Chaîne d'intégrité du document : 76 D6 0C A2 24 05 D4 91 9D C7 D6 ED 87 60 99 1C
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674032

Séance ordinaire du conseil territorial du 24 juin 2025
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2025-06-24_4053

Rungis – Approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis

Etablissement Public Territorial

L'an deux mille vingt-cinq, le 24 juin à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 18 juin 2025. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	Mme DAUMIN	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	Mme EUGENE	P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. SAUERBACH	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Représenté	M. KANTE	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	M. MOUALHI	NPPV
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	M. LEPRETRE	P
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Représentée	M. VILAIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Choisy-le-Roi	M.CHASSAY Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	M. SAC	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	M. TEILLET	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente (1)	M. VIELHESCAZE (2)	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	Mme CHEVALIER	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent (5)		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		-
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. TAUPIN	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Représentée	M. LIPIETZ	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Absent		-
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Absente		-
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Présent		P
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. HASSOUNA Malick	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme HILLION Anne-Valérie	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Gentilly	Mme JAY Marie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P

Chaîne d'intégrité du document : 76 D6 0C A2 24 05 D4 91 9D C7 D6 ED 87 60 99 1C
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674032

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Représentée	Mme AZZOUG	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. KANTE Mamadou	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme PIERON	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Représenté	Mme TORDJMAN	P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Absente		-
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		-
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Mme LINEK	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	Mme VERMILLET	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. GRILLON	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme MORIN	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		NPPV
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	Mme BOIVIN	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme MUSEUX Christine	Représentée	M. DELAGE	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme NGUYEN Caroline	Représentée	Mme HILLION	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme NIASME Kristell	Présente (4)	M. HASSOUNA (3)	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Absente		-
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M.CHASSAY	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme GAULIER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée (5)	M. DEFREMONT	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. TRAORE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	Mme LEURIN-MARCHEIX	P
Orly	Mme SOUID Imène	Représentée	M. BAGÉ	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. LEGRAND	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	Mme VALA	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	M. AFFLATET	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. KENNEDY	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme SPANO	P

(1) Jusqu'à la délibération 4050 (2) A partir de la délibération 4051 (3) Jusqu'à la délibération 4055 (4) A partir de la délibération 4056
(5) Jusqu'à la délibération 4057

Secrétaire de Séance : Madame JAY Marie

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	**Présents**	**Représentés**	**Votants**
3980 à 4050	55	37	92
4051 à 4055	54	38	92
4056 à 4057	55	37	92
4058	54	36	90

Chaîne d'intégrité du document : 76 D6 0C A2 24 05 D4 91 9D C7 D6 ED 87 60 99 1C
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674032

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rungis a été approuvé le 15 décembre 2015, et modifié en dernier lieu le 25 février 2020.

Par arrêté n°A2022_787 du 16 novembre 2022, le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Rungis.

La modification poursuit les objectifs suivants :

- Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie ;
- Introduire une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur Esterel ;
- Ajuster le règlement de certaines zones, et préciser certaines prescriptions du règlement ;
- Rectifier le plan de zonage et intégrer de nouvelles annexes ;

Dans ce cadre, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a saisi le 4 octobre 2023 la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour une demande d'avis conforme. La MRAe, dans son avis conforme n°MRAe AKIF-2023-151 en date du 5 décembre 2023, a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par délibération n°2023-12-19_3428 du 19 décembre 2023, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a décidé de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU de Rungis, et a fixé les nouvelles modalités de concertation.

L'Autorité environnementale a rendu son avis le 9 octobre 2024 sur l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU de Rungis.

Les personnes publiques associées et consultées ont été saisies le 5 novembre 2024.

Par délibération n°2024-12-17_3827, du 17 décembre 2024, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé le bilan de la concertation menée dans le cadre de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis.

Puis, le Tribunal administratif a été saisi pour désigner un commissaire-enquêteur en vue d'organiser l'enquête publique. Madame ALBARET-MADARAC a donc été désignée à cet effet, le 14 novembre 2024.

L'enquête publique s'est déroulée du 10 février 2025 au 17 mars 2025 inclus, et trois permanences ont été organisées :

- Le 11 février de 16h à 19h
- Le 5 mars de 14h à 17h
- Le 17 mars de 14h à 17h

La commissaire-enquêtrice a remis son rapport le 23 avril 2025 en concluant ainsi :

- La procédure de modification n°2 du P.L.U est régulière, la population de Rungis a été informée de la tenue de l'enquête publique et les personnes intéressées par les différentes modifications portées par le projet ont pu s'exprimer.
- Les évolutions du règlement sur les zones UCV et UR ont été clarifiées.
- La perspective de créer une OAP sur le secteur de l'Estérel est bien inscrite au PADD de 2015. Le projet permettra de préserver les terres agricoles et naturelles de la commune. Le projet prend en compte les caractéristiques physiques du territoire de la commune, ses infrastructures de transport et son tissu économique pour favoriser la dynamique résidentielle et rapprocher le logement de l'emploi.
- Le porteur de projet a pris en compte les observations des participants à l'enquête et s'engage à les faire étudier par l'opérateur.
- L'évolution des règles de constructibilité de la zone DELTA élargie est justifiée par l'étude de trafic réalisée dans le cadre du Plan Partenarial d'Aménagement du Grand Orly. L'avenir du secteur est à l'étude avec l'EPT.

Dans leur mémoire en réponse, la ville et l'EPT répondent aux questions que la commissaire enquêtrice a soulevées dans son procès-verbal de synthèse.

Chaîne d'intégrité du document : 76 D6 0C A2 24 05 D4 91 9D C7 D6 ED 87 60 99 1C
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674032

Sur la base des engagements du porteur de projet figurant au mémoire en réponse, la commissaire-enquêtrice donne son avis favorable.

La Ville a suivi les recommandations de la commissaire enquêtrice et les a inscrites dans le dossier de modification annexé à la délibération.

Conformément au principe de coopérative des villes qui régit l'EPT, le Conseil Municipal a, en date du 19 juin 2025 sollicité l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre afin qu'il approuve la modification n°2 du PLU de Rungis

Il est proposé au Conseil Territorial d'approuver le dossier de modification n°2 du PLU de Rungis tel qu'annexé à la présente délibération.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 et L.5219-2 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153.36 à L.153-44 relatifs à la procédure de modification d'un PLU et la mise à l'enquête publique ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants concernant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et son contenu ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 relatifs à l'organisation des enquêtes publiques ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rungis approuvé en Conseil Municipal le 15 décembre 2015 ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre n°2020-02-25_1801 du 25 février 2020, approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rungis ;

Vu l'arrêté n°A2022_787 du 16 novembre 2022 du Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU de Rungis ;

Vu la délibération n°2023-12-19_3428 du 19 décembre 2023 du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, portant décision de réaliser l'évaluation environnementale du projet de modification n°2 du PLU de Rungis, et définissant les modalités de concertation associées ;

Vu la délibération n°2024-12-17_3827 du 17 décembre 2024 du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, portant sur le bilan de la concertation de la modification n°2 du PLU de Rungis ;

Vu l'avis n°MRAe APPIF-2024-130 et APJIF-2024-076 du 9 octobre 2024, de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France sur l'évaluation environnementale de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rungis ;

Vu l'arrêté n° A2025_966 en date du 20 janvier 2025 du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant l'enquête publique sur la modification du PLU de Rungis ;

Vu la délibération n° du conseil municipal de Rungis du 19 juin 2025 approuvant le dossier de modification n°2 du PLU de Rungis et sollicitant l'EPT Grand Orly Seine Bièvre pour effectuer les modalités d'approbation ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur délivrant un avis favorable ;

Considérant les objectifs de la modification :
- Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie ;
- Introduire une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur Esterel ;
- Ajuster le règlement de certaines zones, et préciser certaines prescriptions du règlement ;
- Rectifier le plan de zonage et intégrer de nouvelles annexes ;

Chaîne d'intégrité du document : 76 D6 0C A2 24 05 D4 91 9D C7 D6 ED 87 60 99 1C
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674032

Considérant les modalités de la concertation et les moyens de communication mis en place permettant de dresser un bilan favorable de cette concertation, qui, au vu des contributions formulées, s'inscrit pleinement dans les ambitions fixées par la ville quant à la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée en mairie de Rungis du 10 février au 17 mars 2025 inclus ;

Considérant les mesures de publicité effectuées dans deux journaux d'annonces légales, sur les panneaux administratifs de la Commune et au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, sur les lieux des secteurs à enjeux ;

Considérant que les corrections apportées au document initial issues des remarques des Personnes Publiques Associées, des citoyens pendant l'enquête publique et du Commissaire enquêteur dans son rapport et ses conclusions sont des adaptations mineures du PLU ;

Vu l'avis de la commission "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ; ;

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Rungis tel qu'annexé à la présente délibération.

2. Dit que conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, les mesures de publicité de la présente délibération :
- Publication sur le site internet de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre,
- Affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Rungis pour une durée d'un mois,
- Mention de cet affichage insérée dans un journal diffusé à l'échelle du département,
- Publication sur le Géoportail.

3. Dit que le dossier de modification n°2 du PLU de Rungis approuvé par le Conseil territorial sera mis à la disposition du public et consultable en mairie de Rungis et au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, aux heures d'ouverture de ceux-ci.

4. Dit que conformément à l'article L.123-15 du Code de l'Environnement, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de la Ville de Rungis et sur les lieux où le dossier de modification peut être consulté sur support papier.

5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.

6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).

7. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 90 – NPPV 2

A Vitry-sur-Seine, le 27 juin 2025
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Rungis

Notice de présentation

- ***Contexte réglementaire et procédure***
- ***Compatibilité avec le SDRIF et les objectifs du PADD***
- ***Evolution du Plan Local d'Urbanisme***

Atelier TEL

Tél 01.45.26.12.36
Télécopie 01.83.62.37.90

5 rue du Colonel Oudot
75012 Paris

www.atelier-tel.fr
ateliertel@gmail.com

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 2/31

Table des matières

I. Avant-propos 4
II. Contexte réglementaire et procédure 5
III. Compatibilité avec le SDRIF et le PADD 6
1. La compatibilité du projet de modification n°2 avec les orientations du SDRIF 6
2. La compatibilité du projet de modification n°2 avec les objectifs du PADD 7
IV. Evolution du plan local d'urbanisme 8
1. Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie 8
Contexte et objectifs 8
Evolution du règlement écrit et graphique 9
2. Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel 11
Contexte et objectifs 11
Création de l'OAP « Estérel » 13
Evolution du règlement écrit et graphique 14
3. Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique 21
Permettre l'amélioration du confort des logements 21
Améliorer la répartition du logement social sur le territoire communal : tendre vers une meilleure mixité 21
Revoir l'emprise au sol des constructions et le coefficient de pleine terre au sein de la zone UCV 22
Maintenir les formes urbaines du village 23
Adapter les dispositions particulières qui encadrent la dimension des annexes autorisées au sein de la zone UR 25
Conforter les clôtures végétalisées 25
Harmoniser l'aspect des clôtures 26
Créer un nouveau secteur permettant l'accueil de data centers 27
Réduire la hauteur maximale des constructions en zone UAE1 (hors secteurs UAE1a et UAE1b) 29
Assouplir les dispositions de la zone UAE1 (hors secteur UAE1a) portant sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en cas de changement de destination 29
Supprimer les possibilités d'implantation de projets d'habitat dans la zone UCV3 29
Apporter des précisions aux dispositions générales afin de mieux encadrer la manière dont les projets sont appréciés sur le plan de l'assiette foncière 30
Compléter le lexique 30
4. Compléter le document avec les annexes informatives 31

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 3/31

Table des matières

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 4/31

MAITRE D'OUVRAGE

Bien que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand-Orly Seine Bièvre soit en cours d'élaboration, la Ville de Rungis procède actuellement à une deuxième modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette évolution apportée à son document d'urbanisme permettra à la Ville de « graver dans le marbre » ses ambitions en matière de développement durable et de préservation du village et de ses abords.

La modification n°2 du PLU vise à protéger et valoriser les différents types d'espaces constitutifs du territoire rungissois, en permettant notamment l'accueil d'une population nouvelle sur le site de l'Estérel, par la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain.

Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre

2 Avenue Youri Gagarine

94400 Vitry-sur-Seine

Personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable

Monsieur Michel LE PRETRE, Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre

Personne physique ressource

Laurence Rosaz / Elise Seremet / Pascale Dauphin

Tel : 01 45 12 80 77

Mail : l.rosaz@ville-rungis.fr

pascale.dauphin@mairie-vitry94.fr

elise.seremet@grandorlyseinebievre.fr

I. AVANT-PROPOS

Cette note a pour objet de présenter les objectifs de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis approuvé le 14 décembre 2015 et modifié le 25 février 2020.

La modification envisagée prévoit d'affecter les pièces suivantes :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement écrit
- Règlement graphique (plan de zonage)
- Annexes
- Rapport de présentation

La présente procédure est conduite au titre des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 5/31

II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PROCEDURE

La procédure de modification n°2 du PLU de Rungis est motivée par les objectifs suivant :

1- Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie

2- Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel visant une mixité des usages, conformément aux objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

3- Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique

4- Compléter le document avec les annexes informatives

L'évolution du document n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par conséquent, l'évolution du document n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision générale.

Elle n'entre pas davantage dans le champ de la révision allégée, étant donné qu'elle porte sur plusieurs objets.

La procédure ainsi retenue pour faire évoluer le plan suivant les objectifs définis précédemment est la modification de droit commun avec enquête publique (article L153-41 du Code de l'Urbanisme).

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 6/31

III. COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF ET LE PADD

1. La compatibilité du projet de modification n°2 avec les orientations du SDRIF

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Rungis doit être compatible avec le schéma directeur. La densification autour de la gare de la Fraternelle, mais également au sein du MIN y est inscrite, comme la préservation d'une grande partie de la plaine de Montjean en espace naturel et agricole support de liaison verte.

En ce qui concerne la pastille « secteur à fort potentiel de densification », il s'agit des secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ils offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs de d'habitat que dans ceux réservés aux activités. Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux. Le secteur Esterel Nord est directement visé par cet objectif porté par le SDRIF à l'abord de la gare de la Fraternelle.



Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 7/31

2. La compatibilité du projet de modification n°2 avec les objectifs du PADD

En compatibilité avec le SDRIF, le PADD du PLU a défini des objectifs pour faire évoluer le quartier de l'Estérel sur le parc ICADE : Mutation du secteur, mixité des fonctions avec la construction de logements, bureaux et un équipement public.

Le secteur de l'Estérel Nord est d'ores et déjà identifié comme un site de renouvellement urbain de 3.5 ha pour une opération mixte : logements / activités / équipement (voir figure ci-après).





2 Site ICADE sud – quartier de l'Estérel (3,5 ha) :

- Opération mixte logements / activités / équipement

PHASE 2 moyen / long terme :

- Réalisation d'un secteur mixte activités / équipements/ sur le secteur ICADE Sud

Estimation de la programmation sur Monjtean (2ème tranche) et Malouines : 300 logements.

La réalisation de cette seconde phase, notamment dans le secteur ICADE Sud, est conditionnelle à la capacité à maîtriser un foncier complexe, à requalifier des axes majeurs et à lever les contraintes de la zone C du PEB d'Orly.

Le site de l'Estérel y est inscrit dans une seconde phase de développement urbain. Cette seconde phase est néanmoins conditionnée par 2 éléments :

- Premièrement, la capacité à requalifier des axes majeurs. Le PADD de la Ville de Rungis mentionne, en effet, la volonté de s'appuyer sur les axes existants et de les requalifier en accompagnant des opérations de renouvellement urbain afin qu'ils puissent relier les différents secteurs du territoire. Dans le secteur de l'Estérel Nord, il s'agit de la rue du Marché et de la rue des Solets (ouest) : Axes de desserte du quartier Malouines.

- Deuxièmement, le PADD mentionne, par ailleurs, la nécessité de lever les contraintes de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit d'Orly sur Rungis et de solliciter l'autorisation de la Préfecture du Val de Marne à développer de l'urbanisation dans ce secteur.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 8/31

IV. EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Rungis dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14 décembre 2015 et modifié le 25 février 2020.

Les grands objectifs de la modification n°2 sont rappelés ci-après :

1- Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie

2- Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel

3- Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique

4- Compléter le document avec les annexes informatives

1. Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie

Contexte et objectifs



La zone Delta (UAE2) se trouve au nord du territoire communal. Elle accueille aujourd'hui principalement des hôtels, bordés par de grands axes routiers et autoroutiers (A6, A106, A86). Ce quartier étant destiné à une clientèle hôtelière de très courts séjours, on y dénombre peu de services et aucun équipement public ni d'agrément.

Les propriétaires de ce foncier ainsi que des investisseurs potentiels présentent à la Ville des projets sensiblement différents de la vocation hôtelière initiale, tels que des entrepôts logistiques, des datas centers et plus récemment des projets de résidences en coliving.

