernant les données vibratoires, il devra être tenu compte de la réglementation en vigueur et du décret mis en consultation en décembre 2022 qui est susceptible d'être prochainement publié.

■ **Concernant l'étude air santé (p. 45)**

La méthode exposée par le maître d'ouvrage dans son dossier n'appelle pas *a priori* de remarques de l'Autorité environnementale.

Il est toutefois rappelé que les données publiques montrent un niveau de pollution de l'air élevé pour le NO₂ (évalué entre 30 et 40 µg/m³). Il conviendra de comparer les données issues des relevés aux valeurs réglementaires et aux valeurs cibles publiées l'Organisation mondiale de la santé, leur dépassement ayant un effet néfaste pour la santé documenté.

Compte tenu de la réalisation du projet en plusieurs phases, il conviendra de préciser les niveaux de pollution estimés à chaque phase et une fois la globalité du projet achevée. Les flux pris en compte pour construire le modèle devront être ceux de périodes représentatives d'une situation de référence. Les données utilisées pour la construction du modèle et la méthodologie de simulation retenue devront être produites.



FIGURE 7 : SITE DU PROJET SUR LE FOND DE LA CARTE D'AIRPARIF POUR LA POLLUTION AU NO₂

■ **Concernant l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (p. 50)**

L'étude de faisabilité du potentiel de production d'énergie à partir de ressources renouvelables doit être menée conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et au décret n° 2019-474 du 21 mai 2019. Cette étude doit conduire à analyser le potentiel de raccordement ou d'implantation de dispositifs de production ou de récupération d'énergie et préciser les raisons qui expliquent le choix du maître d'ouvrage. Il convient également de préciser, lorsque c'est le cas, pourquoi le potentiel disponible n'est pas mobilisé. L'étude de potentiel devra être annexée au dossier d'évaluation environnementale.

■ **Concernant le diagnostic des champs électro-magnétiques (p. 51)**

Le maître d'ouvrage indique qu'il demandera à RTE d'effectuer des mesures des champs électro-magnétiques au droit du secteur nord de l'aire d'étude immédiate, qui accueille une ligne aérienne à haute tension de 225 000 V. Ces seules informations ne sauraient suffire à l'Autorité environnementale pour caractériser un enjeu ou l'absence d'enjeu pour la santé humaine. Les données recueillies devront être examinées en prenant en compte les effets combinés des deux lignes et en les rapprochant, tant de la réglementation, que des dispositions préconisées par l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (Anses) dans son rapport d'avril 2019 « [Effets sanitaires liés à l'exposition aux champs électromagnétiques basses fréquences, avis de l'Anses, rapport d'expertise collective, édition scientifique](#) ».

2.3. Inventaires écologiques

Question posées par le maître d'ouvrage : *Milieu naturel : Validation du protocole d'inventaire écologique prévue (cf. chapitre 5.3.1 de la note de cadrage) :*

o Valorisation de l'inventaire naturaliste de terrain réalisé par Naturalia au Sud du projet d'ensemble (Les dates et nombres de passages réalisés sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

o Réalisation des sondages de sol sur les seuls habitats « naturels » du secteur au sud du projet d'ensemble qui seront réalisés pour consolider le diagnostic Zone Humide initial.

o Inventaire écologique ponctuel de terrain sur un passage au droit de l'opération de la SEMMARIS au nord du projet d'ensemble (absence d'habitat « naturel ») et au sud de l'aire d'étude immédiate (après démolition).

Groupe taxonomique	Expert de terrain	Dates de prospection	Conditions météo
Flore / habitats	Enzo GUCCIARDO	19/06/2019	Couvert, 17°C, vent nul à faible
Arthropodes	Corentin JEHANNO	29/08/2019	Ensoleillé, 23°C, vent faible
Amphibiens / Reptiles	Clémence FOURRIER	04/07/2019	Ensoleillé, 25°C, vent nul
Mammifères / Chiroptères	Corentin JEHANNO	20/06/2019	Ensoleillé, 19°C, vent nul
Avifaune	Corentin JEHANNO	19/06/2019	Couvert, 17°C, vent nul à faible

Chaque expert mandaté dans le cadre de cette prestation est spécialisé dans un ou plusieurs groupe(s) taxonomique(s) donné(s). Toutefois, leurs compétences de reconnaissance des espèces s'étendent à plusieurs taxons, permettant d'augmenter de manière significative la collecte de données lors de chaque passage d'expert sur le site d'étude.

