



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France**

**Décision n°DRIEAT-SCDD-2026-015245/KK P du 27 avril 2026
portant obligation de réaliser une évaluation environnementale
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
PRÉFET DE PARIS
COMMANDEUR DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

VU le décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;

VU le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Marc GUILLAUME en qualité de préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, commandeur de la Légion d'honneur, officier de l'ordre national du Mérite ;

VU l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

VU la demande d'examen au cas par cas n° 015245/KK P relative au projet de quartier de la gastronomie situé à Rungis dans le département du Val-de-Marne, reçue complète le 20 mars 2026 ;

VU la contribution de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France datée du 8 avril 2026 ;

Considérant que le projet consiste sur un terrain d'une surface de 5,8 hectares, pour une surface de plancher (SDP) totale de l'ensemble du bâti d'environ 61 000 m² à réaliser les constructions et aménagements suivants :

- une halle des sports de 2 925 m²,
- un ensemble nommé « Cœur de la Cité » composé d'un musée, de halles gourmandes et d'espaces culturels pour une surface de plancher de 4 447 m²,
- une résidence étudiante de 730 chambres totalisant 4 554 m²,
- une pension de famille de 30 logements sur 545 m² SDP,
- deux hôtels d'une surface cumulée de 2 420 m² SDP (1 388 m² + 1 032 m²) et potentiellement un troisième aux dimensions non précisées,
- un ensemble classé comme « Hôtel/activités/logistique/commerces » pour 6 200 m² SDP,
- un immeuble de bureaux de 932 m² SDP,
- un ensemble de réserves foncières sur trois espaces d'une emprise au sol de 11 697 m² pour :
 - un centre de formation sur une emprise de 2 138 m²,
 - un ensemble « École / Hébergement / Formation » sur une emprise de 2 630 m²,
 - un ensemble « Parking / Autre programme » sur une emprise de 4 509 m²,
- un forum et des espaces ouverts au public d'une emprise au sol de 11 472 m²,
- une aire de stationnement de 291 places avec 7000 m² panneaux photovoltaïques sur ombrières occupant une emprise de 7 732 m²,
- un jardin d'agrément de 2 448 m²,
- un parvis et des espaces publics sur 4 490 m² ;

Considérant que le projet prévoit une aire de stationnement ouverte au public de plus de 50 unités et des travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure à 10 000 m² et qu'il relève donc des rubriques 41°a) et 39°a) des projets soumis à examen au cas par cas du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet sera implanté dans un environnement particulièrement bruyant avec à l'ouest le marché d'intérêt national de Rungis, à l'est et au sud des axes routiers fréquentés (une route de catégorie 1 (N186), deux routes de catégories 2 (D7 et N186b), une route de catégorie 4), ainsi que le tram 7, que le bruit mesuré est de 65-70 dB(A) avec des pics de 85 dB(A), que les secteurs nord et ouest du projet recoupent l'ex-zone C du plan d'exposition au bruit l'aéroport Paris – Orly, que les vibrations induites par la ligne de métro 14 nécessiteront la mise en œuvre de solutions anti-vibratiles, et que les cartes stratégiques de bruit arrêtées pour cette zone cartographient des niveaux allant de 70-75 dB(A) sur le pourtour sud, est et nord du projet ;

Considérant que les modélisations effectuées présentent un front bâti au sud qui n'est pas présenté au sein du périmètre projet et dont l'usage n'est pas précisé, que la résidence étudiante et la pension de famille sont exposées à des niveaux de bruit importants (dont 140 logements à des niveaux atteignant 70 dB en façade sans double exposition d'après les plans du projet) et à des vibrations, et que les mesures de réduction du bruit et des vibrations n'apparaissent pas suffisantes (isolation acoustique, dispositifs anti-vibratiles non dimensionnés) pour éviter les effets néfastes du bruit sur la santé des futurs usagers de la résidence étudiante et de la pension familiale ;

Considérant que le site du projet s'implante à proximité d'axes routiers fréquentés et qu'il existe un risque de contamination de l'air par des polluants atmosphériques, que la campagne de mesure ne permet pas d'écarter l'exposition sur la façade est de futurs usagers aux particules fines particulièrement néfastes pour la santé humaine ;

Considérant que le projet s'implante dans un espace occupé par le passé par des industries potentiellement polluantes telles qu'un ancien garage et un dépôt de liquide inflammable (IDF9403514 et IDF9402753) et que les analyses de terrain ont montré des contaminations notables en produit pétrolier, HAP, métaux lourds sur le sol, les gaz du sol et les eaux souterraines ;

Considérant que le porteur du projet prévoit des travaux d'excavations et de *venting* du sol pour en améliorer les caractéristiques chimiques, ainsi qu'une analyse des risques résiduels (ARR), mais que les éléments fournis dans l'étude d'incidence ne donnent pas de détails sur la spatialisation de la pollution et sur le mode de gestion des terres excavées et donc que l'absence d'impact sur la santé des futures usagés n'est pas démontrée ;

Considérant que l'effet d'îlot de chaleur a été simulé à partir de paramètres statiques simplifiés et que le projet ne prend pas en compte l'évolution fine du projet en excluant des paramètres influençant le confort thermique, notamment les effets de morphologie urbaine, de ventilation naturelle et de stockage thermique nocturne ;

Considérant que le projet prévoit une densification bâtie susceptible de générer localement des effets de confinement thermique (effet canyon) et surchauffe nocturne, non évalués de manière détaillée dans l'étude fournie ;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'une voirie et qu'il pourra être nécessaire de réaliser un repérage préalable des matériaux contenant de l'amiante (recherche de fragments de clivage notamment), conformément aux dispositions des articles R.4412-97 et suivants du code du travail ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé humaine,

DÉCIDE

Article 1 : Le projet de quartier de la gastronomie situé à Rungis dans le département du Val-de-Marne nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

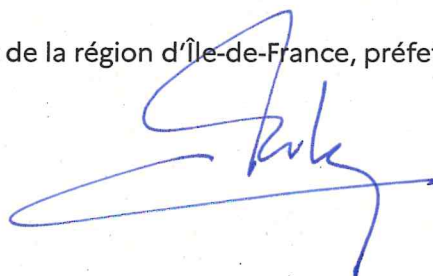
Ils concernent notamment :

- l'exposition des futurs usagers aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique, dans un environnement marqué par la proximité d'infrastructures routières majeures ;
- la gestion des sols pollués, compte tenu des contaminations identifiées et des incertitudes sur leur traitement et la gestion des terres excavées ;
- les effets du projet sur le confort thermique et les îlots de chaleur urbains, insuffisamment caractérisés ;
- les impacts liés à la phase de travaux, notamment en matière de gestion des matériaux et des risques sanitaires associés.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.122-3-1 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site internet de l'évaluation environnementale¹. Elle devra également figurer dans les dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public conformément à l'article L.122-1-1.

Le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris,



Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEAT IF – SCDD/DEE – 21-23 rue Miollis - 75015 PARIS

Le recours doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision.

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature, dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, n'a pas pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Madame la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature
Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature
92055 Paris La Défense Cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO auprès du tribunal administratif compétent.

¹ <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/>