À ce titre, la commune s'interroge :

- Au sujet de la pertinence de l'accueil d'une population résidente ou semi-résidente dans ce secteur éloigné de la ville-centre et peu accessible à pied et en circulations douces ;
- Sur l'accueil d'activités logistiques générant du trafic d'utilitaires et de poids lourds, dans un secteur saturé et particulièrement impacté par l'incomplétude des connexions routières et autoroutières.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 9/31

La commune intègre ainsi à la procédure de modification n°2 du PLU des dispositions réglementaires nouvelles qui permettront un meilleur encadrement des projets au sein de la zone Delta :

- Interdire les constructions répondant à la sous-destination « Autres hébergements touristiques » afin d'empêcher les projets de coliving
- Interdire les constructions répondant à la sous-destination d'entrepôt afin d'empêcher les projets de logistique et de data centers
- Réduire la hauteur maximale des constructions de 50m à 25m afin de limiter l'impact visuel de ce secteur situé à proximité immédiate du village de Rungis

Evolution du règlement écrit et graphique

Règlement applicable – UAE2	Règlement modifié – UAE2
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	• Les sous-destinations de la destination « Habitat » autre que celle autorisée en article 2
	• La sous-destination « Autres hébergements touristiques » de la destination « commerce et activités de service »
	• La sous-destination « entrepôt » de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Règlement applicable – UAE2	Règlement modifié – UAE2
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
• Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.	• La destination « Habitat » sous les formes suivantes : • Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Règlement applicable – UAE2	Règlement modifié – UAE2
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
• La hauteur maximale des constructions est fixée à 50 mètres au point le plus haut.	• La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres au point le plus haut, soit R+7.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 10/31

Zonage applicable



Zonage modifié



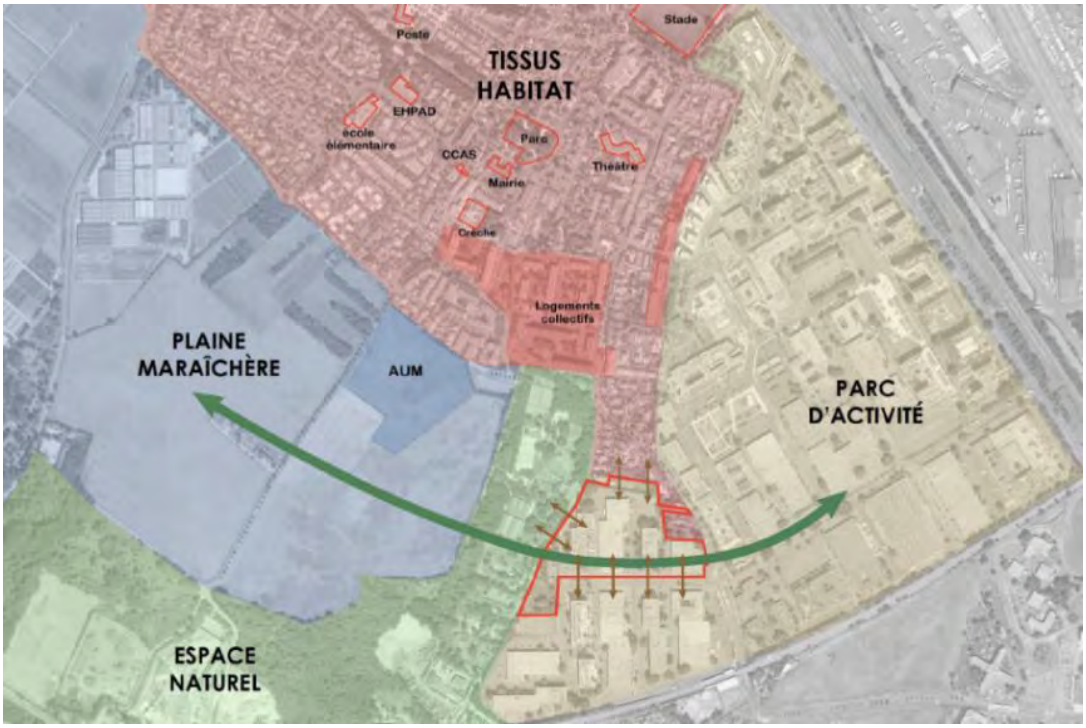
Règlement applicable – UAE2	Règlement modifié – UAE2
ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
Stationnement pour les véhicules motorisés Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évaluée en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,…) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.	Stationnement pour les véhicules motorisés Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évaluée en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,…) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés. Pour les constructions à sous-destination d'hôtel, il est imposé : • 1 place pour 5 chambres

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 11/31

2. Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel

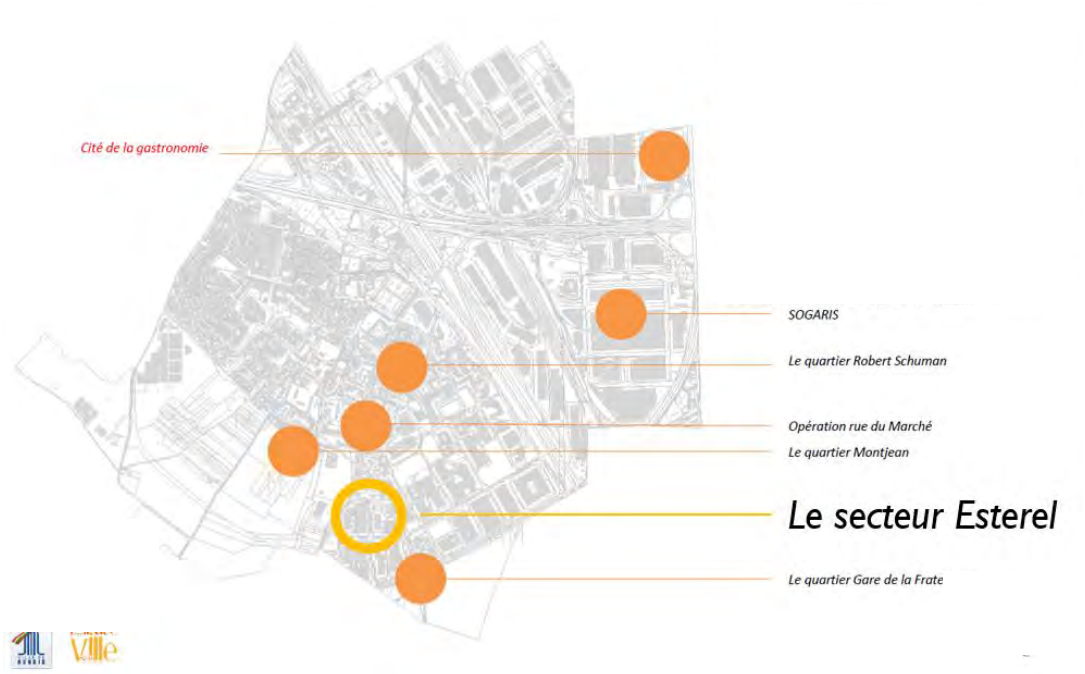
Contexte et objectifs

Connecté aux transports en commun avec la proximité immédiate du RER C et du T7, le secteur de l'Estérel au sein du parc ICADE est situé en bordure de ville, en lisière des espaces naturels et de la plaine agricole. Il est bordé à l'ouest par la plaine de Montjean et la colline Cacao, au nord par le centre-ville de Rungis et un quartier pavillonnaire à proximité immédiate. Le parc d'activité ICADE s'étend à l'est et au sud de l'Esterel Nord. En plus du foncier du parc ICADE, il inclue la parcelle SEQENS située au nord du quartier de l'Esterel, à proximité directe d'un tissu pavillonnaire.



Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, la Commune souhaite introduire sur la partie nord du secteur Esterel une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce réglementaire opposable au projet des pétitionnaires, avec l'objectif de créer un nouveau quartier mixte comprenant des activités, des logements, des commerces et des équipements, dans le souci d'une harmonie avec l'ensemble de la Ville.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 12/31



Le projet de l'Esterel vise à éviter l'étalement urbain en permettant la construction de la ville sur la ville, de façon à protéger les terres agricoles et naturelles du territoire communal.

L'OAP intègre des principes de liaisons viaires, de composition des espaces publics comme de la place de la nature en ville, ainsi que toute autre objectif visant à éviter ou réduire l'impact du projet sur l'environnement.

Sont également précisées les typologies de logements, les surfaces de plancher d'activités et de tertiaire.

Le réaménagement du quartier de l'Esterel Nord se fait en introduisant des logements au-dessus des bâtiments d'activité existants qui seront réhabilités, en désimperméabilisant les sols aujourd'hui principalement occupés par des voiries, des stationnements et des cours de services, tout en créant une petite polarité de proximité avec quelques commerces au plus près des transports en commun.

Plusieurs enjeux pour ce nouveau quartier se dégagent : recoudre la zone d'activité – aujourd'hui très fermée sur elle-même – avec le reste de la Ville, renforcer les continuités naturelles jusqu'à la plaine, les continuités piétonnes et cycle, s'emparer du sujet de la gestion de l'eau… Le projet vise à conserver le bâti existant, végétaliser et désimperméabiliser les sols, développer une mixité d'usage activité / logement, désenclaver le quartier et le raccorder à la Ville.

Le programme prévoit :

- Des logements familiaux dont une partie en logement locatif social
- Des logements spécifiques (coliving jeune et coliving senior)
- Des commerces
- Une crèche
- Des activités

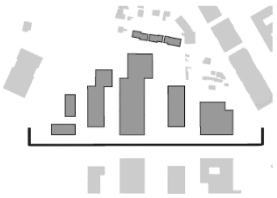
Concernant les espaces extérieurs et la gestion de l'eau, le contexte du quartier de l'Esterel Nord, à proximité immédiate de la plaine de Montjean agricole et de la colline Cacao boisée, impose un paysagement, de réfléchir à une désimperméabilisation, de limiter l'emprise bâtie. Les arbres existants seront conservés en grande majorité. La rue des Solets sera réaménagée afin de la

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 13/31

végétaliser et de donner une place conséquente aux modes actifs : allée piétons et cycles plantée et ombragée en lieu et place de la contre-allée de stationnement.

Une continuité piétonne sera créée depuis la rue de la Gare jusqu'à la rue du Marché. En dehors de la rue des Solets et de la rue du Morvan, tous les espaces extérieurs du quartier seront dédiés en priorité au paysage et aux modes actifs (zones piétons/zones 20) et traités de manière qualitative en lien avec les usages.

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible de manière gravitaire et alternative (noues / fossés plantés), les trottoirs en revêtements permettant l'infiltration. Le bassin situé au sud-ouest du secteur sera maintenu en place et pour la gestion des eaux pluviales du quartier. Il sera qualifié de manière à créer un véritable milieu humide. Un nouveau bassin sera créé pour recueillir les eaux de toiture des bâtiments afin d'alimenter en eau propre la plaine maraîchère.





Coupe Existant



Coupe Projet

Création de l'OAP « Estérel »

Se référer au projet d'OAP en pièce jointe (document écrit et graphique).

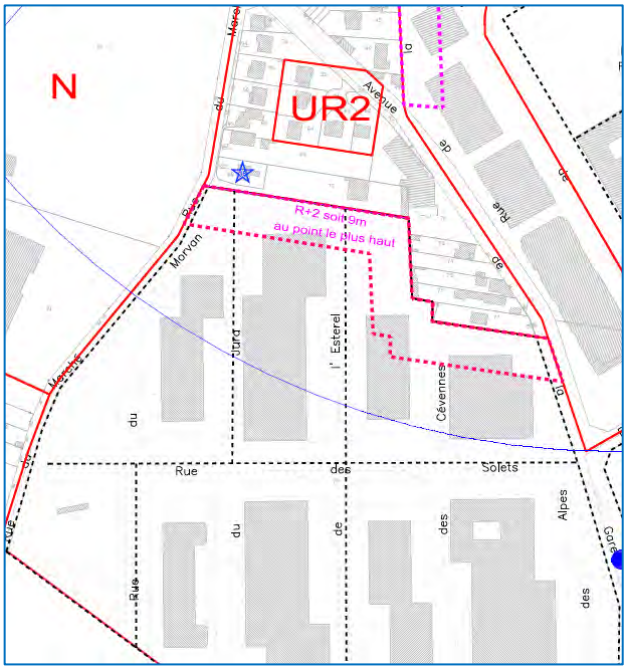
Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036

Evolution du règlement écrit et graphique

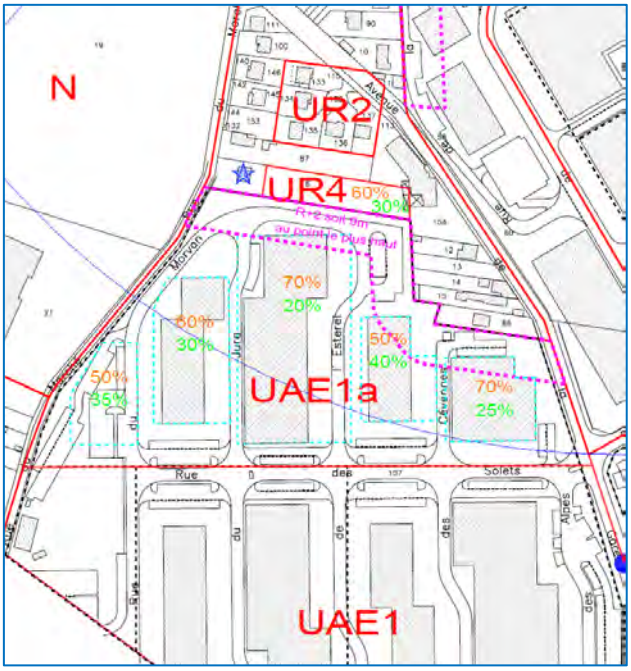
Un nouveau secteur de zone UAE1a est créé afin d'intégrer des dispositions particulières qui permettront d'encadrer au mieux l'implantation du projet Esterel Nord.

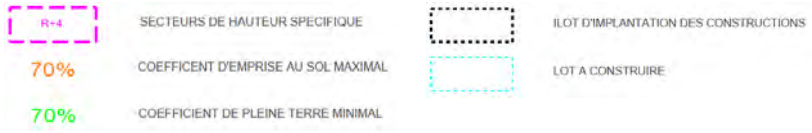
La zone UR4 située en partie nord accueillera une partie du projet. A ce titre, elle fait l'objet d'une modification de certaines des dispositions en vigueur.

Zonage applicable



Zonage modifié





Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 15/31

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
	Il est fait application du 3ème alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, à savoir que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Aussi, des précisions particulières pourront être apportées au sein de chaque article des zones concernées le cas échéant.

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION	ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION
• Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement d'une activité économique.	• Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement d'une activité économique, sauf dans le secteur UAE1a, où ils sont autorisés sans conditions.
• Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly, tels qu'ils figurent sur le Plan, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les constructions ne sont autorisées que sous les conditions fixées aux articles L112-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.	• Dans les secteurs concernés par la dérogation au Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly XXX, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les constructions XXX sont autorisées dans les conditions fixées XXX.

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES	ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
• La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de l'alignement ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.	Le long de la rue du marché, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 6 mètres. Toutefois : - Le long et de chaque côté de la rue des Solets entre l'avenue de la Gare et l'avenue Charles Lindbergh, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres. - Le long de l'avenue de la Gare, les constructions seront implantées en retrait de 4 mètres.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 16/31

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
• La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une limite séparative peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait de la limite séparative, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de la limite séparative ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.	• Les façades ou parties de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une limite séparative peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

Règlement applicable – UR4	Règlement modifié – UR4
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
• 7.2 Dans la zone UR 4 si la façade, la partie de façade ou la toiture en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant une vue directe, la façade doit être implantée, par rapport à la limite séparative située en vis-à-vis, à une distance minimum de 6 mètres.	• 7.2 Dans la zone UR 4 si la façade, la partie de façade ou la toiture en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant une vue directe, la façade doit être implantée, par rapport à la limite séparative située en vis-à-vis, à une distance minimum de 6 mètres, sauf existence d'un contrat de cour commune.
• 7.3.2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.	• 7.3.2 Dans l'ensemble de la zone sauf en zone UR4, lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

Règlement applicable – UR4	Règlement modifié – UR4
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
	• 8.2.2 La distance minimale entre les façades d'une même construction principale doit être au moins égale à 2 mètres.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 17/31

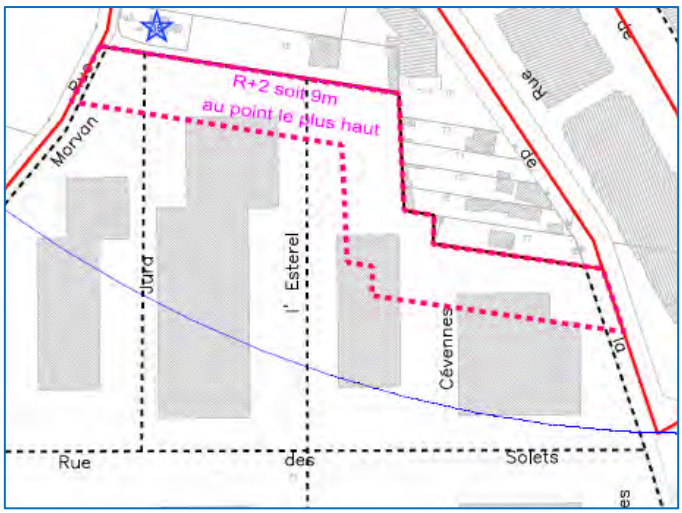
Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Les constructions seront obligatoirement implantées à l'intérieur des îlots de constructibilité mentionnés sur le document graphique. L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 70 % de la surface de l'ilot en sous-sol et à 60 % en élévation au-dessus du sol. Les surfaces de dalles terrasses aménagées en espaces libres ne sont pas prises en compte dans ce calcul.	9.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE LOT A CONSTRUIRE • L'emprise au sol maximale autorisée au lot est précisée au document graphique.

Règlement applicable – UR – secteur UR4	Règlement modifié – UR – secteur UR4
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise au sol est fixée à 40% de l'unité foncière.	• L'emprise au sol maximale autorisée à l'unité foncière est précisée au document graphique.

