



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de la Cité de la gastronomie
Rungis et Chevilly-Larue (94)**

N° 018039/A P
du 17/07/2026



Représentation du projet (étude d'impact, à gauche : p.234, a droite : p.242)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de la Cité de la gastronomie, situé à Rungis, porté par la SEMMARIS, ALTAREA et la SOGARIS. Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact datée de mai 2026. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire .

Ce projet consiste en la requalification d'une friche de 7,7 hectares sur les communes de Rungis et Chevilly-Larue, incluant des constructions (logements, équipements, activités économiques) et l'aménagement d'espaces publics. Le projet présente des incidences environnementales et sanitaires notamment en matière de sols pollués, de qualité de l'air, de bruit et d'effet d'îlot de chaleur urbain.

Ce projet a été soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale par la décision du préfet de la région Île-de-France n°DRIAT-SCDD-2026-015245/KK P du 27 avril 2026.

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

- le bruit ;
- l'air et les sols : niveau de pollution ;
- la santé humaine : : l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de mieux démontrer l'absence d'impact sur la santé lié au bruit ambiant en prenant en compte des scénarios « fenêtres ouvertes », de renforcer les mesures visant à améliorer le confort thermique des futurs usagers du quartier et son habitabilité au regard de l'évolution des températures et notamment de l'augmentation du nombre de jours de canicule prévus dans les scénarios pour l'Île-de-France à horizon 2030 et 2050 et de compléter les mesures de la qualité de l'air par des points de mesure plus proches des sources de pollution et plus représentatifs de l'exposition des futurs usagers.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	8
2. L'évaluation environnementale.....	8
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification.....	8
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	9
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	9
3.1. Bruit.....	9
3.2. Pollutions sur le site.....	10
3.3. Îlot de chaleur urbain.....	12
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	13
ANNEXE.....	14
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	15

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 ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par le préfet du Val-de-Marne pour rendre un avis sur le projet de la Cité de la gastronomie, porté par la SEMMARIS, ALTAREA et la SOGARIS, situé à Rungis et Chevilly-Larue (94), et sur son étude d'impact datée de mai 2026.

Le projet est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° SCDD-2026-015245/KK P du date 27 avril 2026.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 18 mai 2026. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département a été consulté et a apporté sa contribution le 16 juin 2026, et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France a été consulté le 27 mai 2026.

Conformément à sa délibération du 09 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué à Jacques REGAD la compétence à statuer sur le projet de la Cité de la gastronomie.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Jacques REGAD, coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

Le délégataire 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.

-
- 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).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

A106	Autoroute n°106
A86	Autoroute n°86
ARR	Analyse des risques résiduels
Drieat	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports
EPT	Établissement public territorial
EQRS	Évaluation quantitative des risques sanitaires
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
ICU	Îlot de chaleur urbain
IOTA	Installations, ouvrages, travaux et activités (nomenclature loi sur l'eau)
L14	Ligne 14 du Grand Paris Express
Lden	Level Day - Evening - Night ». indicateur du niveau de bruit global pendant 24 h (jour, soir et nuit)
Ln	Level Night - représente le niveau d'exposition au bruit en période de nuit
MIN	Marché d'intérêt national
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
NO ₂	Dioxyde d'azote
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
PCB	Polychlorobiphényles
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PM10	Particules fines (diamètre ≤ 10 µm)
PM2.5	Particules fines (diamètre ≤ 2,5 µm)
RD7	Route départementale 7 (ex-RN7)
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur régional de la région Île-de-France
T7	Tramway T7
Zan	Zéro artificialisation nette

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet de Cité de la Gastronomie s'implante sur les communes de Rungis et Chevilly-Larue, situées dans le département du Val-de-Marne. Ces deux communes, membres de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, accueillent 5 625 habitants pour Rungis et 20 372 habitants pour Chevilly-Larue.