Le tableau ci-avant indique donc les dates de passages spécifiques à chaque taxon, bien que les données sur les espèces remarquables aient été collectées de manière transversale. A noter que la pression d'échantillonnage est adaptée au contexte écologique du site d'étude.

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

L'Autorité environnementale ne dispose pas des éléments permettant de statuer sur la compétence des professionnels mobilisés et sur tous les aspects de la méthode, exposée de manière partielle. L'Autorité rappelle toutefois qu'une étude faune/flore doit porter sur quatre saisons. Elle doit être complète et homogène sur l'aire immédiate du projet, mais aussi sur les espaces pouvant constituer un lien fonctionnel avec le site du projet. L'ancienneté des inventaires existants justifierait que la nouvelle campagne puisse le cas échéant compléter les constats précédents. Il convient de rappeler que l'absence d'une espèce lors du passage d'un écologue ne permet pas de justifier de l'absence de l'espèce sur le site.

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

3.1. Réversibilité et adaptabilité du programme

La mono-fonctionnalité des bâtiments conduit souvent à leur destruction lorsque les usages du site sont appelés à évoluer. Les maîtres d'ouvrage devront indiquer comment la conception des nouveaux bâtiments visera à éviter leur déconstruction lors d'un changement d'usage.

Pour qu'ils puissent connaître plusieurs « vies », il convient d'examiner leur potentiel d'évolution et d'adaptabilité, sans recourir à des travaux lourds, en prenant en compte les évolutions climatiques (notamment le réchauffement) et programmatiques (exemple : transformation/restructuration des logements ou besoin de recherche d'un multi-fonctionnalité sur le site du projet).

3.2. Changement climatique

L'Autorité environnementale attire l'attention sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Il est nécessaire d'évaluer aussi précisément que possible la situation avant/après au regard de cet enjeu. Compte tenu du besoin d'assurer de la fraîcheur, notamment lors des épisodes de canicule qui, avec le changement climatique, sont susceptibles de se multiplier, il conviendra que le maître d'ouvrage décrive précie-

sément les sources de fraîcheur dont disposeront les usagers dans ces moments d'extrême vulnérabilité.

Cette analyse devra couvrir les espaces extérieurs, mais aussi les travaux envisagés sur le bâti existant conservé, ou sur les nouveaux bâtiments.

3.3. Risques industriels et technologiques

Compte tenu de la proximité du projet de « quartier de la gastronomie » avec le marché d'intérêt national de Rungis, qui comprend de nombreuses installations classées pour la protection de l'environnement, il conviendra de préciser les risques potentiels liés aux équipements situés à proximité et de préciser le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire l'exposition aux risques.

3.4. La gestion des eaux pluviales

L'attention du porteur de projet est attirée sur le besoin d'expliquer ses choix en matière de gestion des eaux pluviales. Si le principe est l'infiltration de ces eaux à la parcelle, une évaluation de cette capacité d'infiltration devra être effectuée, compte tenu de la part artificialisée. Un stockage en vue de leur réemploi est parfois souhaitable, pour limiter le besoin de consommation d'eau potable pour l'arrosage des espaces verts, pour le nettoyage des espaces publics, ou en vue de leur phytoremédiation pour éviter une pollution du milieu.

3.5. La comparaison des solutions de substitution raisonnables

La directive européenne précise que le maître d'ouvrage doit examiner plusieurs solutions de substitution raisonnables (SSR) en réponse à un besoin défini. Les SSR ne sont pas les variantes dans le temps d'un même projet, mais bien les différentes hypothèses de projets qui répondraient au même besoin. Ces hypothèses sont ensuite comparées.

Le choix fait par le maître d'ouvrage doit notamment être expliqué au regard des enjeux environnementaux.

3.6. L'insertion paysagère

Le maître d'ouvrage doit nécessairement examiner les enjeux d'intégration paysagère du projet à une échelle multiscalaire. Pour ce faire, il doit en premier lieu constater 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'insertion 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 montrant 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 pour les usagers, riverains et habitants du site. Ces vues peuvent en revanche avoir une utilité pour montrer des continuités écologiques, ou des perspectives à une échelle plus grande.

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

Délibéré en séance le 19/07/2023

Siégeaient :

Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,

Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.