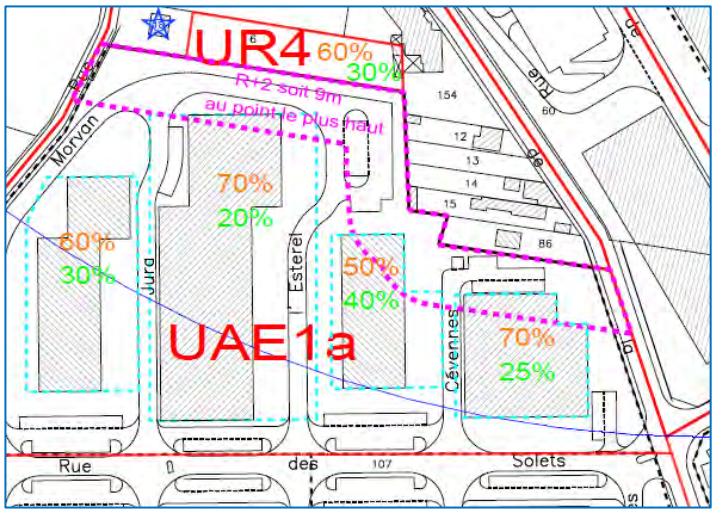
Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
10.1 – DISPOSITIONS GENERALES • La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 35 mètres au point le plus haut.	10.1 – DISPOSITIONS GENERALES • Pour les constructions nouvelles en encore les surélévations de bâtiments existants, les hauteurs des parties nouvelles ne pourront excéder les hauteurs indiquées à l'OAP.
10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES • Dans une bande de 25m depuis la limite séparative des logements situés rue du marché et avenue de la gare, la hauteur maximale autorisée est R+2, soit 9m au point le plus haut, comme indiqué sur le plan de zonage.	10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES • Dans une bande de 25m calculée en tout point depuis la limite séparative des parcelles voisines, la hauteur maximale autorisée est R+2, soit 9m au point le plus haut, comme indiqué sur le plan de zonage. Etant précisé que cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments existants.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 18/31

Zonage applicable



Zonage modifié



R+4 SECTEURS DE HAUTEUR SPECIFIQUE

70% COEFFICENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMAL

70% COEFFICIENT DE PLEINE TERRE MINIMAL

ILOT D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LOT A CONSTRUIRE

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES • Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.	12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES • Les normes techniques pour le stationnement des véhicules motorisés précisées en dispositions générales ne s'appliquent pas le secteur pour les constructions existantes en cas de contrainte structurelle. • Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. • Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES
• Habitation : une place par logement
• Bureaux :
  • Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.
  • Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
• Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.
• Commerce : Une place par tranche de 40 50 m² de surface de vente plancher affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce.
	12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES
	Le dimensionnement des places de stationnement pourra être adapté pour les constructions existantes (impossibilités techniques).
	• Habitation :
	  • Logement : 1 place par logement ; logement locatif social : 0,5 place par logement
	  • Hébergement : 0,2 place par logement
	• Bureaux :
	  • Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
	• Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.
	• Commerce : Une place par tranche de 120 m² de surface de plancher affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce.

La suppression des normes planchers concernent l'ensemble de la zone UAE1, secteurs compris.

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
• 13.1 – LES ESPACES LIBRES doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Devra être conservé ou planté un arbre à haute tige pour 600 m2 de terrain. La protection des plantations existantes devra être assurée dans toute la mesure du possible.	• Les arbres existants seront conservés en grande majorité. En complément, les espaces végétalisés en pleine terre seront plantés à minima d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace végétalisé en pleine terre ainsi que de strates arbustives et couvre-sols. De plus, en cas d'abattage d'arbre de haute tige, un nouvel arbre de haute tige sera replanté. • Les plantations doivent répondre à la liste d'espèces locales en annexe.

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT
• 30 % de la surface de l'ilot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable.
• En cas de réhabilitation du bâti existant avec changement de destination, il pourra être dérogé au pourcentage (%) de surface aménageable en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable à condition que la situation existante ne soit pas dégradée.
• Une compensation sera recherchée sous forme de plantations hors-sol.
• Les espaces verts sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :
  • 2m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
  • 3m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm.
	13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE **LOT**
	• Le pourcentage (%) de la surface du lot devant être aménagé en espace de pleine terre est défini au document graphique.
	• Les toitures végétalisées des constructions nouvelles comprendront une hauteur de terre naturelle minimale de 40cm (30cm pour les structures bois).
	• Les toitures végétalisées des constructions existantes comprendront une hauteur de substrat de 5cm à 10cm.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 20/31

Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR – secteur UR4
ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
• 13.1 – Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre de toute construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre non revêtu d'au moins 2,5 m².	Dans le secteur UR4 : • Les arbres existants seront conservés en grande majorité. Les espaces végétalisés en pleine terre seront plantés à minima d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace végétalisé en pleine terre ainsi que de strates arbustives et couvre-sols. De plus, en cas d'abattage d'arbre de haute tige, un nouvel arbre de haute tige sera replanté. • Les plantations doivent répondre à la liste d'espèces locales en annexe.

Règlement applicable – UR – secteur UR4	Règlement modifié – UR – secteur UR4
ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

• 13.2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE
• En UR 4
  • 25% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable
  • 10% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre ou espace éco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.
	• 13.2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE
	• En UR 4
	  • 30% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable
	  • ~~10% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre ou espace éco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.~~

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 21/31

3. Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique

Rungis est l'une des villes les plus attractives et dynamiques du Grand-Orly Seine Bièvre et de la Métropole du Grand Paris. Son excellente accessibilité depuis les grands axes routiers du sud parisien, la présence de son parc d'activités pourvoyeur de nombreux emplois, la présence de son village et de ses espaces agricoles, sont autant d'atouts qui contribuent à son attractivité. Toutefois, le bilan du PLU en vigueur met en lumière plusieurs nouveaux objectifs, parmi lesquels une préservation durable du centre-ville et de son cadre de vie.

Permettre l'amélioration du confort des logements

Règlement applicable – Dispositions générales	Règlement modifié – Dispositions générales
• **Les climatiseurs et pompes à chaleur :** Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.	~~• **Les climatiseurs et pompes à chaleur :**~~ ~~Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.~~

Améliorer la répartition du logement social sur le territoire communal : tendre vers une meilleure mixité

La Ville de Rungis atteindra prochainement son quota de logements sociaux. Or, les règles en matière de logement social en vigueur dans certains secteurs du village s'avèrent peu favorables aux opérations de petite envergure, de qualité architecturale et de standing.

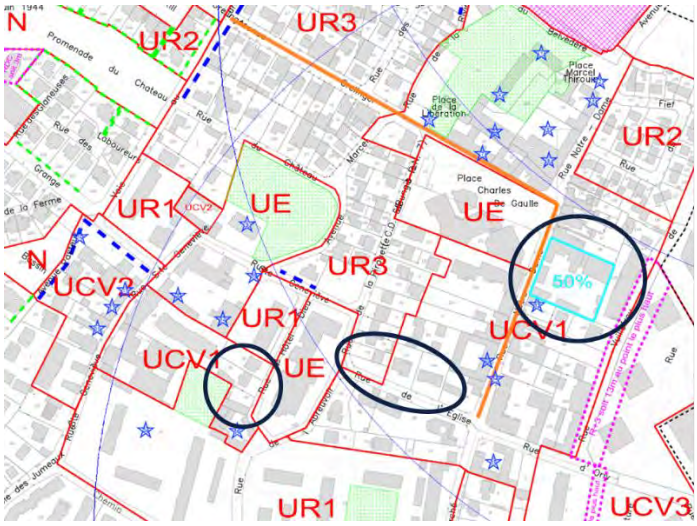
Il est ainsi prévu de revoir les dispositions en vigueur dans le secteur de la rue Notre-Dame.

Pour cela, les règles relatives au seuil minimal de logements sociaux dans le centre-ville sont levées. L'objectif étant de tendre vers une meilleure répartition spatiale du logement social à l'échelle communale, afin d'améliorer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal. En l'occurrence, il est prévu à terme la réalisation de nouveaux logements sociaux dans le secteur de l'Esterel Nord.

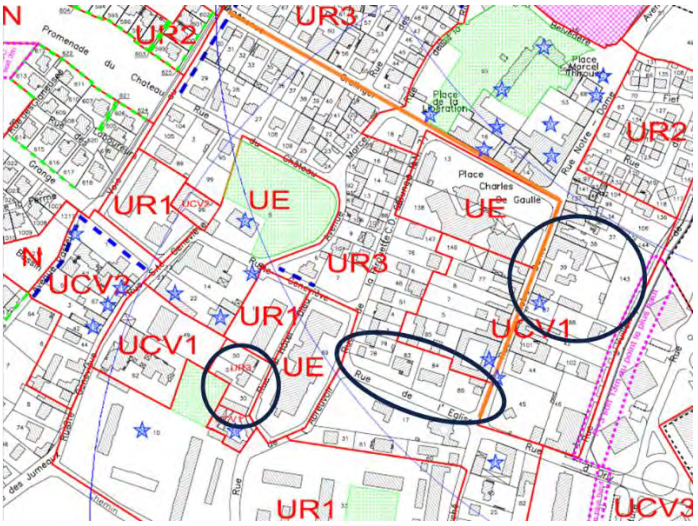
Règlement applicable – UCV	Règlement modifié – UCV
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
2.3 – LOGEMENT **Pour le logement social :** En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de *constructions* comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. En UCV 3 : doit être réalisé **sur l'ensemble de l'*unité foncière*** au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP. Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les constructions devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.	**2.3 – LOGEMENT** ~~**Pour le logement social :**~~ ~~En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de *constructions* comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.~~ ~~En UCV 3 : doit être réalisé **sur l'ensemble de l'*unité foncière*** au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP.~~ ~~Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les constructions devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.~~

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 22/31

Zonage applicable



Zonage modifié

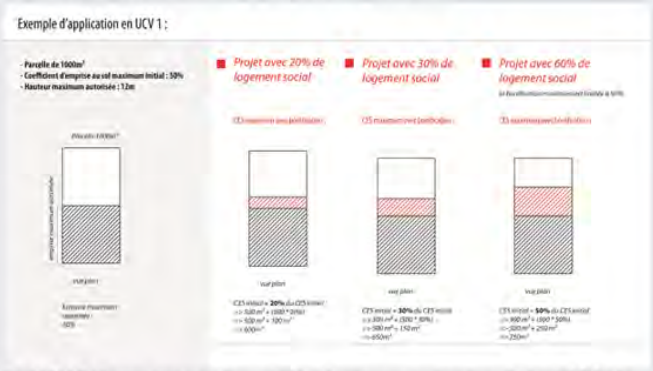
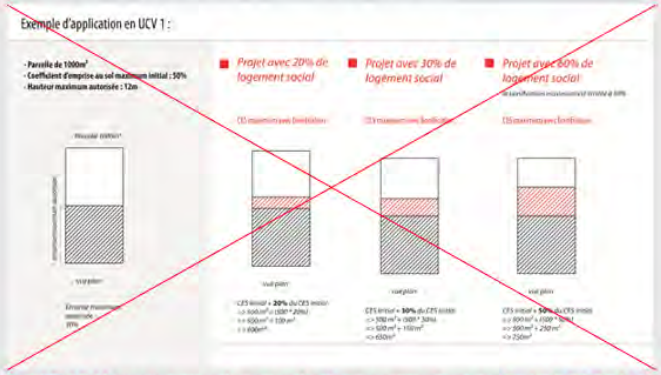


Revoir l'emprise au sol des constructions et le coefficient de pleine terre au sein de la zone UCV

Dans la continuité des modifications affectant la disposition précédente (rééquilibrage de la répartition du logement social sur le territoire communal), les règles d'emprise au sol et de coefficient de pleine terre sont adaptées.

Règlement applicable – UCV	Règlement modifié – UCV
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
En UCV 1 et 2 L'emprise au sol maximale est fixée à 75% de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à 50% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel. En application de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, les droits à construire sont augmentés en zone UCV 1 pour les unités foncières ayant une façade sur la rue Vuillefroy de Silly, la rue de l'Hôtel Dieu et la rue Notre-Dame, ainsi qu'au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme) figurants sur le document graphique : une emprise au sol majorée de 50% maximum est autorisée à condition que les constructions comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, les droits à construire supplémentaires sont limités à 30%. Pour les opérations comportant plus de 50% logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, la majoration est plafonnée à 50% de droits à construire supplémentaires.	~~En UCV 1 et 2~~ L'emprise au sol maximale est fixée à ~~75~~ 70% de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à ~~50~~ 60% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel. ~~En application de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, les droits à construire sont augmentés en zone UCV 1 pour les unités foncières ayant une façade sur la rue Vuillefroy de Silly, la rue de l'Hôtel Dieu et la rue Notre-Dame, ainsi qu'au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme) figurants sur le document graphique : une emprise au sol majorée de 50% maximum est autorisée à condition que les constructions comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.~~ ~~Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, les droits à construire supplémentaires sont limités à 30%.~~ ~~Pour les opérations comportant plus de 50% logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, la majoration est plafonnée à 50% de droits à construire supplémentaires.~~

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036

Règlement applicable – UCV	Règlement modifié – UCV
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
 En UCV 3 L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à 60% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel.	 ~~En UCV 3 L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à 60% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel.~~

Règlement applicable – UCV	Règlement modifié – UCV
ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
13.2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE En UCV 1 et UCV 2 : 50 % de la surface de l'unité foncière devra rester libre de toute construction en élévation au-dessus du sol parmi lesquels : • 15 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable, • 15 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation. En UCV 3 : • 10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable, • 10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.	13.2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE En UCV 1 et UCV 2 : ~~50~~ 40 % de la surface de l'unité foncière devra rester libre de toute construction en élévation au-dessus du sol parmi lesquels : • ~~15~~ 30 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable, • ~~15 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.~~ ~~En UCV 3 :~~ • ~~10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable,~~ • ~~10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.~~

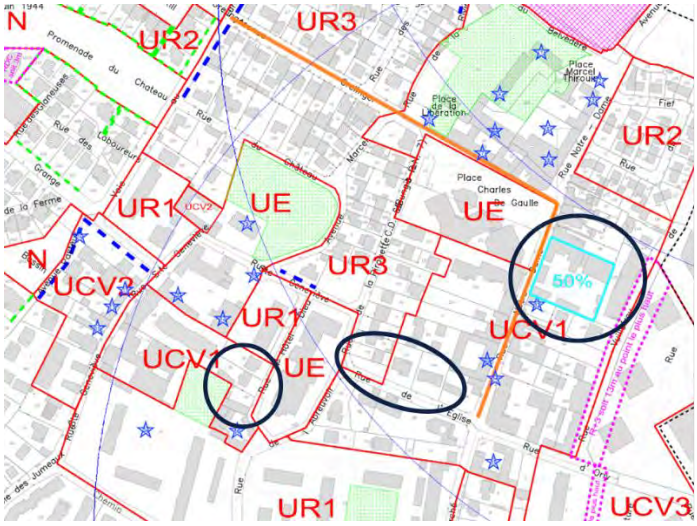
Maintenir les formes urbaines du village

La commune souhaite agir pour la préservation du cadre de vie au sein du village. Dans certains quartiers du cœur de Rungis, on note que les règles actuelles ne sont pas favorables au maintien des formes urbaines.

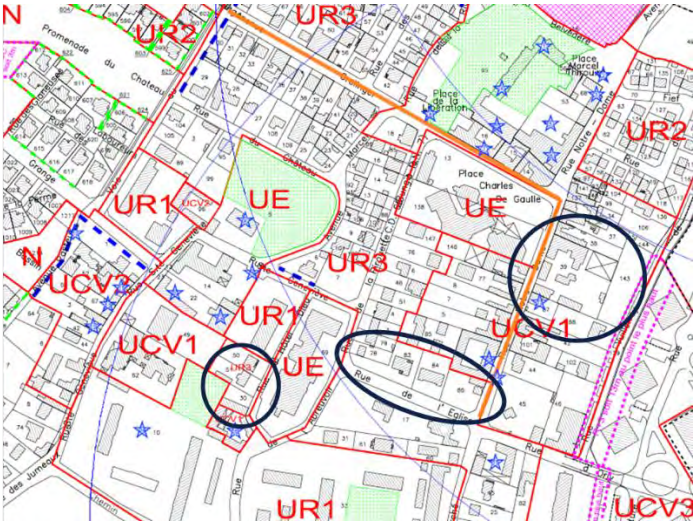
Aussi, il s'agit d'ajuster le zonage dans les secteurs de la rue de l'Eglise et la rue de l'Hôtel Dieu afin qu'il corresponde au mieux à la nature du bâti existant. Concrètement, le zonage réglementaire correspondant au tissu pavillonnaire (UR3) est étendu sur certaines parcelles qui actuellement sont réglementées en zone UCV1.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036

Zonage applicable



Zonage modifié



En outre, les règles dans le secteur du cottage Tolbiac sont adaptées afin de préserver les caractéristiques urbaines propres à ce quartier :

- Favoriser une implantation du bâti à l'alignement
- Permettre l'installation de marquises en façade





Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES	ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
6.1 – DISPOSITIONS GENERALES En zones UR 2 et UR 3 : Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres.	6.1 – DISPOSITIONS GENERALES En zones UR 2 et UR 3 : Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres. 6.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES 6.2.4 Allée des Charmes et allée des Ormes : Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées à l'alignement. Sont autorisés les éléments accessoires de façade comme par exemple les modénatures et de type marquises en saillie sur les voies ou emprises publiques dans la limite de 0,5 mètre.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036

Adapter les dispositions particulières qui encadrent la dimension des annexes autorisées au sein de la zone UR

Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
7.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES 7.3.1 *Constructions annexes* Les constructions annexes de moins de 6 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,60 mètres peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre. Dans les autres cas les constructions annexes doivent respecter les règles fixées aux alinéas précédents.	**7.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES** 7.3.1 *Constructions annexes* Les constructions annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,30 mètres peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre. Dans les autres cas les constructions annexes doivent respecter les règles fixées aux alinéas précédents.

Conforter les clôtures végétalisées

On constate que les règles fixées lors de la création de la ZAC des Antes pour encadrer les clôtures ne sont plus entièrement respectées. Si l'objectif de présence végétale est majoritairement atteint, un nombre croissant de propriétaires choisissent de modifier les clôtures sans autorisation en remplaçant la haie végétale par des panneaux composites. Or, les haies végétales participent à la qualité du cadre de vie et à la singularité de ce quartier de Rungis.



Il est donc nécessaire de renforcer les règles favorables au maintien des haies végétales.

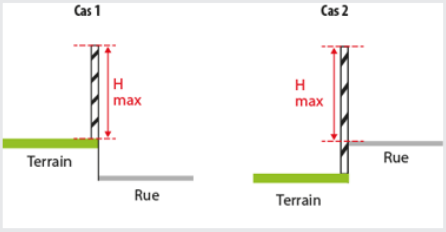
Ainsi, une nouvelle disposition permet de préciser que les haies végétales faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être remplacées ni doublées par un mur plein ou un mur bahut. En cas de maladie, les haies végétales doivent être replantées.

Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR
ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS **Les *clôtures*** seront réalisées : - Soit sous la forme d'un grillage ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement doublé d'une haie vive côté emprise publique lorsque l'implantation est du côté de la voie ou emprise publique ; et à l'intérieur de la parcelle lorsque la clôture est en limite séparative. - Soit sous la forme d'un mur plein, à l'exception des parcelles donnant sur la rue du Parc, rue des Sources, rue du Fief ainsi que les opérations suivantes : lotissement Terre et familles, Cottage Tolbiac où les murs sont interdits. Dans ces secteurs, les autres prescriptions 1, 3 et 4 seront respectées. - Soit sous la forme d'un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou tout autre dispositif largement ajouré. La proportion plein/vide sera de 1/3 (plein) 2/3 (vide) ».	**11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS** **Les *clôtures*** seront réalisées : - Soit sous la forme d'un grillage ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement doublé d'une haie vive côté emprise publique lorsque l'implantation est du côté de la voie ou emprise publique ; et à l'intérieur de la parcelle lorsque la clôture est en limite séparative. - Soit sous la forme d'un mur plein, à l'exception des parcelles donnant sur la rue du Parc, rue des Sources, rue du Fief ainsi que les opérations suivantes : lotissement Terre et familles, Cottage Tolbiac où les murs sont interdits. Dans ces secteurs, les autres prescriptions 1, 3 et 4 seront respectées. - Soit sous la forme d'un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou tout autre dispositif largement ajouré. La proportion plein/vide sera de 1/3 (plein) 2/3 (vide) ». Ce type de clôture pourra être doublé d'une haie vive.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 26/31

Harmoniser l'aspect des clôtures

Les règles relatives aux clôtures en limite de voies et emprises publiques sont reprises de la zone UCV.

Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR
ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS	**11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS** **Clôtures en limite de voies et emprises publiques :** Les clôtures seront réalisées : - Soit sous la forme d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ; - Soit sous la forme d'un mur « bahut » d'une hauteur maximum de 0,60 mètre éventuellement surmonté d'un grillage, de grilles ou de lisses, l'ensemble ne devant excéder une hauteur de 1,8 mètre. La proportion plein/vide sera de 1/3, 2/3. Les parties pleines des clôtures seront réalisées soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit à l'ancienne. Si le niveau du terrain est supérieur au niveau de la rue, la hauteur de la clôture sera calculée côté terrain (cas 1). Si le niveau du terrain est inférieur au niveau de la rue, la hauteur de la clôture sera calculée côté rue (cas 2). 

Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR
ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS - Les linéaires de clôture composés d'une haie végétale faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être préservés.	**11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS** - Les linéaires de clôture composés d'une haie végétale faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être préservés. Elles peuvent être doublées d'un grillage. - Elles ne peuvent en aucun cas être remplacées ni doublées par un mur plein, un mur bahut ou toute autre dispositif fixé au sol. En cas de maladie, elles doivent être replantées et entretenues.

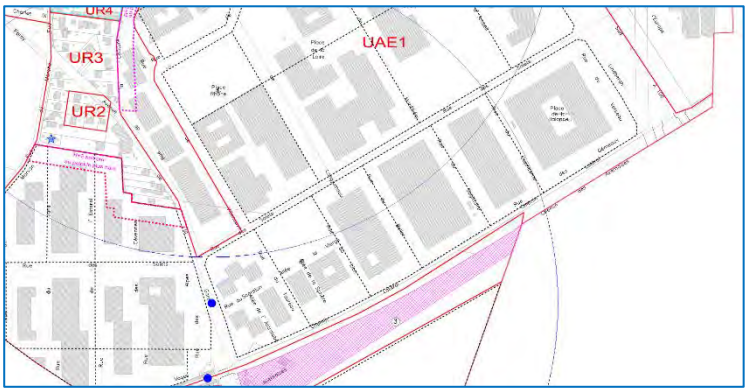
Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 27/31

Créer un nouveau secteur permettant l'accueil de data centers

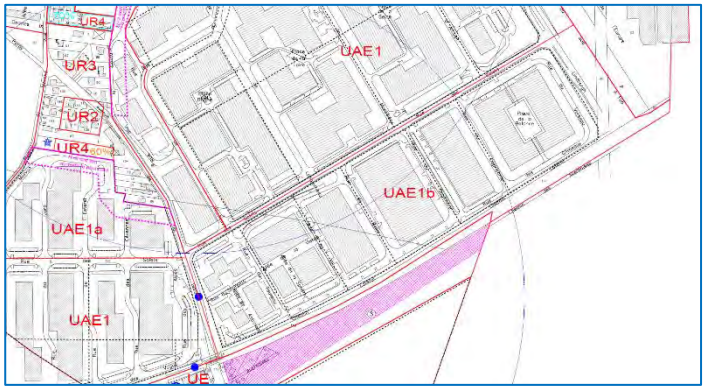
La Commune souhaite favoriser l'accueil de projets de data centers au sein de la zone d'activités UAE1. A cet effet, un nouveau secteur UAE1b situé en partie sud de la zone UAE1 est créé.

Les règles du secteur UAE1b sont adaptées à l'accueil de projets de data centers.

Zonage applicable



Zonage modifié



Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES	ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
• La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de l'alignement ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.	Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a : Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des îlots d'implantation figurant sur le document graphique. Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 3 mètres par rapport à l'alignement.

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
• La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une limite séparative peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait de la limite séparative, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de la limite séparative ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.	• Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a : • Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6. • Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. • Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6. • En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 4 mètres de la limite séparative.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1b
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
Le gabarit-enveloppe se compose successivement : - a -d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 du prospect P mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m : H = 3/2 P + 4 Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis. - b - d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.	- En cas d'implantation de constructions non contigües sur une même unité foncière, entre chaque façade ou parties de façade des constructions, les marges de retrait devront être au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres. - Cette disposition ne s'applique pas entre deux bâtiments à la fonction d'entrepôt. Tout projet d'entrepôt devra respecter la norme en vigueur au dépôt du dossier en termes de règlementation (sécurité incendie et toute prescriptions législatives ou, réglementaire qui leur sont applicable).

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
• La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres, sauf dans le secteur UAE1b pour les constructions à sous-destination d'entrepôts. Dans ce cas, elle ne doit pas dépasser 3 mètres, à condition que ce dépassement soit justifié sur le plan technique et sécuritaire.	• La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres, sauf dans le secteur UAE1b pour les constructions à sous-destination d'entrepôts. Dans ce cas, elle ne doit pas dépasser 3,50 mètres, sous à condition que ce dépassement soit justifié sur le plan condition de justifications techniques et sécuritaires.

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1b
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
10.1 – DISPOSITIONS GENERALES • La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 35 mètres au point le plus haut.	10.1 – DISPOSITIONS GENERALES • La hauteur maximale des constructions à la fonction d'entrepôt ne pourra excéder 37 mètres au point le plus haut. • Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne pourra excéder 30 mètres au point le plus haut .

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1b
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES
• Habitation : une place par logement
• Bureaux :
  • Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.
  • Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
• Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.
• Commerce : Une place par tranche de ~~40~~ 50 m² de surface de ~~vente~~ plancher affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce.
	12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES
	• Habitation : une place par logement
	• Bureaux :
	  • Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.
	  • Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
	• Industrie et artisanat : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.
	• Entrepôts : une place pour 1000 m² de surface de plancher affectée à l'activité. Le stationnement PL devra être géré sur l'unité foncière.
	• Commerce : Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher à l'activité avec au minimum une place par commerce.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 29/31

Réduire la hauteur maximale des constructions en zone UAE1 (hors secteurs UAE1a et UAE1b)

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – hors secteurs UAE1a et UAE1b
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
• La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 35 mètres au point le plus haut.	• La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 30 mètres au point le plus haut.

Afin de limiter l'impact visuel des constructions de la zone UAE1 (hors secteur UAE1a) depuis l'environnement immédiat, la hauteur maximale de ces dernières sera réduite de 35m à 30m.

Assouplir les dispositions de la zone UAE1 (hors secteur UAE1a) portant sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en cas de changement de destination

Les dispositions de l'article 13 actuellement en vigueur sur le parc d'activité de la zone UAE1 sont un frein à la réhabilitation et la transformation du bâti économique. Dans l'attente d'une réflexion plus globale conduite dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Grand-Orly Seine Bièvre, la Commune souhaite procéder à un assouplissement des dispositions afin de faciliter la mise en œuvre de projets de changement de destination.

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – hors secteur UAE1a
ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

• 13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT
• 30 % de la surface de l'ilot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable.
 	
• Les espaces verts sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :
  • 2m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
  • 3m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm.
	• 13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT
	• 30 % de la surface de l'ilot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable.
	
	• En cas de réhabilitation du bâti existant avec changement de destination, il pourra être dérogé au pourcentage (%) de surface aménageable en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable à condition que la situation existante ne soit pas dégradée.
	
	• Une compensation sera recherchée sous forme de plantations hors-sol.

Supprimer les possibilités d'implantation de projets d'habitat dans la zone UCV3

La zone UCV3 a accueilli ces dernières années des projets d'habitats. La densité en constructions à destination d'habitat observée aujourd'hui pousse la commune à restreindre les possibilités d'implantation des projets à venir.

Règlement applicable – UCV – secteur UCV3	Règlement modifié – UCV – secteur UCV3
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	• Les constructions nouvelles à destination d'habitat

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 30/31

Apporter des précisions aux dispositions générales afin de mieux encadrer la manière dont les projets sont appréciés sur le plan de l'assiette foncière

Règlement applicable – Dispositions générales	Règlement modifié – Dispositions générales
	Il est fait application du 3ème alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, à savoir que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Aussi, des précisions particulières pourront être apportées au sein de chaque article des zones concernées le cas échéant.

Compléter le lexique

Règlement modifié – Lexique
Affouillement : Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol, qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m.
Annexe (construction annexe) : Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après : - une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, abri de jardin, remise à bois, etc. (hors garage) ; - une construction ~~non contiguë à~~ sans communication avec une construction principale
Espaces éco-aménageables : Surfaces mobilisables au titre des obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations hors surfaces de pleine terre (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle, murs végétalisés, stationnements végétalisés)
Exhaussement : Apport de terre ou modification du nivellement existant du sol, qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m.
Faîtage : Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.
Îlot (d'implantation) : Les îlots d'implantation sont indiqués au document graphique par un trait pointillé noir.
Lot (à construire) : Les lots dits « à construire » sont indiqués au document graphique un trait pointillé cyan.

Règlement modifié – Lexique
Pleine terre (perméable) : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds (à l'exception des équipements de réseaux) ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les espaces de pleine-terre sont des surfaces totalement végétalisées en surface et en sous-sol, sans aucun revêtement imperméable. L'ensemble des surfaces comptabilisées dans l'emprise au sol des constructions (projection sur le sol du ou des bâtiments, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent) ne peuvent être considérées comme de pleine terre et en sont donc exclues.
Surface habitable : La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10 (abrogé), locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Chaîne d'intégrité du document : AC 09 E6 5D BD 81 1C 52 D7 4E E0 41 8F F0 E9 BF
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674036
Page 31/31

4. Compléter le document avec les annexes informatives

Règlement applicable – Annexes	Règlement modifié – annexe
	Le règlement sera complété par la mise en annexe de la nouvelle nomenclature en termes de destinations et de sous-destinations en vue de clarifier à quoi se rattache désormais les destinations indiquées dans le règlement en vigueur. Le règlement sera complété par la mise en annexe de la dérogation au PEB XXX. Le règlement sera complété par une liste d'espèces locales (envoyée par l'EPT12, issue du PLU de Choisy-le-Roi) Le règlement sera complété par le réseau de chaleur. Le règlement sera complété par des délibérations complémentaires (Droit de Préemption urbain, etc.)

Règlement applicable – Annexes		
	Vieux murs de pierres 	Interdiction de démolition et préservation en l'état.
Règlement modifié – annexe		
	Vieux murs de pierres 	Interdiction de démolition et préservation en l'état.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Rungis

Notice de présentation

- ***Contexte réglementaire et procédure***
- ***Compatibilité avec le SDRIF et les objectifs du PADD***
- ***Evolution du Plan Local d'Urbanisme***

Atelier TEL

Tél 01.45.26.12.36
Télécopie 01.83.62.37.90

5 rue du Colonel Oudot
75012 Paris

www.atelier-tel.fr
ateliertel@gmail.com

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037

Table des matières

I. Avant-propos 4
II. Contexte réglementaire et procédure 5
III. Compatibilité avec le SDRIF et le PADD 6
1. La compatibilité du projet de modification n°2 avec les orientations du SDRIF 6
2. La compatibilité du projet de modification n°2 avec les objectifs du PADD 7
IV. Evolution du plan local d'urbanisme 8
1. Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie 8
Contexte et objectifs 8
Evolution du règlement écrit et graphique 9
2. Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel 11
Contexte et objectifs 11
Création de l'OAP « Estérel » 13
Evolution du règlement écrit et graphique 14
3. Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique 21
Permettre l'amélioration du confort des logements 21
Améliorer la répartition du logement social sur le territoire communal : tendre vers une meilleure mixité 21
Revoir l'emprise au sol des constructions et le coefficient de pleine terre au sein de la zone UCV 22
Maintenir les formes urbaines du village 23
Adapter les dispositions particulières qui encadrent la dimension des annexes autorisées au sein de la zone UR 25
Conforter les clôtures végétalisées 25
Harmoniser l'aspect des clôtures 26
Créer un nouveau secteur permettant l'accueil de data centers 27
Réduire la hauteur maximale des constructions en zone UAE1 (hors secteurs UAE1a et UAE1b) 29
Assouplir les dispositions de la zone UAE1 (hors secteur UAE1a) portant sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en cas de changement de destination 29
Supprimer les possibilités d'implantation de projets d'habitat dans la zone UCV3 29
Apporter des précisions aux dispositions générales afin de mieux encadrer la manière dont les projets sont appréciés sur le plan de l'assiette foncière 30
Compléter le lexique 30
4. Compléter le document avec les annexes informatives 31

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 3/31

Table des matières

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 4/31

MAITRE D'OUVRAGE

Bien que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand-Orly Seine Bièvre soit en cours d'élaboration, la Ville de Rungis procède actuellement à une deuxième modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette évolution apportée à son document d'urbanisme permettra à la Ville de « graver dans le marbre » ses ambitions en matière de développement durable et de préservation du village et de ses abords.

La modification n°2 du PLU vise à protéger et valoriser les différents types d'espaces constitutifs du territoire rungissois, en permettant notamment l'accueil d'une population nouvelle sur le site de l'Estérel, par la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain.

Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre

2 Avenue Youri Gagarine

94400 Vitry-sur-Seine

Personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable

Monsieur Michel LE PRETRE, Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre

Personne physique ressource

Laurence Rosaz / Elise Seremet / Pascale Dauphin

Tel : 01 45 12 80 77

Mail : l.rosaz@ville-rungis.fr

pascale.dauphin@mairie-vitry94.fr

elise.seremet@grandorlyseinebievre.fr

I. AVANT-PROPOS

Cette note a pour objet de présenter les objectifs de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis approuvé le 14 décembre 2015 et modifié le 25 février 2020.

La modification envisagée prévoit d'affecter les pièces suivantes :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement écrit
- Règlement graphique (plan de zonage)
- Annexes
- Rapport de présentation

La présente procédure est conduite au titre des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 5/31

II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PROCEDURE

La procédure de modification n°2 du PLU de Rungis est motivée par les objectifs suivant :

1- Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie

2- Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel visant une mixité des usages, conformément aux objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

3- Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique

4- Compléter le document avec les annexes informatives

L'évolution du document n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par conséquent, l'évolution du document n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision générale.

Elle n'entre pas davantage dans le champ de la révision allégée, étant donné qu'elle porte sur plusieurs objets.

La procédure ainsi retenue pour faire évoluer le plan suivant les objectifs définis précédemment est la modification de droit commun avec enquête publique (article L153-41 du Code de l'Urbanisme).

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 6/31

III. COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF ET LE PADD

1. La compatibilité du projet de modification n°2 avec les orientations du SDRIF

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Rungis doit être compatible avec le schéma directeur. La densification autour de la gare de la Fraternelle, mais également au sein du MIN y est inscrite, comme la préservation d'une grande partie de la plaine de Montjean en espace naturel et agricole support de liaison verte.

En ce qui concerne la pastille « secteur à fort potentiel de densification », il s'agit des secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ils offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs de d'habitat que dans ceux réservés aux activités. Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux. Le secteur Esterel Nord est directement visé par cet objectif porté par le SDRIF à l'abord de la gare de la Fraternelle.



Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 7/31

2. La compatibilité du projet de modification n°2 avec les objectifs du PADD

En compatibilité avec le SDRIF, le PADD du PLU a défini des objectifs pour faire évoluer le quartier de l'Estérel sur le parc ICADE : Mutation du secteur, mixité des fonctions avec la construction de logements, bureaux et un équipement public.

Le secteur de l'Estérel Nord est d'ores et déjà identifié comme un site de renouvellement urbain de 3.5 ha pour une opération mixte : logements / activités / équipement (voir figure ci-après).



2 Site ICADE sud – quartier de l'Estérel (3,5 ha) :

- Opération mixte logements / activités / équipement



PHASE 2 moyen / long terme :

- Réalisation d'un secteur mixte activités / équipements/ sur le secteur ICADE Sud

Estimation de la programmation sur Monjtean (2ème tranche) et Malouines : 300 logements.

La réalisation de cette seconde phase, notamment dans le secteur ICADE Sud, est conditionnelle à la capacité à maîtriser un foncier complexe, à requalifier des axes majeurs et à lever les contraintes de la zone C du PEB d'Orly.