Figure 1: Localisation du projet (étude d'impact, page 16)

Le site est entouré par des infrastructures routières majeures : l'autoroute A86 au sud et la route départementale RD7 (ex-RN7) à l'est et à proximité de l'autoroute A106. À l'ouest, le projet est bordé par le marché d'intérêt national (MIN) de Rungis, premier marché de produits frais au monde, à l'est se trouve le centre commercial Belle Épine. La desserte en transports en commun est assurée par la station Chevilly-Larue de la ligne 14 du Grand Paris Express, mise en service en 2024, ainsi que par le tramway T7. L'ensemble est inclus dans une zone principalement à vocation industrielle et de services.

Le projet de cité-quartier, qui occupera 7,7 ha de terrains artificialisés, est destiné aux métiers du secteur de la gastronomie, composé d'espaces culturels et événementiels, de halles gourmandes et marchandes, de halles



Lot	Programme	Surface de terrain (en m²)	Maîtrise d'ouvrage
A	Parking (291 places) 7000 m² de panneaux photovoltaïques sur ombrières	7 732	SEMMARIS
B	Square des 5 sens	2 448	SEMMARIS
C	Halles des sports et du bien-être	2 925	SEMMARIS
grisé	Parvis / Espaces publics	4 490	SEMMARIS
1	Cœur de la Cité (musée, halles gourmandes, espaces culturels)	4 447	SAS CIG PARIS RUNGIS
2	Résidence étudiante	4 554	SAS PIA RUNGIS
3	Pension de famille	545	SAS PIA RUNGIS
4	Réserve foncière Sud Parking / Autre programme	4 509	SAS PIA RUNGIS
5	Réserve foncière Centre de formation	2 138	SAS PIA RUNGIS
6	Hôtel	1 388	SAS PIA RUNGIS
7	Hôtel	1 032	SAS PIA RUNGIS
8	Bureaux	932	SAS PIA RUNGIS
9	Réserve foncière Nord École / Hébergement / Formation	2 630	SAS PIA RUNGIS
10	Forum	11 472	SAS PIA RUNGIS
11	Espaces ouverts au public en lien avec le forum de la Cité		SAS PIA RUNGIS
SOGARIS	Hôtel/activités/logistique/commerces	6 200	SOGARIS

Figure 2: Organisation du projet selon les maîtres d'ouvrage (étude d'impact, page 22)

sportives, de bureaux, de lieux de formation et d'hébergements associés, d'un hôtel, d'une résidence étudiante, d'une pension de famille et de commerces. (cf figure 2) :

Ce projet, nécessite un permis d'aménager (pour les espaces publics et les voiries) et plusieurs permis de construire (pour les bâtiments). Il est soumis à une évaluation environnementale après examen au cas par cas³. Il est concerné par la réglementation IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux et Activités) au titre des rubriques 1.1.1.0 (piézomètres) et 2.1.5.0 (gestion des eaux pluviales) de la nomenclature loi sur l'eau.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- le bruit ;
- l'air et les sols : niveau de pollution ;
- la santé humaine : : îlot de chaleur urbain.

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact présentée est globalement bien structurée et conforme aux exigences réglementaires. Elle répond de manière détaillée à un grand nombre des enjeux soulevés dans la décision d'obligation de réaliser une évaluation environnementale, notamment en abordant de façon approfondie les problématiques liées à la pollution atmosphérique, à la gestion des sols pollués, aux îlots de chaleur urbains, ainsi qu'aux incidences en phase de travaux. Les analyses proposées s'appuient sur des diagnostics techniques (campagnes de mesure, études géotechniques, investigations écologiques) et intègrent des mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences identifiées.

2.2. Articulation avec les documents de planification

L'étude d'impact présente l'articulation du projet avec les orientations et objectifs des principaux documents de planification en vigueur.