Le site de l'Estérel y est inscrit dans une seconde phase de développement urbain. Cette seconde phase est néanmoins conditionnée par 2 éléments :

- Premièrement, la capacité à requalifier des axes majeurs. Le PADD de la Ville de Rungis mentionne, en effet, la volonté de s'appuyer sur les axes existants et de les requalifier en accompagnant des opérations de renouvellement urbain afin qu'ils puissent relier les différents secteurs du territoire. Dans le secteur de l'Estérel Nord, il s'agit de la rue du Marché et de la rue des Solets (ouest) : Axes de desserte du quartier Malouines.

- Deuxièmement, le PADD mentionne, par ailleurs, la nécessité de lever les contraintes de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit d'Orly sur Rungis et de solliciter l'autorisation de la Préfecture du Val de Marne à développer de l'urbanisation dans ce secteur.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 8/31

IV. EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Rungis dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14 décembre 2015 et modifié le 25 février 2020.

Les grands objectifs de la modification n°2 sont rappelés ci-après :

1- Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie

2- Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel

3- Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique

4- Compléter le document avec les annexes informatives

1. Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie

Contexte et objectifs



La zone Delta (UAE2) se trouve au nord du territoire communal. Elle accueille aujourd'hui principalement des hôtels, bordés par de grands axes routiers et autoroutiers (A6, A106, A86). Ce quartier étant destiné à une clientèle hôtelière de très courts séjours, on y dénombre peu de services et aucun équipement public ni d'agrément.

Les propriétaires de ce foncier ainsi que des investisseurs potentiels présentent à la Ville des projets sensiblement différents de la vocation hôtelière initiale, tels que des entrepôts logistiques, des datas centers et plus récemment des projets de résidences en coliving.

À ce titre, la commune s'interroge :

- Au sujet de la pertinence de l'accueil d'une population résidente ou semi-résidente dans ce secteur éloigné de la ville-centre et peu accessible à pied et en circulations douces ;
- Sur l'accueil d'activités logistiques générant du trafic d'utilitaires et de poids lourds, dans un secteur saturé et particulièrement impacté par l'incomplétude des connexions routières et autoroutières.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 9/31

La commune intègre ainsi à la procédure de modification n°2 du PLU des dispositions réglementaires nouvelles qui permettront un meilleur encadrement des projets au sein de la zone Delta :

- Interdire les constructions répondant à la sous-destination « Autres hébergements touristiques » afin d'empêcher les projets de coliving
- Interdire les constructions répondant à la sous-destination d'entrepôt afin d'empêcher les projets de logistique et de data centers
- Réduire la hauteur maximale des constructions de 50m à 25m afin de limiter l'impact visuel de ce secteur situé à proximité immédiate du village de Rungis

Evolution du règlement écrit et graphique

Règlement applicable – UAE2	Règlement modifié – UAE2
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	• Les sous-destinations de la destination « Habitat » autre que celle autorisée en article 2
	• La sous-destination « Autres hébergements touristiques » de la destination « commerce et activités de service »
	• La sous-destination « entrepôt » de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Règlement applicable – UAE2	Règlement modifié – UAE2
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
• Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.	• La destination « Habitat » sous les formes suivantes : • Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Règlement applicable – UAE2	Règlement modifié – UAE2
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
• La hauteur maximale des constructions est fixée à 50 mètres au point le plus haut.	• La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres au point le plus haut, soit R+7.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037

Zonage applicable



Zonage modifié



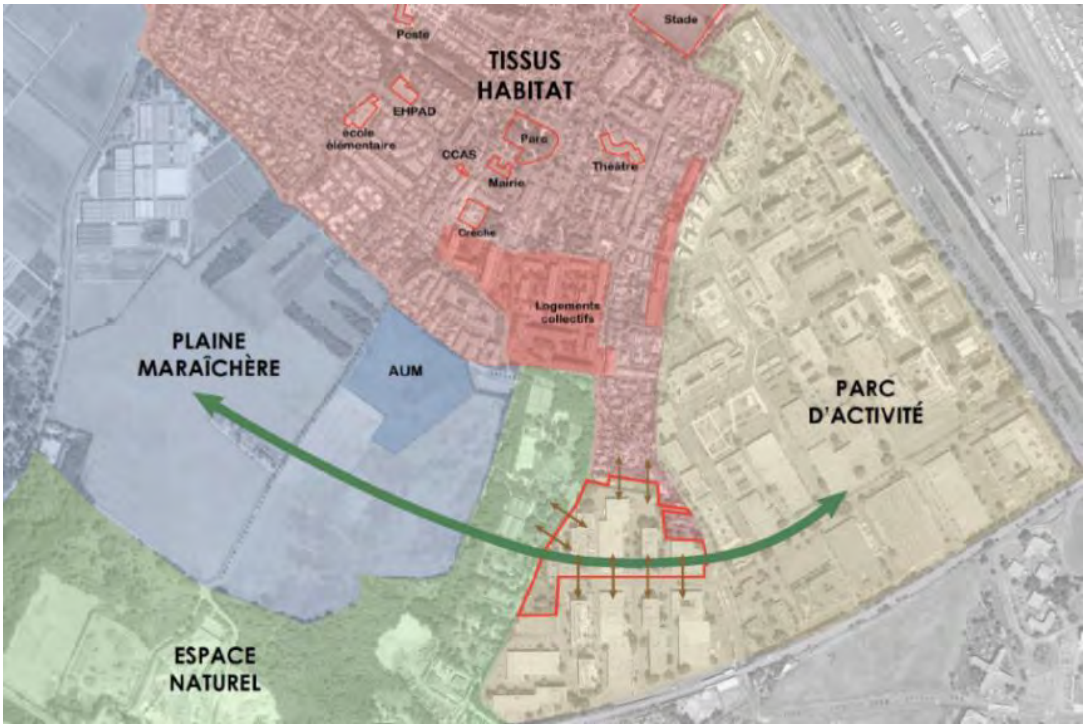
Règlement applicable – UAE2	Règlement modifié – UAE2
ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
Stationnement pour les véhicules motorisés Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évaluée en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,…) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.	Stationnement pour les véhicules motorisés Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évaluée en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,…) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés. Pour les constructions à sous-destination d'hôtel, il est imposé : • 1 place pour 5 chambres

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037

2. Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel

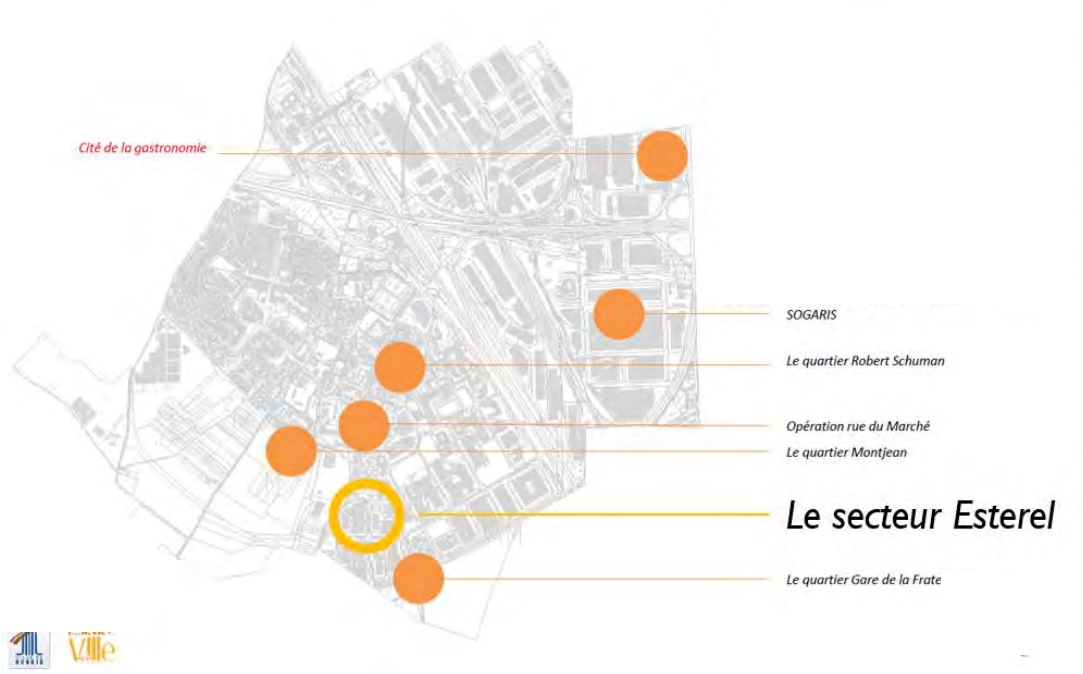
Contexte et objectifs

Connecté aux transports en commun avec la proximité immédiate du RER C et du T7, le secteur de l'Estérel au sein du parc ICADE est situé en bordure de ville, en lisière des espaces naturels et de la plaine agricole. Il est bordé à l'ouest par la plaine de Montjean et la colline Cacao, au nord par le centre-ville de Rungis et un quartier pavillonnaire à proximité immédiate. Le parc d'activité ICADE s'étend à l'est et au sud de l'Esterel Nord. En plus du foncier du parc ICADE, il inclue la parcelle SEQENS située au nord du quartier de l'Esterel, à proximité directe d'un tissu pavillonnaire.



Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, la Commune souhaite introduire sur la partie nord du secteur Esterel une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce réglementaire opposable au projet des pétitionnaires, avec l'objectif de créer un nouveau quartier mixte comprenant des activités, des logements, des commerces et des équipements, dans le souci d'une harmonie avec l'ensemble de la Ville.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 12/31



Le projet de l'Esterel vise à éviter l'étalement urbain en permettant la construction de la ville sur la ville, de façon à protéger les terres agricoles et naturelles du territoire communal.

L'OAP intègre des principes de liaisons viaires, de composition des espaces publics comme de la place de la nature en ville, ainsi que toute autre objectif visant à éviter ou réduire l'impact du projet sur l'environnement.

Sont également précisées les typologies de logements, les surfaces de plancher d'activités et de tertiaire.

Le réaménagement du quartier de l'Esterel Nord se fait en introduisant des logements au-dessus des bâtiments d'activité existants qui seront réhabilités, en désimperméabilisant les sols aujourd'hui principalement occupés par des voiries, des stationnements et des cours de services, tout en créant une petite polarité de proximité avec quelques commerces au plus près des transports en commun.

Plusieurs enjeux pour ce nouveau quartier se dégagent : recoudre la zone d'activité – aujourd'hui très fermée sur elle-même – avec le reste de la Ville, renforcer les continuités naturelles jusqu'à la plaine, les continuités piétonnes et cycle, s'emparer du sujet de la gestion de l'eau… Le projet vise à conserver le bâti existant, végétaliser et désimperméabiliser les sols, développer une mixité d'usage activité / logement, désenclaver le quartier et le raccorder à la Ville.

Le programme prévoit :

- Des logements familiaux dont une partie en logement locatif social
- Des logements spécifiques (coliving jeune et coliving senior)
- Des commerces
- Une crèche
- Des activités

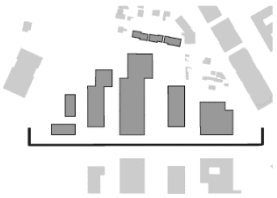
Concernant les espaces extérieurs et la gestion de l'eau, le contexte du quartier de l'Esterel Nord, à proximité immédiate de la plaine de Montjean agricole et de la colline Cacao boisée, impose un paysagement, de réfléchir à une désimperméabilisation, de limiter l'emprise bâtie. Les arbres existants seront conservés en grande majorité. La rue des Solets sera réaménagée afin de la

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037

végétaliser et de donner une place conséquente aux modes actifs : allée piétons et cycles plantée et ombragée en lieu et place de la contre-allée de stationnement.

Une continuité piétonne sera créée depuis la rue de la Gare jusqu'à la rue du Marché. En dehors de la rue des Solets et de la rue du Morvan, tous les espaces extérieurs du quartier seront dédiés en priorité au paysage et aux modes actifs (zones piétons/zones 20) et traités de manière qualitative en lien avec les usages.

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible de manière gravitaire et alternative (noues / fossés plantés), les trottoirs en revêtements permettant l'infiltration. Le bassin situé au sud-ouest du secteur sera maintenu en place et pour la gestion des eaux pluviales du quartier. Il sera qualifié de manière à créer un véritable milieu humide. Un nouveau bassin sera créé pour recueillir les eaux de toiture des bâtiments afin d'alimenter en eau propre la plaine maraîchère.





Coupe Existant



Coupe Projet

Création de l'OAP « Estérel »

Se référer au projet d'OAP en pièce jointe (document écrit et graphique).

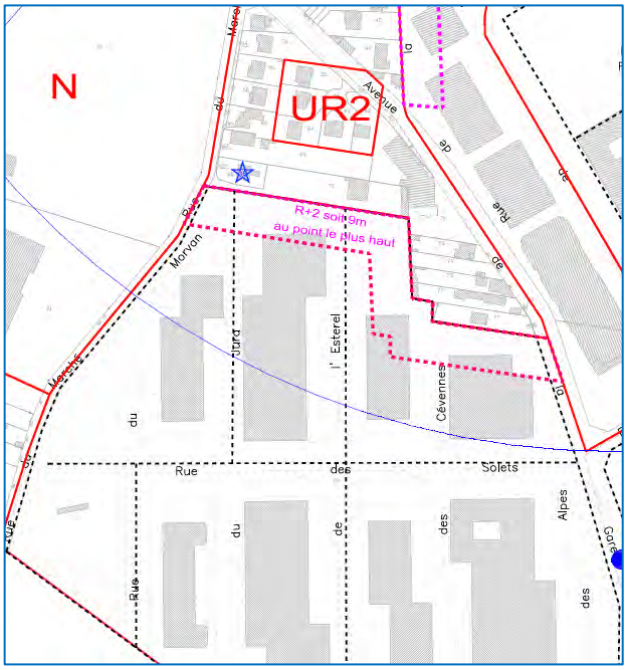
Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037

Evolution du règlement écrit et graphique

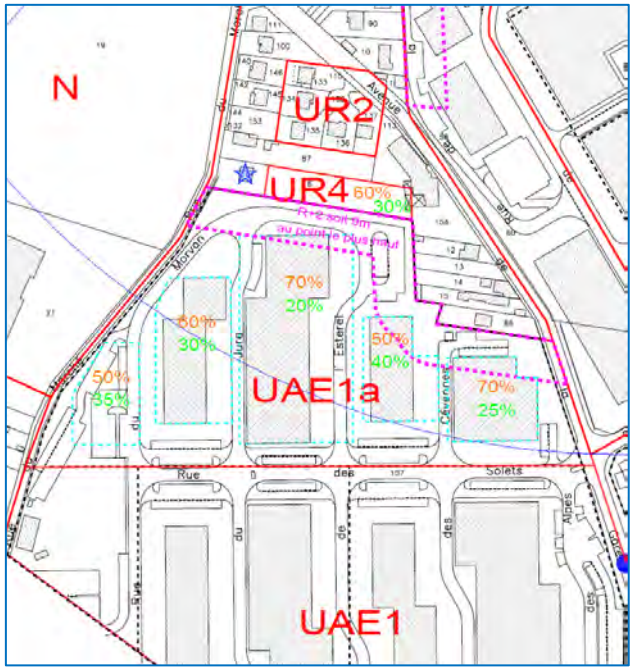
Un nouveau secteur de zone UAE1a est créé afin d'intégrer des dispositions particulières qui permettront d'encadrer au mieux l'implantation du projet Esterel Nord.

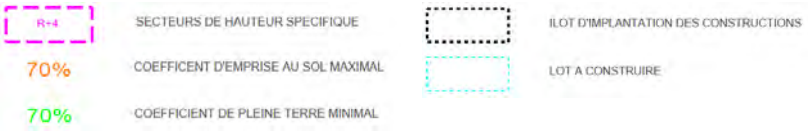
La zone UR4 située en partie nord accueillera une partie du projet. A ce titre, elle fait l'objet d'une modification de certaines des dispositions en vigueur.

Zonage applicable



Zonage modifié





Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 15/31

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
	Il est fait application du 3ème alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, à savoir que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Aussi, des précisions particulières pourront être apportées au sein de chaque article des zones concernées le cas échéant.

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION	ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION
• Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement d'une activité économique.	• Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement d'une activité économique, sauf dans le secteur UAE1a, où ils sont autorisés sans conditions.
• Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly, tels qu'ils figurent sur le Plan, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les constructions ne sont autorisées que sous les conditions fixées aux articles L112-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.	• Dans les secteurs concernés par la dérogation au Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly XXX, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les constructions XXX sont autorisées dans les conditions fixées XXX.

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES	ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
• La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de l'alignement ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.	Le long de la rue du marché, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 6 mètres. Toutefois : - Le long et de chaque côté de la rue des Solets entre l'avenue de la Gare et l'avenue Charles Lindbergh, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres. - Le long de l'avenue de la Gare, les constructions seront implantées en retrait de 4 mètres.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 16/31

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
• La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une limite séparative peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait de la limite séparative, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de la limite séparative ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.	• Les façades ou parties de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une limite séparative peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

Règlement applicable – UR4	Règlement modifié – UR4
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
• 7.2 Dans la zone UR 4 si la façade, la partie de façade ou la toiture en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant une vue directe, la façade doit être implantée, par rapport à la limite séparative située en vis-à-vis, à une distance minimum de 6 mètres.	• 7.2 Dans la zone UR 4 si la façade, la partie de façade ou la toiture en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant une vue directe, la façade doit être implantée, par rapport à la limite séparative située en vis-à-vis, à une distance minimum de 6 mètres, sauf existence d'un contrat de cour commune.
• 7.3.2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.	• 7.3.2 Dans l'ensemble de la zone sauf en zone UR4, lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

Règlement applicable – UR4	Règlement modifié – UR4
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
	• 8.2.2 La distance minimale entre les façades d'une même construction principale doit être au moins égale à 2 mètres.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 17/31

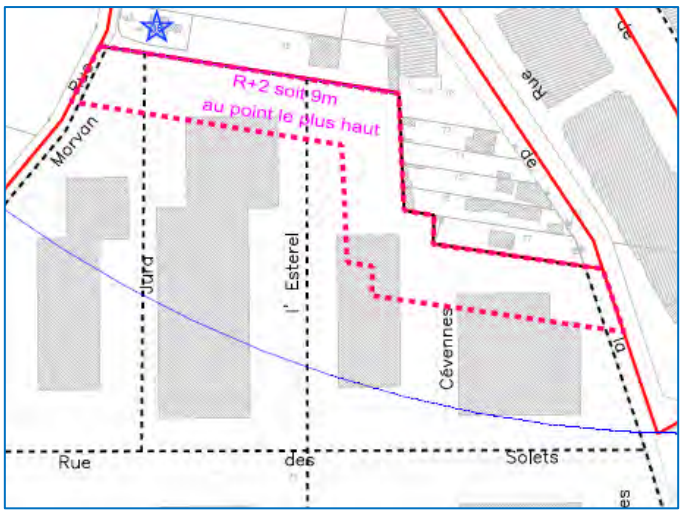
Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Les constructions seront obligatoirement implantées à l'intérieur des îlots de constructibilité mentionnés sur le document graphique. L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 70 % de la surface de l'ilot en sous-sol et à 60 % en élévation au-dessus du sol. Les surfaces de dalles terrasses aménagées en espaces libres ne sont pas prises en compte dans ce calcul.	9.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE LOT A CONSTRUIRE • L'emprise au sol maximale autorisée au lot est précisée au document graphique.