Le projet s'inscrit en cohérence avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie 2022-2027, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de préservation des masses d'eau souterraines (Étude d'impact, pages 294-295), ainsi qu'avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Bièvre, dont le règlement impose une gestion à la source des eaux pluviales (Étude d'impact, page 294). Il respecte également les orientations du schéma directeur de la Région Île-de-France, qui identifie le secteur comme une zone à fort potentiel de densification sans compromettre la sobriété foncière (Étude d'impact, page 295), ainsi que celles du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Paris, en particulier pour la trame verte et bleue et la mixité fonctionnelle (Étude d'impact, page 295). Enfin, le dossier considère que le projet est compatible avec le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Orly Seine Bièvre et notamment son orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle portant sur le secteur, qui encadre la requalification des friches (Étude d'impact, page 297).

3 Décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° SCDD-2026-015245/KK P du date 27 avril 2026.

Le projet s'implante sur des délaissés artificialisés, sans consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels (Étude d'impact, page 22).

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact mentionne l'examen de solutions de substitution alternatives (Étude d'impact, pages 288 à 292) sans présenter le détail des scénarios alternatifs envisagés. Il est indiqué que le projet retenu a été sélectionné après comparaison avec d'autres variantes, en tenant compte des effets sur l'environnement et la santé humaine. Le projet a ainsi connu des évolutions à partir du plan guide initial retenu à l'issue d'un concours. Des solutions alternatives ont été écartées au profit de la solution actuelle, jugée plus adaptée pour minimiser les incidences négatives du projet, notamment en matière de densification, de gestion des sols pollués et d'intégration paysagère. La démarche conduite gagnerait à être détaillée pour permettre de comprendre et de justifier les choix effectués afin d'aboutir à la version actuelle du projet.

(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière détaillée les solutions alternatives examinées, leurs avantages et inconvénients respectifs au regard des incidences environnementales et sanitaires et les choix opérés pour aboutir au projet retenu.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Bruit

Le projet s'implante dans un environnement fortement exposé au bruit, en raison de la proximité immédiate d'axes routiers majeurs, tels que l'autoroute A86 et la RD7 (ex-RN7), ainsi que des activités logistiques importantes du marché d'intérêt national de Rungis, génératrices de bruit. Les niveaux sonores initiaux relevés sur le site, mesurés à partir de plusieurs points de mesure positionnés autour de ce dernier (notamment à proximité des futures résidences étudiantes et de la pension de famille), atteignent 65 à 70 dB(A) en période diurne (indicateur L_{den}^4) et 57 à 63 dB(A) en période nocturne (indicateur L_n^5). Ces valeurs dépassent celles recommandées par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) (55 dB(A) le jour et 45 dB(A) la nuit, toute source de bruit confondu, pour un environnement sain), exposant ainsi les futurs occupants à des risques pour leur santé (troubles du sommeil, stress...).

Les impacts potentiels sur les futurs résidents sont significatifs, en particulier pour les logements qui seront situés en façade est, où l'exposition aux nuisances sonores sera la plus importante.

Pour y remédier, le pétitionnaire propose différentes mesures d'atténuation. En phase de travaux le porteur de projet propose la limitation des horaires d'activités (8h-18h) pour éviter les nuisances en période nocturne. En phase d'exploitation, les mesures prévues consistent en une isolation acoustique renforcée des bâtiments sen-

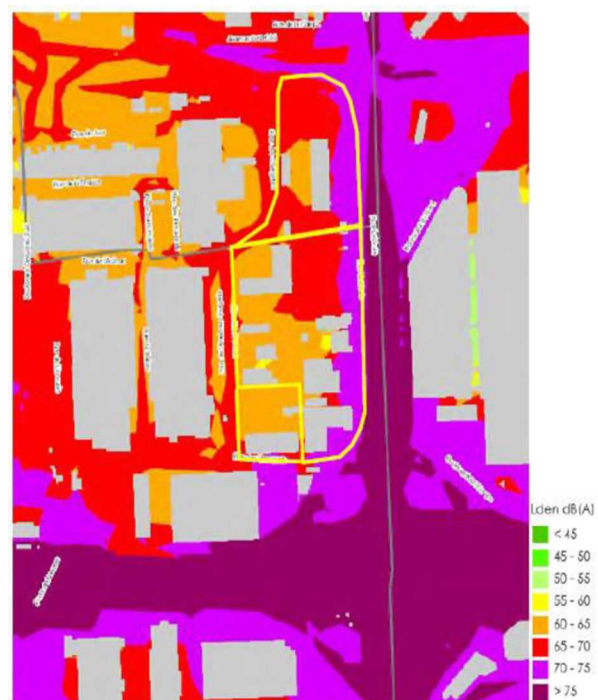


Figure 3: Carte de bruit stratégique montrant les niveaux sonores moyens sur 24h sur le site selon l'indicateur L_{den} (étude d'impact, page 171)