Règlement applicable – UR – secteur UR4	Règlement modifié – UR – secteur UR4
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise au sol est fixée à 40% de l'unité foncière.	• L'emprise au sol maximale autorisée à l'unité foncière est précisée au document graphique.

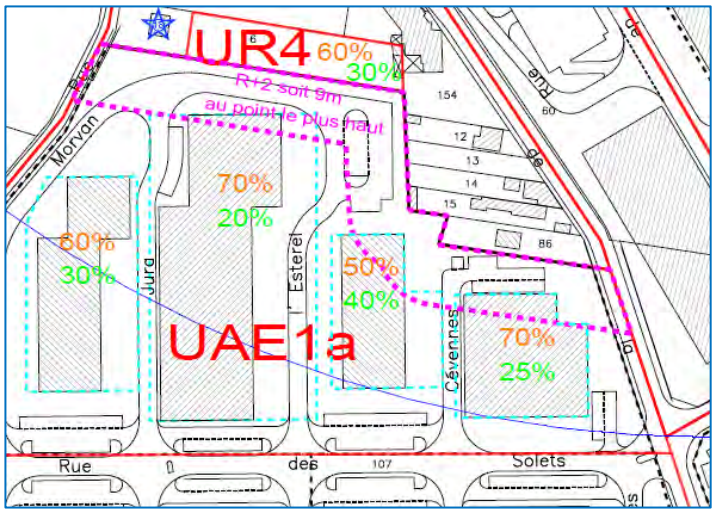
Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
10.1 – DISPOSITIONS GENERALES • La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 35 mètres au point le plus haut.	10.1 – DISPOSITIONS GENERALES • Pour les constructions nouvelles en encore les surélévations de bâtiments existants, les hauteurs des parties nouvelles ne pourront excéder les hauteurs indiquées à l'OAP.
10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES • Dans une bande de 25m depuis la limite séparative des logements situés rue du marché et avenue de la gare, la hauteur maximale autorisée est R+2, soit 9m au point le plus haut, comme indiqué sur le plan de zonage.	10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES • Dans une bande de 25m calculée en tout point depuis la limite séparative des parcelles voisines, la hauteur maximale autorisée est R+2, soit 9m au point le plus haut, comme indiqué sur le plan de zonage. Etant précisé que cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments existants.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 18/31

Zonage applicable



Zonage modifié



R+4 SECTEURS DE HAUTEUR SPECIFIQUE

70% COEFFICENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMAL

70% COEFFICIENT DE PLEINE TERRE MINIMAL

ILOT D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LOT A CONSTRUIRE

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES • Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.	12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES • Les normes techniques pour le stationnement des véhicules motorisés précisées en dispositions générales ne s'appliquent pas le secteur pour les constructions existantes en cas de contrainte structurelle. • Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. • Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 19/31

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES
• Habitation : une place par logement
• Bureaux :
  • Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.
  • Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
• Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.
• Commerce : Une place par tranche de 40 50 m² de surface de vente plancher affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce.
	12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES
	Le dimensionnement des places de stationnement pourra être adapté pour les constructions existantes (impossibilités techniques).
	• Habitation :
	  • Logement : 1 place par logement ; logement locatif social : 0,5 place par logement
	  • Hébergement : 0,2 place par logement
	• Bureaux :
	  • Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
	• Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.
	• Commerce : Une place par tranche de 120 m² de surface de plancher affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce.

La suppression des normes planchers concernent l'ensemble de la zone UAE1, secteurs compris.

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
• 13.1 – LES ESPACES LIBRES doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Devra être conservé ou planté un arbre à haute tige pour 600 m2 de terrain. La protection des plantations existantes devra être assurée dans toute la mesure du possible.	• Les arbres existants seront conservés en grande majorité. En complément, les espaces végétalisés en pleine terre seront plantés à minima d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace végétalisé en pleine terre ainsi que de strates arbustives et couvre-sols. De plus, en cas d'abattage d'arbre de haute tige, un nouvel arbre de haute tige sera replanté. • Les plantations doivent répondre à la liste d'espèces locales en annexe.

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1a
ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT
• 30 % de la surface de l'ilot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable.
• En cas de réhabilitation du bâti existant avec changement de destination, il pourra être dérogé au pourcentage (%) de surface aménageable en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable à condition que la situation existante ne soit pas dégradée.
• Une compensation sera recherchée sous forme de plantations hors-sol.
• Les espaces verts sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :
  • 2m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
  • 3m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm.
	13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE **LOT**
	• Le pourcentage (%) de la surface du lot devant être aménagé en espace de pleine terre est défini au document graphique.
	• Les toitures végétalisées des constructions nouvelles comprendront une hauteur de terre naturelle minimale de 40cm (30cm pour les structures bois).
	• Les toitures végétalisées des constructions existantes comprendront une hauteur de substrat de 5cm à 10cm.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 20/31

Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR – secteur UR4
ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
• 13.1 – Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre de toute construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre non revêtu d'au moins 2,5 m².	Dans le secteur UR4 : • Les arbres existants seront conservés en grande majorité. Les espaces végétalisés en pleine terre seront plantés à minima d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace végétalisé en pleine terre ainsi que de strates arbustives et couvre-sols. De plus, en cas d'abattage d'arbre de haute tige, un nouvel arbre de haute tige sera replanté. • Les plantations doivent répondre à la liste d'espèces locales en annexe.

Règlement applicable – UR – secteur UR4	Règlement modifié – UR – secteur UR4
ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

• 13.2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE
• En UR 4
  • 25% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable
  • 10% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre ou espace éco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.
	• 13.2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE
	• En UR 4
	  • 30% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable
	  • ~~10% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre ou espace éco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.~~

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 21/31

3. Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique

Rungis est l'une des villes les plus attractives et dynamiques du Grand-Orly Seine Bièvre et de la Métropole du Grand Paris. Son excellente accessibilité depuis les grands axes routiers du sud parisien, la présence de son parc d'activités pourvoyeur de nombreux emplois, la présence de son village et de ses espaces agricoles, sont autant d'atouts qui contribuent à son attractivité. Toutefois, le bilan du PLU en vigueur met en lumière plusieurs nouveaux objectifs, parmi lesquels une préservation durable du centre-ville et de son cadre de vie.

Permettre l'amélioration du confort des logements

Règlement applicable – Dispositions générales	Règlement modifié – Dispositions générales
• **Les climatiseurs et pompes à chaleur :** Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.	~~• **Les climatiseurs et pompes à chaleur :**~~ ~~Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.~~

Améliorer la répartition du logement social sur le territoire communal : tendre vers une meilleure mixité

La Ville de Rungis atteindra prochainement son quota de logements sociaux. Or, les règles en matière de logement social en vigueur dans certains secteurs du village s'avèrent peu favorables aux opérations de petite envergure, de qualité architecturale et de standing.

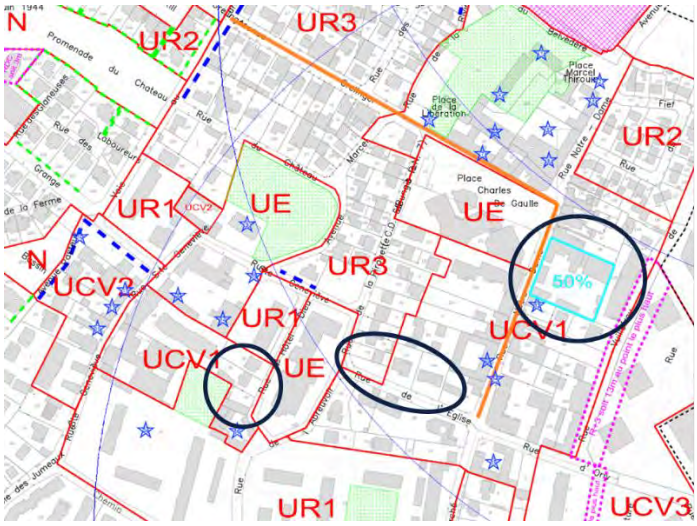
Il est ainsi prévu de revoir les dispositions en vigueur dans le secteur de la rue Notre-Dame.

Pour cela, les règles relatives au seuil minimal de logements sociaux dans le centre-ville sont levées. L'objectif étant de tendre vers une meilleure répartition spatiale du logement social à l'échelle communale, afin d'améliorer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal. En l'occurrence, il est prévu à terme la réalisation de nouveaux logements sociaux dans le secteur de l'Esterel Nord.

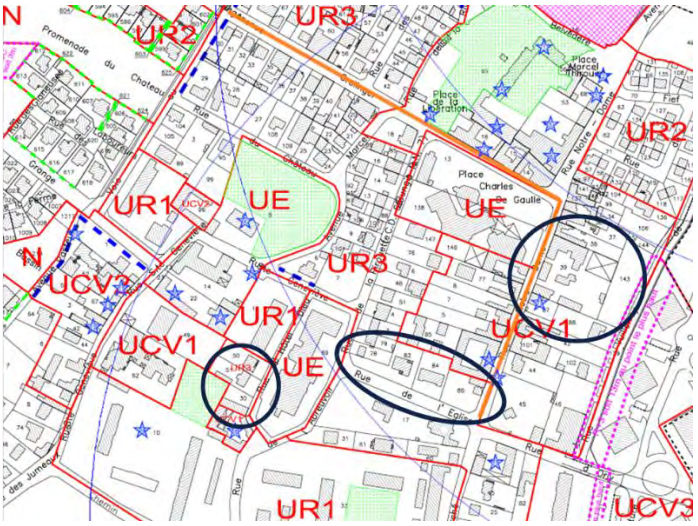
Règlement applicable – UCV	Règlement modifié – UCV
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
2.3 – LOGEMENT **Pour le logement social :** En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de *constructions* comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. En UCV 3 : doit être réalisé **sur l'ensemble de l'*unité foncière*** au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP. Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les constructions devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.	**2.3 – LOGEMENT** ~~**Pour le logement social :**~~ ~~En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de *constructions* comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.~~ ~~En UCV 3 : doit être réalisé **sur l'ensemble de l'*unité foncière*** au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP.~~ ~~Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les constructions devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.~~

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037

Zonage applicable



Zonage modifié

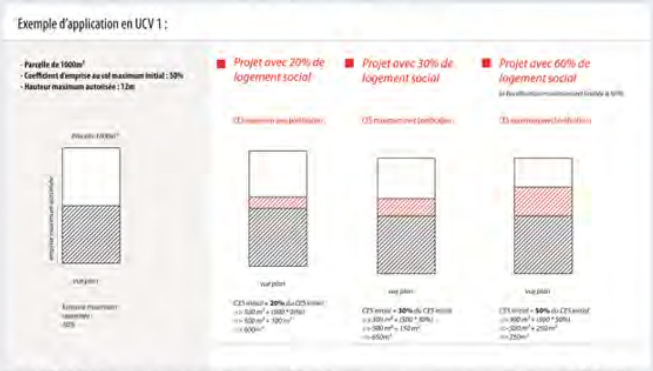
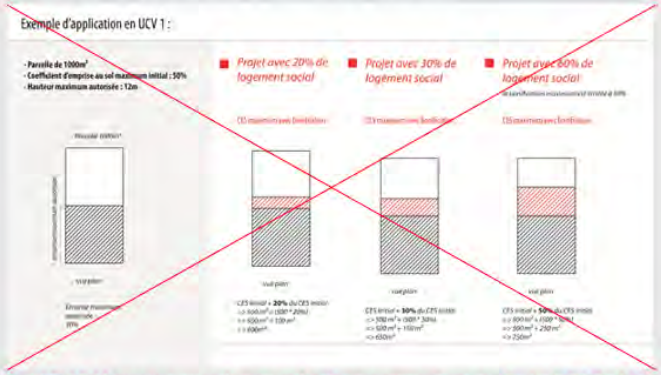


Revoir l'emprise au sol des constructions et le coefficient de pleine terre au sein de la zone UCV

Dans la continuité des modifications affectant la disposition précédente (rééquilibrage de la répartition du logement social sur le territoire communal), les règles d'emprise au sol et de coefficient de pleine terre sont adaptées.

Règlement applicable – UCV	Règlement modifié – UCV
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
En UCV 1 et 2 L'emprise au sol maximale est fixée à 75% de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à 50% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel. En application de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, les droits à construire sont augmentés en zone UCV 1 pour les unités foncières ayant une façade sur la rue Vuillefroy de Silly, la rue de l'Hôtel Dieu et la rue Notre-Dame, ainsi qu'au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme) figurants sur le document graphique : une emprise au sol majorée de 50% maximum est autorisée à condition que les constructions comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, les droits à construire supplémentaires sont limités à 30%. Pour les opérations comportant plus de 50% logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, la majoration est plafonnée à 50% de droits à construire supplémentaires.	~~En UCV 1 et 2~~ L'emprise au sol maximale est fixée à ~~75~~ 70% de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à ~~50~~ 60% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel. ~~En application de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, les droits à construire sont augmentés en zone UCV 1 pour les unités foncières ayant une façade sur la rue Vuillefroy de Silly, la rue de l'Hôtel Dieu et la rue Notre-Dame, ainsi qu'au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme) figurants sur le document graphique : une emprise au sol majorée de 50% maximum est autorisée à condition que les constructions comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.~~ ~~Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, les droits à construire supplémentaires sont limités à 30%.~~ ~~Pour les opérations comportant plus de 50% logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, la majoration est plafonnée à 50% de droits à construire supplémentaires.~~

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037

Règlement applicable – UCV	Règlement modifié – UCV
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
 En UCV 3 L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à 60% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel.	 ~~En UCV 3 L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à 60% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel.~~

Règlement applicable – UCV	Règlement modifié – UCV
ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
13.2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE En UCV 1 et UCV 2 : 50 % de la surface de l'unité foncière devra rester libre de toute construction en élévation au-dessus du sol parmi lesquels : • 15 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable, • 15 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation. En UCV 3 : • 10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable, • 10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.	13.2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE En UCV 1 et UCV 2 : ~~50~~ 40 % de la surface de l'unité foncière devra rester libre de toute construction en élévation au-dessus du sol parmi lesquels : • ~~15~~ 30 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable, • ~~15 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.~~ ~~En UCV 3 :~~ • ~~10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable,~~ • ~~10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.~~

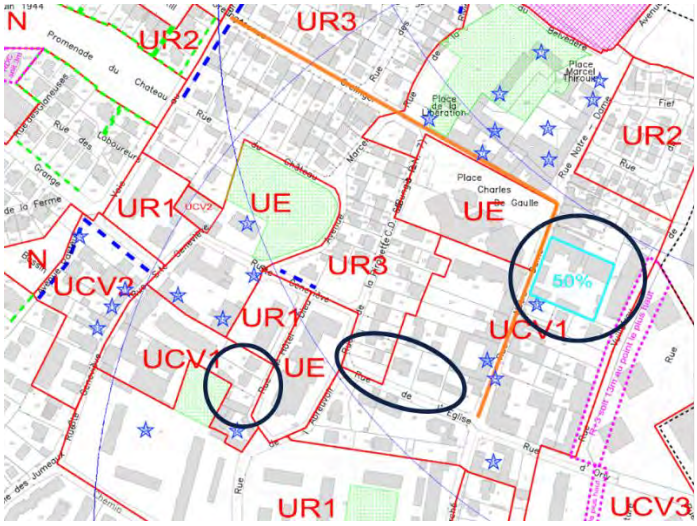
Maintenir les formes urbaines du village

La commune souhaite agir pour la préservation du cadre de vie au sein du village. Dans certains quartiers du cœur de Rungis, on note que les règles actuelles ne sont pas favorables au maintien des formes urbaines.