4 Level day-evening-night : niveau sonore moyen pondéré au cours de la journée en majorant le bruit produit en soirée (18 - 22 h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22 h - 6 h) (+10 dB(A)).

5 Level night : niveau sonore moyen perçu pendant la période de nuit (22 h - 6 h).

sibles, notamment la résidence étudiante et la pension de famille, avec des façades conçues pour atténuer les nuisances sonores, ainsi qu'en une optimisation des flux de circulation routière pour limiter les nuisances liées au trafic généré par le projet. Ces mesures ne sont pas précédées d'une réflexion sur la forme et la conception du site pour limiter les effets du bruit sur les résidents. Le site présente des façades parallèles à la rue et des logements mono-orientés vers les zones de bruit maximal. Cette configuration ne permet pas de garantir une absence d'incidences pour les futurs usagers situés en façades est et sud, tout comme la localisation des logements au sud du projet, en surplomb d'axe routier et de transport en commun terrestre.

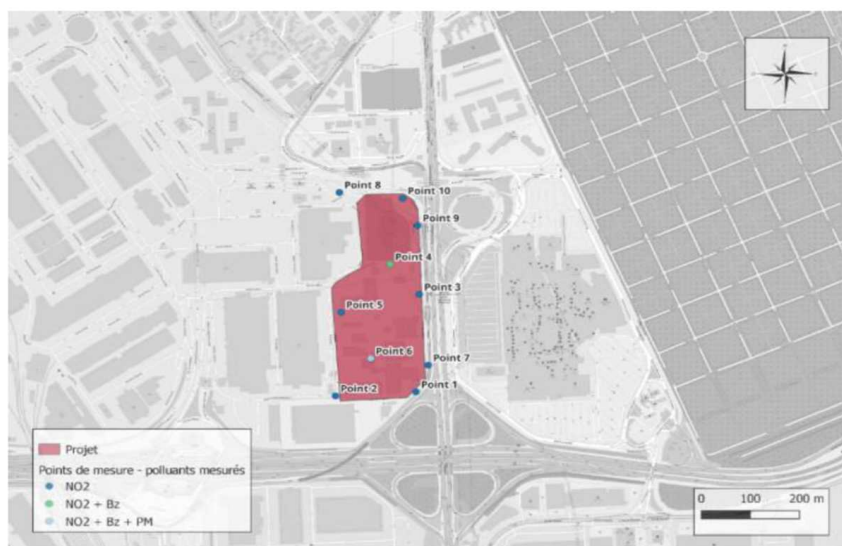
Des impacts résiduels persistent, notamment en cas de fenêtres ouvertes. En effet, même avec une isolation renforcée, les niveaux sonores intérieurs sont susceptibles de dépasser les valeurs de référence recommandées par l'OMS pour les logements les plus exposés, en particulier ceux situés en façade est, à proximité de la RD7 et de l'A86. Les vibrations liées à la ligne 14 du métro, bien qu'atténuées par des mesures anti-vibratiles (désolidarisation des fondations, amortisseurs), pourraient également générer des nuisances résiduelles pour les occupants des étages inférieurs. Enfin, les pics sonores liés aux livraisons ou aux activités événementielles dans le Forum pourraient temporairement dépasser les seuils de bruit acceptables, même avec les mesures proposées. Ces éléments ne semblent pas avoir été suffisamment pris en compte et ne sont donc pas caractérisés. Il n'y a pas de mesure proposée pour diminuer l'impact de ces sources de bruits potentielles.

Il serait utile de préciser les performances acoustiques attendues en situation réelle (fenêtres ouvertes) et de renforcer les dispositifs de surveillance pour s'assurer que les valeurs recommandées par l'OMS permettant d'éviter les effets sur la santé soient respectées, en particulier la nuit. Une évaluation plus fine des incidences résiduelles sur les occupants, notamment en cas d'exposition prolongée, apparaît nécessaire. Dans le cas contraire, le niveau d'enjeu retenu après la mise en place des mesures devrait être rehaussé et les mesures ERC adaptées.

(2) L'Autorité environnementale recommande de qualifier les incidences liées au bruit ambiant en prenant en compte des scénarios « fenêtre ouverte » et si nécessaire de réévaluer le niveau d'enjeu conduisant à renforcer les mesures de réduction d'exposition au bruit des futurs occupants.

3.2. Pollutions sur le site

■ Pollution de l'air



L'ensemble s'implante dans un environnement marqué par la pollution atmosphérique, avec des concentrations en dioxyde d'azote (NO_2) et en particules fines (PM_{10}^6 et $\text{PM}_{2.5}^7$) qui restent nettement supérieures aux lignes directrices définies par l'OMS. L'étude d'impact a approfondi l'analyse avec une campagne de mesure (ISPIRA, octobre 2023) sur plusieurs points autour du site, permettant de cartographier les concentrations en polluants atmosphériques et d'identifier les sources principales d'émissions. Cependant, la représen-

6 Particules fines (diamètre $\leq 10 \mu\text{m}$).

7 Particules fines (diamètre $\leq 2,5 \mu\text{m}$).

tativité de certains points de mesure éloignés du site est questionnée (cas du point situé dans le cimetière à l'est, après le centre commercial).

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter les mesures de la qualité de l'air par des points de mesure plus représentatifs de l'exposition des populations.

Bien que le projet ne soit pas intrinsèquement source d'émissions importantes en phase d'exploitation, et que les émissions supplémentaires qu'il génère resteront marginales par rapport au contexte local significativement pollué, il concourt cependant à augmenter l'exposition des populations qui seront accueillies sur le site.

Pour atténuer les incidences brutes du projet sur la qualité de l'air, le projet prévoit des mesures de réduction. En phase de travaux, des mesures classiques sont prévues comme la mise en place d'une charte « chantier propre » imposant l'utilisation d'engins conformes aux normes Euro les plus récentes, une limitation stricte des temps de fonctionnement des moteurs et un arrosage systématique des pistes pour réduire la dispersion de poussières. En phase d'exploitation, le projet prévoit une végétalisation pour, selon le porteur de projet « *favoriser l'absorption des polluants et rafraîchir l'air localement* » (Étude d'impact, page 341). Toutefois, l'efficacité d'une telle mesure reste à démontrer. Une optimisation des flux de circulation est également prévue. Le projet prévoit la promotion des modes actifs de déplacement (piétons et vélos) ainsi que l'utilisation de la ligne 14 du métro pour diminuer l'usage de la voiture, et par extension les émissions de polluants atmosphériques associés ; les effets de ces mesures ne sont pour autant pas quantifiés.

Après la mise en œuvre de ces mesures, les incidences résiduelles sur la qualité de l'air sont estimées faibles par le dossier (étude d'impact, page 341).

(4) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier le niveau d'incidence résiduelle retenu pour la qualité de l'air, en prenant notamment en compte les incidences sur la santé humaine au regard des lignes directrices de l'OMS.

■ Pollution du sol et du sous-sol

Le site présente un état initial marqué par une pollution historique importante, liée à son passé industriel et logistique. Les investigations menées ont révélé la présence de polluants variés dans les sols, les gaz du sol et les eaux souterraines, notamment des hydrocarbures, des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), des métaux lourds (plomb, nickel, mercure), des Polychlorobiphényles (PCB) et des composés organo-halogénés volatils (Étude d'impact, pages 304 à 309). L'étude d'impact a approfondi les diagnostics avec une campagne de reconnaissance menée en novembre 2024. Elle incluait des analyses granulométriques, chimiques et piézométriques pour affiner la cartographie des zones contaminées. De plus, une analyse des risques résiduels (ARR) prédictive a été réalisée pour évaluer la compatibilité sanitaire du site avec les usages futurs.