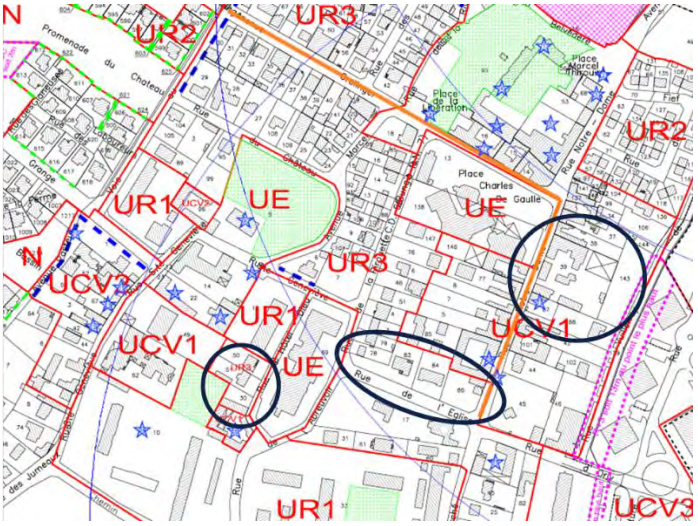
Aussi, il s'agit d'ajuster le zonage dans les secteurs de la rue de l'Eglise et la rue de l'Hôtel Dieu afin qu'il corresponde au mieux à la nature du bâti existant. Concrètement, le zonage réglementaire correspondant au tissu pavillonnaire (UR3) est étendu sur certaines parcelles qui actuellement sont réglementées en zone UCV1.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037

Zonage applicable



Zonage modifié



En outre, les règles dans le secteur du cottage Tolbiac sont adaptées afin de préserver les caractéristiques urbaines propres à ce quartier :

- Favoriser une implantation du bâti à l'alignement
- Permettre l'installation de marquises en façade





Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES	ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
6.1 – DISPOSITIONS GENERALES En zones UR 2 et UR 3 : Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres.	6.1 – DISPOSITIONS GENERALES En zones UR 2 et UR 3 : Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres. 6.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES 6.2.4 Allée des Charmes et allée des Ormes : Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées à l'alignement. Sont autorisés les éléments accessoires de façade comme par exemple les modénatures et de type marquises en saillie sur les voies ou emprises publiques dans la limite de 0,5 mètre.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037

Adapter les dispositions particulières qui encadrent la dimension des annexes autorisées au sein de la zone UR

Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
7.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES 7.3.1 *Constructions annexes* Les constructions annexes de moins de 6 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,60 mètres peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre. Dans les autres cas les constructions annexes doivent respecter les règles fixées aux alinéas précédents.	**7.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES** 7.3.1 *Constructions annexes* Les constructions annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,30 mètres peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre. Dans les autres cas les constructions annexes doivent respecter les règles fixées aux alinéas précédents.

Conforter les clôtures végétalisées

On constate que les règles fixées lors de la création de la ZAC des Antes pour encadrer les clôtures ne sont plus entièrement respectées. Si l'objectif de présence végétale est majoritairement atteint, un nombre croissant de propriétaires choisissent de modifier les clôtures sans autorisation en remplaçant la haie végétale par des panneaux composites. Or, les haies végétales participent à la qualité du cadre de vie et à la singularité de ce quartier de Rungis.



Il est donc nécessaire de renforcer les règles favorables au maintien des haies végétales.

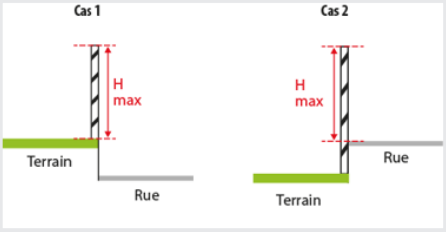
Ainsi, une nouvelle disposition permet de préciser que les haies végétales faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être remplacées ni doublées par un mur plein ou un mur bahut. En cas de maladie, les haies végétales doivent être replantées.

Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR
ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS **Les *clôtures*** seront réalisées : - Soit sous la forme d'un grillage ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement doublé d'une haie vive côté emprise publique lorsque l'implantation est du côté de la voie ou emprise publique ; et à l'intérieur de la parcelle lorsque la clôture est en limite séparative. - Soit sous la forme d'un mur plein, à l'exception des parcelles donnant sur la rue du Parc, rue des Sources, rue du Fief ainsi que les opérations suivantes : lotissement Terre et familles, Cottage Tolbiac où les murs sont interdits. Dans ces secteurs, les autres prescriptions 1, 3 et 4 seront respectées. - Soit sous la forme d'un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou tout autre dispositif largement ajouré. La proportion plein/vide sera de 1/3 (plein) 2/3 (vide) ».	**11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS** **Les *clôtures*** seront réalisées : - Soit sous la forme d'un grillage ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement doublé d'une haie vive côté emprise publique lorsque l'implantation est du côté de la voie ou emprise publique ; et à l'intérieur de la parcelle lorsque la clôture est en limite séparative. - Soit sous la forme d'un mur plein, à l'exception des parcelles donnant sur la rue du Parc, rue des Sources, rue du Fief ainsi que les opérations suivantes : lotissement Terre et familles, Cottage Tolbiac où les murs sont interdits. Dans ces secteurs, les autres prescriptions 1, 3 et 4 seront respectées. - Soit sous la forme d'un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou tout autre dispositif largement ajouré. La proportion plein/vide sera de 1/3 (plein) 2/3 (vide) ». Ce type de clôture pourra être doublé d'une haie vive.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 26/31

Harmoniser l'aspect des clôtures

Les règles relatives aux clôtures en limite de voies et emprises publiques sont reprises de la zone UCV.

Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR
ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS	**11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS** **Clôtures en limite de voies et emprises publiques :** Les clôtures seront réalisées : - Soit sous la forme d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ; - Soit sous la forme d'un mur « bahut » d'une hauteur maximum de 0,60 mètre éventuellement surmonté d'un grillage, de grilles ou de lisses, l'ensemble ne devant excéder une hauteur de 1,8 mètre. La proportion plein/vide sera de 1/3, 2/3. Les parties pleines des clôtures seront réalisées soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit à l'ancienne. Si le niveau du terrain est supérieur au niveau de la rue, la hauteur de la clôture sera calculée côté terrain (cas 1). Si le niveau du terrain est inférieur au niveau de la rue, la hauteur de la clôture sera calculée côté rue (cas 2). 

Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR
ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS - Les linéaires de clôture composés d'une haie végétale faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être préservés.	**11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS** - Les linéaires de clôture composés d'une haie végétale faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être préservés. Elles peuvent être doublées d'un grillage. - Elles ne peuvent en aucun cas être remplacées ni doublées par un mur plein, un mur bahut ou toute autre dispositif fixé au sol. En cas de maladie, elles doivent être replantées et entretenues.

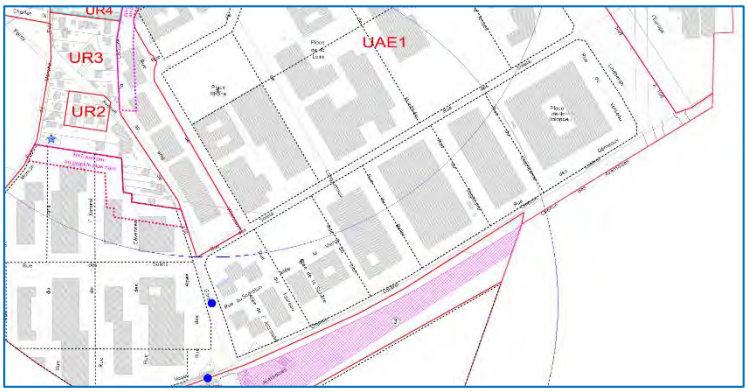
Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 27/31

Créer un nouveau secteur permettant l'accueil de data centers

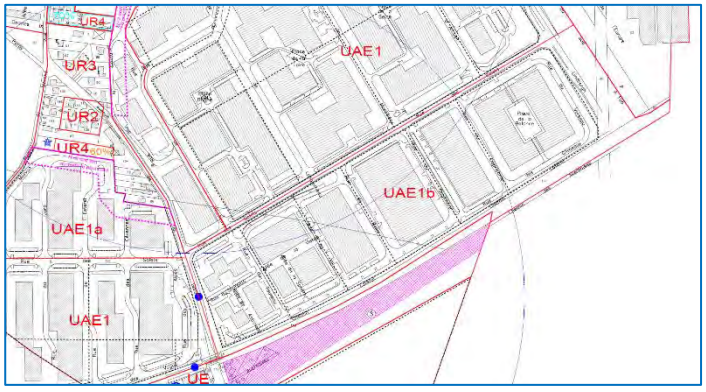
La Commune souhaite favoriser l'accueil de projets de data centers au sein de la zone d'activités UAE1. A cet effet, un nouveau secteur UAE1b situé en partie sud de la zone UAE1 est créé.

Les règles du secteur UAE1b sont adaptées à l'accueil de projets de data centers.

Zonage applicable



Zonage modifié



Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES	ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
• La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de l'alignement ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.	Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a : Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des îlots d'implantation figurant sur le document graphique. Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 3 mètres par rapport à l'alignement.

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
• La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une limite séparative peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait de la limite séparative, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de la limite séparative ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.	• Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a : • Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6. • Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. • Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6. • En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 4 mètres de la limite séparative.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1b
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
Le gabarit-enveloppe se compose successivement : - a -d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 du prospect P mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m : H = 3/2 P + 4 Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis. - b - d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.	- En cas d'implantation de constructions non contigües sur une même unité foncière, entre chaque façade ou parties de façade des constructions, les marges de retrait devront être au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres. - Cette disposition ne s'applique pas entre deux bâtiments à la fonction d'entrepôt. Tout projet d'entrepôt devra respecter la norme en vigueur au dépôt du dossier en termes de règlementation (sécurité incendie et toute prescriptions législatives ou, réglementaire qui leur sont applicable).

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
• La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres, sauf dans le secteur UAE1b pour les constructions à sous-destination d'entrepôts. Dans ce cas, elle ne doit pas dépasser 3 mètres, à condition que ce dépassement soit justifié sur le plan technique et sécuritaire.	• La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres, sauf dans le secteur UAE1b pour les constructions à sous-destination d'entrepôts. Dans ce cas, elle ne doit pas dépasser 3,50 mètres, sous à condition que ce dépassement soit justifié sur le plan condition de justifications techniques et sécuritaires.

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1b
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
10.1 – DISPOSITIONS GENERALES • La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 35 mètres au point le plus haut.	10.1 – DISPOSITIONS GENERALES • La hauteur maximale des constructions à la fonction d'entrepôt ne pourra excéder 37 mètres au point le plus haut. • Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne pourra excéder 30 mètres au point le plus haut .

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – secteur UAE1b
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES
• Habitation : une place par logement
• Bureaux :
  • Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.
  • Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
• Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.
• Commerce : Une place par tranche de ~~40~~ 50 m² de surface de ~~vente~~ plancher affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce.
	12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES
	• Habitation : une place par logement
	• Bureaux :
	  • Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.
	  • Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
	• Industrie et artisanat : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.
	• Entrepôts : une place pour 1000 m² de surface de plancher affectée à l'activité. Le stationnement PL devra être géré sur l'unité foncière.
	• Commerce : Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher à l'activité avec au minimum une place par commerce.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 29/31

Réduire la hauteur maximale des constructions en zone UAE1 (hors secteurs UAE1a et UAE1b)

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – hors secteurs UAE1a et UAE1b
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
• La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 35 mètres au point le plus haut.	• La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 30 mètres au point le plus haut.

Afin de limiter l'impact visuel des constructions de la zone UAE1 (hors secteur UAE1a) depuis l'environnement immédiat, la hauteur maximale de ces dernières sera réduite de 35m à 30m.

Assouplir les dispositions de la zone UAE1 (hors secteur UAE1a) portant sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en cas de changement de destination

Les dispositions de l'article 13 actuellement en vigueur sur le parc d'activité de la zone UAE1 sont un frein à la réhabilitation et la transformation du bâti économique. Dans l'attente d'une réflexion plus globale conduite dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Grand-Orly Seine Bièvre, la Commune souhaite procéder à un assouplissement des dispositions afin de faciliter la mise en œuvre de projets de changement de destination.

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – hors secteur UAE1a
ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

• 13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT
• 30 % de la surface de l'ilot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable.
 	
• Les espaces verts sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :
  • 2m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
  • 3m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm.
	• 13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT
	• 30 % de la surface de l'ilot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable.
	
	• En cas de réhabilitation du bâti existant avec changement de destination, il pourra être dérogé au pourcentage (%) de surface aménageable en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable à condition que la situation existante ne soit pas dégradée.
	
	• Une compensation sera recherchée sous forme de plantations hors-sol.

Supprimer les possibilités d'implantation de projets d'habitat dans la zone UCV3

La zone UCV3 a accueilli ces dernières années des projets d'habitats. La densité en constructions à destination d'habitat observée aujourd'hui pousse la commune à restreindre les possibilités d'implantation des projets à venir.

Règlement applicable – UCV – secteur UCV3	Règlement modifié – UCV – secteur UCV3
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	• Les constructions nouvelles à destination d'habitat

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 30/31

Apporter des précisions aux dispositions générales afin de mieux encadrer la manière dont les projets sont appréciés sur le plan de l'assiette foncière

Règlement applicable – Dispositions générales	Règlement modifié – Dispositions générales
	Il est fait application du 3ème alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, à savoir que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Aussi, des précisions particulières pourront être apportées au sein de chaque article des zones concernées le cas échéant.

Compléter le lexique

Règlement modifié – Lexique
Affouillement : Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol, qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m.
Annexe (construction annexe) : Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après : - une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, abri de jardin, remise à bois, etc. (hors garage) ; - une construction ~~non contiguë à~~ sans communication avec une construction principale
Espaces éco-aménageables : Surfaces mobilisables au titre des obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations hors surfaces de pleine terre (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle, murs végétalisés, stationnements végétalisés)
Exhaussement : Apport de terre ou modification du nivellement existant du sol, qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m.
Faîtage : Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.
Îlot (d'implantation) : Les îlots d'implantation sont indiqués au document graphique par un trait pointillé noir.
Lot (à construire) : Les lots dits « à construire » sont indiqués au document graphique un trait pointillé cyan.

Règlement modifié – Lexique
Pleine terre (perméable) : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds (à l'exception des équipements de réseaux) ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les espaces de pleine-terre sont des surfaces totalement végétalisées en surface et en sous-sol, sans aucun revêtement imperméable. L'ensemble des surfaces comptabilisées dans l'emprise au sol des constructions (projection sur le sol du ou des bâtiments, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent) ne peuvent être considérées comme de pleine terre et en sont donc exclues.
Surface habitable : La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10 (abrogé), locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Chaîne d'intégrité du document : DE 4B DC 25 6A FB EA 89 06 6E 6E 76 EF E8 BF 36
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674037
Page 31/31

4.

5. Compléter le document avec les annexes informatives

Règlement applicable – Annexes	Règlement modifié – annexe
	Le règlement sera complété par la mise en annexe de la nouvelle nomenclature en termes de destinations et de sous-destinations en vue de clarifier à quoi se rattache désormais les destinations indiquées dans le règlement en vigueur. Le règlement sera complété par la mise en annexe de la dérogation au PEB XXX. Le règlement sera complété par une liste d'espèces locales (envoyée par l'EPT12, issue du PLU de Choisy-le-Roi)

Règlement applicable – Annexes		
	Vieux murs de pierres 	Interdiction de démolition et préservation en l'état.
Règlement modifié – annexe		
	Vieux murs de pierres 	Interdiction de démolition et préservation en l'état.

Chaîne d'intégrité du document : FD C3 14 91 E0 41 3B 1F 1E E3 A1 F9 A0 77 95 8F
AR prefecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674038
Page 1/3

LEGENDE

- LIMITE DE ZONE
- ESPACE BOISE CLASSE (art. L. 113-1 et L. 113-2 du code l'urbanisme)
- EMPLACEMENT RESERVE (art. L. 151-41 du code l'urbanisme)
- LINEAIRES COMMERCIAUX (art. L. 151-16 du code l'urbanisme)
- IMPLANTATION SPECIFIQUE (art.6 de la zone AUM) (art. L. 151-17 du code l'urbanisme)
- R+4 — SECTEURS DE HAUTEUR SPECIFIQUE
- 70% — COEFFICENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMAL
- 70% — COEFFICIENT DE PLEINE TERRE MINIMAL
- SITE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE
  Identification de la parcelle AL 87 de 3 388m² comme site d'accueil (5 places)
- ILOT D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- LOT A CONSTRUIRE
- PERIMETRE DE 500 METRES AUTOUR DES GARES DE TRAMWAY ET RER
- 1 — ELEMENTS REMARQUABLES (art. L. 151-19 du code l'urbanisme)
- MURS PROTEGES (art. L. 151-19 du code l'urbanisme)
- ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (art. L. 151-23 du code l'urbanisme)
- HAIES VEGETALES A PRESERVER (art. L. 151-23 du code l'urbanisme)
- RU DE RUNGIS A PROTEGER (art. L. 151-23 du code l'urbanisme)

Tableau des emplacements réservés

N°	Destination	Superficie (en m²)	Bénéficiaire
1	Equipement sportif et de loisirs	26 606	Commune
2	Centre de formation et de sensibilisation aux problématiques agricoles et à l'environnement	6 870	Commune
3	Equipements publics sportifs et de loisirs	18 200	Commune
4	Equipement public	2 150	Commune