Pour répondre à ces problématiques, le projet intègre des mesures supplémentaires (par rapport à sa version soumise à examen au cas par cas). Une phase de dépollution complémentaire est prévue pendant les travaux, avec l'évacuation des terres polluées vers des filières agréées et une traçabilité des mouvements de terres (Étude d'impact, page 308). Les sols seront recouverts par des couches de terre saine (30 cm minimum pour les espaces verts, 1 mètre pour les zones de potagers) et protégés par des géotextiles afin d'éviter tout contact avec les polluants résiduels (Étude d'impact, page 348). Une analyse des risques résiduels (ARR) finale sera réalisée après les travaux pour confirmer l'absence de risque sanitaire, et une mise en mémoire des pollutions résiduelles sera effectuée pour prévenir tout risque futur (Étude d'impact, page 348).

Après mise en œuvre de ces mesures, les incidences résiduelles sur les sols sont estimées comme faibles, sous réserve du respect strict des mesures de gestion et de la réalisation de l'ARR finale (Étude d'impact p. 348).

Il serait pertinent de préciser les modalités de mise en œuvre de l'analyse des risques résiduels (ARR) finale, en détaillant les méthodes de contrôle (fréquence, protocoles) et en garantissant la transparence des résultats pour les futurs usagers et gestionnaires du site. La surveillance post-travaux pourrait être renforcée sur le long terme, avec des contrôles planifiés des sols et des gaz du sol, afin de s'assurer que les dispositifs de recouvre-

ment (terres saines, géotextiles) restent efficaces dans le temps et que les pollutions résiduelles ne sont pas remobilisées avec les évolutions climatiques (épisodes de sécheresse, pluies intenses).

(5) L'Autorité environnementale recommande de préciser :

- les modalités de l'analyse des risques résiduels finale ;
- les modalités de suivi en phase d'exploitation et les mesures correctives envisagées pour remédier à d'éventuels dysfonctionnement des dispositifs de protection du sol contre les pollutions résiduelles.

3.3. Îlot de chaleur urbain

La zone projet est marquée par l'absence de végétation structurée, la dominance de sols compactés et la proximité d'infrastructures fortement artificialisées, comme le MIN de Rungis et le centre commercial Belle Épine. Ce contexte est favorable au développement d'un îlot de chaleur urbain (ICU). Les études initiales ont révélé que, sans projet, le site évoluerait vers une friche à végétation spontanée (herbacées pionnières, repousses rudérales), offrant un faible effet de rafraîchissement et maintenant un îlot de chaleur local, qui serait accentué par le changement climatique et l'absence de stratégie d'adaptation (Étude d'impact p.299).

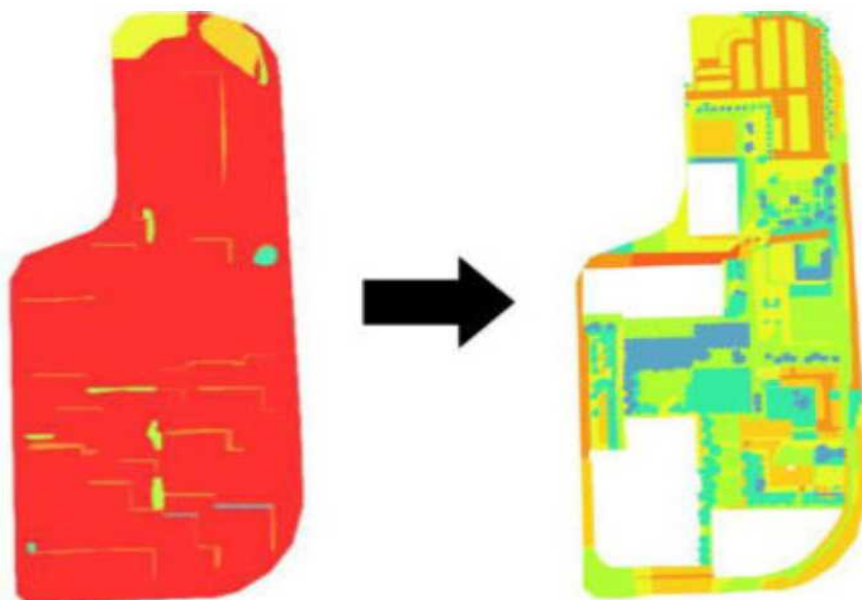


Figure 5: Evolution de la chaleur ressentie avant (à gauche) et après projet (à droite). Les gammes de couleur représentent le niveau de chaleur ressentie en fonction des matériaux et de l'ensoleillement : les nuances de bleu représentent un rafraîchissement du secteur, le jaune-orange un réchauffement moyen, le rouge un réchauffement important. (étude d'impact, page 259).

Le projet propose des mesures de végétalisation et d'aménagement paysager structurées. Le projet prévoit ainsi 24 % de surfaces en pleine terre (12 339 m²), 35 % de surfaces de toitures végétalisées, et la plantation de 324 arbres (chênes, tulipiers, sorbiers), afin d'assurer un rafraîchissement par évapotranspiration et de créer des ombres portées (Étude d'impact, page 249). Des noues paysagères et des revêtements perméables sont également prévus afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter le stockage thermique des sols.

Cependant, l'étude des ICU (SINTEO) a révélé que les gains thermiques obtenus seront fortement dépendants de la densité et de la maturité de la végéta-

tion, ainsi que de la gestion des eaux pluviales (Étude d'impact, pages 259 à 261). En effet, si les espaces verts et les toitures végétalisées devraient permettre d'atténuer les effets d'ICU, leur efficacité pourrait être limitée en période de sécheresse ou en cas de mauvaise maintenance des aménagements. Le dossier ne précise pas le dispositif de suivi et de gestion de ces dispositions.

Après la mise en œuvre de ces mesures, les incidences résiduelles sur l'ICU sont estimées modérées. Le dossier aurait pu intégrer les prévisions d'évolution du climat disponibles dans l'outil Climadiag afin de caractériser les incidences résiduelles à horizon 2030 et 2050.

(6) L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte les données d'évolution du climat sur le site du projet à horizons 2050, voire 2100, et d'adapter en conséquence les mesures d'évitement et de réduction.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

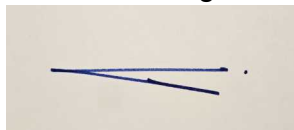
Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale [rappelle que, conformément au IV de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris le 17/07/2026

Le membre délégataire :

A blue ink signature, appearing to read 'J. REGAD', is written over a light beige rectangular background.

Jacques REGAD

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière détaillée les solutions alternatives examinées, leurs avantages et inconvénients respectifs au regard des incidences environnementales et sanitaires et les choix opérés pour aboutir au projet retenu.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de qualifier les incidences liées au bruit ambiant en prenant en compte des scénarios « fenêtre ouverte » et si nécessaire de réévaluer le niveau d'enjeu conduisant à renforcer les mesures de réduction d'exposition au bruit des futurs occupants.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter les mesures de la qualité de l'air par des points de mesure plus représentatifs de l'exposition des populations.....11
- (4) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier le niveau d'incidence résiduelle retenu pour la qualité de l'air, en prenant notamment en compte les incidences sur la santé humaine au regard des lignes directrices de l'OMS.....11
- (5) L'Autorité environnementale recommande de préciser : - les modalités de l'analyse des risques résiduels finale ; - les modalités de suivi en phase d'exploitation et les mesures correctives envisagées pour remédier à d'éventuels dysfonctionnement des dispositifs de protection du sol contre les pollutions résiduelles.....12
- (6) L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte les données d'évolution du climat sur le site du projet à horizons 2050, voire 2100, et d'adapter en conséquence les mesures d'évitement et de réduction.....12