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RUNGIS

ELABORATION DU PLU

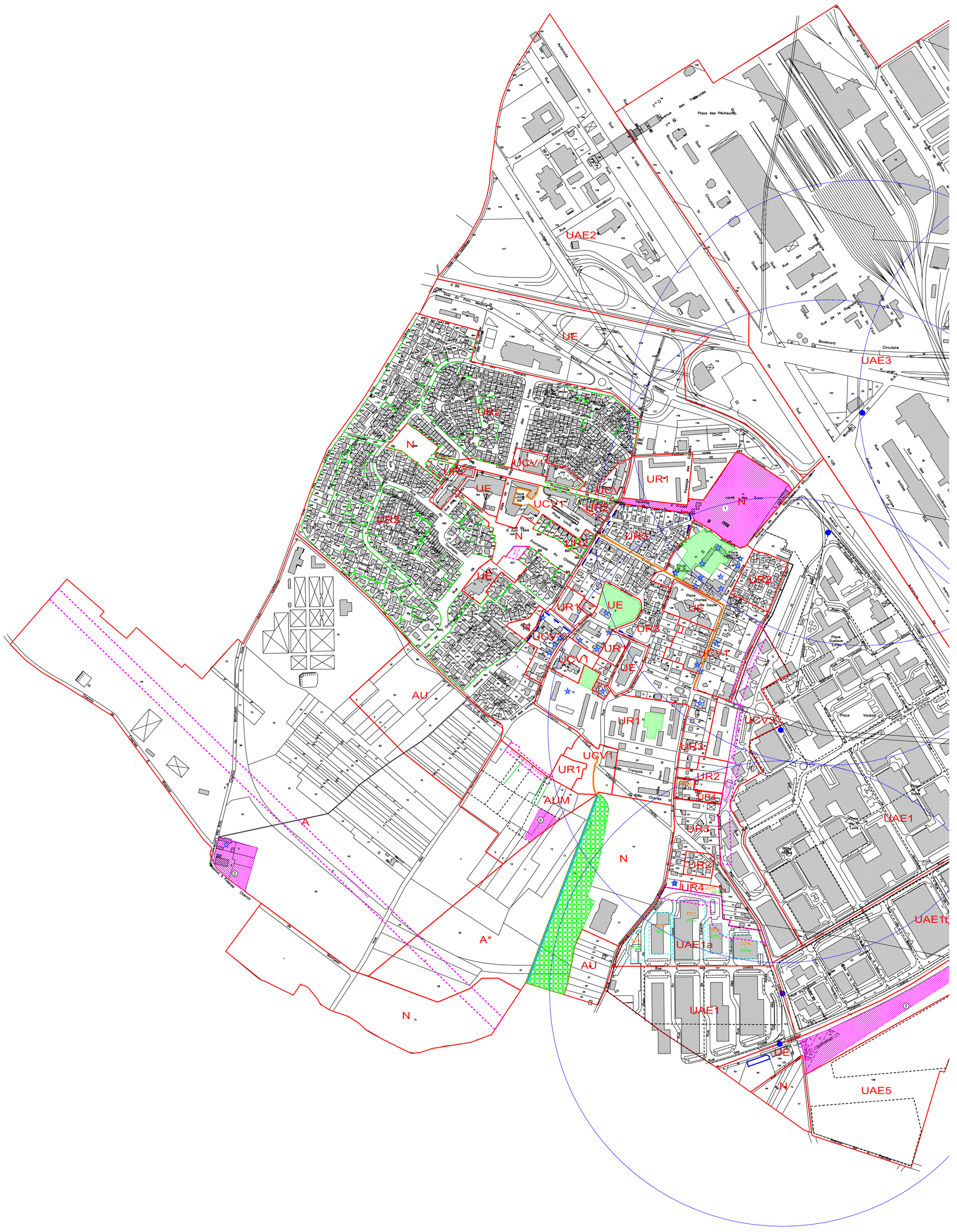
5.1 Plan de Zonage

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015

Modification n°1 appouvée en Conseil de Territoire en date du 25 février 2020

Modification n°2 arrêtée en Conseil de Territoire en date du 17 juin 2025

PLAN DE LA VILLE — ECH:1 / 3 500



Cachet d'exemplaire du document : V2 C1 v4 Ve 3.0 Ac 150 Id 37 C2 Ac 0 Pa 42 T7 86 BF
AR prefecture : 094-200056814-20250624-20250624_AR3148
Objet : Plan de zonage Nord
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025
https://portail.fast-document.fr/myfast/
https://portail.fast-document.fr/document/show/3274038

LEGENDE

- LIMITE DE ZONE
- ESPACE BOISE CLASSE (art. L. 113-1 et L. 113-2 du code l'urbanisme)
- EMPLACEMENT RESERVE (art. L. 151-41 du code l'urbanisme)
- LINEAIRES COMMERCIAUX (art. L. 151-16 du code l'urbanisme)
- IMPLANTATION SPECIFIQUE (art.6 de la zone AUM) (art. L. 151-17 du code l'urbanisme)
- SECTEURS DE HAUTEUR SPECIFIQUE
- 70% COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMAL
- 70% COEFFICIENT DE PLEINE TERRE MINIMAL
- SITE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE Identification de la parcelle AL 87 de 3 388m² comme site d'accueil (5 places)
- ILOT D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- LOT A CONSTRUIRE
- PERIMETRE DE 500 METRES AUTOUR DES GARES DE TRAMWAY ET RER
- ELEMENTS REMARQUABLES (art. L. 151-19 du code l'urbanisme)
- MURS PROTEGES (art. L. 151-19 du code l'urbanisme)
- ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (art. L. 151-23 du code l'urbanisme)
- HAIES VEGETALES A PRESERVER (art. L. 151-23 du code l'urbanisme)
- RU DE RUNGIS A PROTEGER (art. L. 151-23 du code l'urbanisme)

Tableau des emplacements réservés

N°	Destination	Superficie (en m²)	Bénéficiaire
1	Equipement sportif et de loisirs	26 606	Commune
2	Centre de formation et de sensibilisation aux problématiques agricoles et à l'environnement	6 870	Commune
3	Equipements publics sportifs et de loisirs	18 200	Commune
4	Equipement public	2 150	Commune

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

PLAN
LOCAL D'URBANISME

RUNGIS

ELABORATION DU PLU

5.1 Plan de Zonage Nord

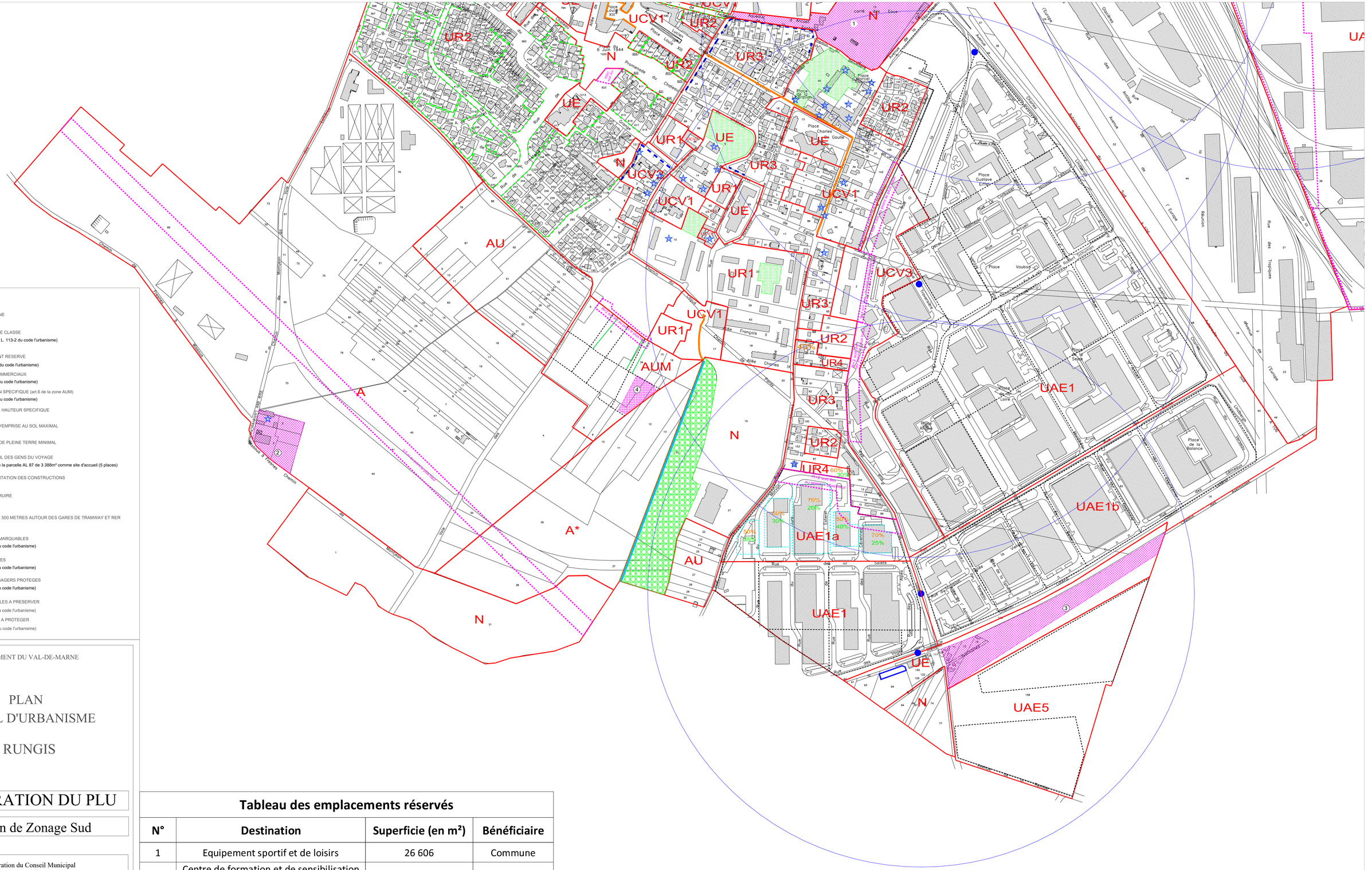
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 14 décembre 2015

Modification n°1 appouvée en Conseil de Territoire
en date du 25 février 2020

Modification n°2 arrêtée en Conseil de Territoire
en date du 17 juin 2025

PLAN DE LA VILLE ECH:1 / 2000

Cachet d'intégrité du document : 1E1C1A44 0c33 4c1b 9f 1f 1C1 41c F9 AE 77 8B BF
AR prefecture : 094-200056814-20250624-20250624_AR2248
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Id : 094-200056814-20250624-20250624_AR2248
Télétransmis par : Berger-Levrault
https://portalsen3.fr/document/index/3274038


UR2
UCV1
UR3
UE
UR1
UCV2
UCV3
UR4
AU
AUM
A
A*
N
UAE1
UAE1a
UAE1b
UAE5
60%
30%
70%
20%
50%
55%
80%
40%
25%
Chemin de la Justice
Chemin de Montjean
Chemin de Montmorin
Chemin de Rungis à Fresnes
Chemin de la Fontaine
Chemin de la Fontaine de Jouy
Chemin de la Fontaine de Jouy aux Bœufs
Chemin de la Fontaine de Jouy à Fresnes
Chemin de la Fontaine de Jouy à Rungis
Chemin de la Fontaine de Jouy à Antony
Chemin de la Fontaine de Jouy à Chevilly-Larue
Chemin de la Fontaine de Jouy à Thiais
Chemin de la Fontaine de Jouy à Orly
Chemin de la Fontaine de Jouy à Villejuif
Chemin de la Fontaine de Jouy à Ivry-sur-Seine
Chemin de la Fontaine de Jouy à Vitry-sur-Seine
Chemin de la Fontaine de Jouy à Choisy-le-Roi
Chemin de la Fontaine de Jouy à Villeneuve-le-Roi
Chemin de la Fontaine de Jouy à Villeneuve-Saint-Georges
Chemin de la Fontaine de Jouy à Boissy-Saint-Léger
Chemin de la Fontaine de Jouy à Marolles-en-Brie
Chemin de la Fontaine de Jouy à Chennevières-sur-Marne
Chemin de la Fontaine de Jouy à Le Plessis-Trévise
Chemin de la Fontaine de Jouy à Villiers-sur-Marne
Chemin de la Fontaine de Jouy à Le Perreux-sur-Marne
Chemin de la Fontaine de Jouy à Nogent-sur-Marne
Chemin de la Fontaine de Jouy à Joinville-le-Pont
Chemin de la Fontaine de Jouy à Saint-Maur-des-Fossés
Chemin de la Fontaine de Jouy à Créteil
Chemin de la Fontaine de Jouy à Bonneuil-sur-Marne
Chemin de la Fontaine de Jouy à Sucy-en-Brie

Chaîne d'intégrité du document : C9 0E D7 50 91 DF CA 47 A7 9B 1D 71 F0 00 E1 48
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674040

Schéma de principe pour le secteur Esterel nord

5m 25m 50m 100m

Colline Cacao

Rue du Marché

Av. de la Gare

Gymnase

12

Foncier B

Foncier A

26

26

27

24

20

Lot A

Lot B

Lot C

Lot D

Lot E

Rue des Solets

Rue du Morvan

Chaîne d'intégrité du document : C9 0E D7 50 91 DF CA 47 A7 9B 1D 71 F0 00 E1 48
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674040

Schéma de principe - Légende

Périmètre OAP (environ 38 600 m²)

Délimitation des lots (principe)

Programmation :

Secteur à dominante de logements

Secteur mixte (logement/activité)

L'ensemble de la surface du périmètre OAP devra répondre à l'exigence maximale de 40% d'emprise au sol maximum y compris les 34% d'emprises existantes.

Linéaire RDC commercial et services à créer

Création d'un espace vert de proximité

Trame verte :

Arbre remarquable à préserver en grande majorité

Espaces extérieurs

L'ensemble de la surface du périmètre OAP devra répondre à l'exigence minimale de 32% de surfaces végétalisées en pleine terre

Desserte et liaisons :

Itinéraires cyclables à créer

Liaison douce à créer

Voie double sens

Voie sens unique

Accès activité (principe)

Accès parking (principe)

Accès logements (principe)

Transports :

Ligne et station existante

Paysage :

Percée visuelle à préserver

Patrimoine :

Bâtiment existant conservé

Forme urbaine :

Transition avec le tissu urbain existant

Émergence ponctuelle

18 Secteur de hauteur (hauteur maximum en mètre à partir du terrain naturel, cf définition PLU)

Chaîne d'intégrité du document : C9 0E D7 50 91 DF CA 47 A7 9B 1D 71 F0 00 E1 48
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674040
Page 3/5

urbanisme
espaces publics
architecture

23/06/23
QUARTIER ESTEREL NORD / RUNGIS

OAP – Notice de prescriptions

SITUATION

- Le quartier Esterel Nord fait partie de la zone d'activité et tertiaire ICADE. Il est situé au sud de la ville de Rungis, à proximité de la ville de Wissous et de la ligne de chemin de fer du RER C. Il est bordé à l'ouest par la plaine de Montjean et la colline Cacao, au nord par le centre-ville de Rungis et un quartier pavillonnaire à proximité immédiate. En plus du foncier du parc ICADE (foncier A), il inclut la parcelle SEQENS (foncier B) située au nord du quartier de l'Esterel, à proximité directe d'un tissu pavillonnaire. Le quartier est desservi en transports en commun par le RER C, le tram T7, des bus.
- Le réaménagement du quartier de l'Esterel Nord se fait en introduisant des logements au-dessus des bâtiments d'activité existants qui seront réhabilités et 2 lots de logements neufs, en désimperméabilisant les sols aujourd'hui principalement occupés par des voiries, des stationnements et des cours de services ; en créant une petite polarité de proximité avec quelques commerces au plus près des transports en commun.
- Plusieurs enjeux pour ce nouveau quartier se dégagent : recoudre la zone d'activité aujourd'hui très fermée sur elle-même, avec le reste de la ville ; renforcer les continuités naturelles jusqu'à la plaine, les continuités piétonnes et cycle, s'emparer du sujet de la gestion de l'eau…

LA PROGRAMMATION

La programmation du quartier de l'Esterel Nord, qui s'appréciera dans un rapport de compatibilité avec les présentes OAP, est la suivante :

Sur le foncier A :

- Logements : 300 unités maximum, 19 060 m² SP environ
- Coliving : 9800 m² SP environ
- Commerces : 600 m² SP environ
- Crèche : 250 m² SP environ
- Activité dans les socles conservés : 9 950 m² SP environ

Sur le foncier B :

- Logements : 27 unités maximum, 1 850 m² SP environ

Une souplesse de +/- 3% est accordée sur la programmation globale (41 510 m² SP environ).

Chaîne d'intégrité du document : C9 0E D7 50 91 DF CA 47 A7 9B 1D 71 F0 00 E1 48
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674040
Page 4/5

Pour les logements du foncier A, la granulométrie globale serait la suivante :

- 40% maximum de T1/T2
- 39% maximum de T3 et T3+
- 21% minimum de T4 et plus

La programmation s'obtiendra avec l'ajout de surélévations sur les bâtiments existants que l'on nomme ici « émergences » ; et en construction neuve ponctuelle à l'ouest le long de la rue du marché, et au nord sur la parcelle du foncier A.

Pour les logements du foncier B, la granulométrie globale serait la suivante :

- 51% environ de T1/T2
- 35% environ de T3 et T3+
- 14% minimum de T4 et plus

LES ESPACES EXTERIEURS ET LA GESTION DE L'EAU

Le contexte du quartier de l'Esterel Nord, à proximité immédiate de la plaine de Montjean agricole et de la colline Cacao boisée, impose un paysagement, de réfléchir à une désimperméabilisation, de limiter l'emprise bâtie :

- Il sera développé 32% minimum de surfaces végétalisées en pleine terre à l'échelle du périmètre global de l'OAP.
- L'emprise au sol est contrainte à 40% maximum dont 34% d'emprise au sol existante à l'échelle du périmètre global de l'OAP.
- La rue des Solets sera réaménagée afin de la végétaliser et de donner une place conséquente aux modes actifs : allée piétons et cycles plantée et ombragée en lieu et place de la contre-allée nord de stationnement. Les voiries secondaires accueilleront également des espaces confortables pour le piéton.
- Le carrefour de la rue des Solets et de l'avenue de la Gare sera réaménagé pour garantir les entrées et sorties de tous les flux (véhicules, piétons et cycles) ainsi que les cheminements jusqu'aux arrêts des transports en commun.
- La parcelle 000 AL 74 servira à créer une continuité piétonne depuis la rue de la gare jusqu'à la rue du marché.
- En dehors de la rue des Solets et de la rue du Morvan, tous les espaces extérieurs du quartier seront dédiés en priorité au paysage et aux modes actifs (aires piétonnes/zones 20) et traités de manière qualitative en lien avec les usages.
- La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible de manière gravitaire et alternative (noues / fossés plantés). Dans la mesure du possible, les trottoirs en revêtements permettent l'infiltration.
  Le bassin situé au sud-ouest du secteur sera maintenu en place pour la gestion des eaux pluviales du quartier. Un nouveau bassin sera créé pour recueillir les eaux de toiture des bâtiments afin d'alimenter en eau propre la plaine maraîchère en contrebas.

Chaîne d'intégrité du document : C9 0E D7 50 91 DF CA 47 A7 9B 1D 71 F0 00 E1 48
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674040
Page 5/5

LES LOGEMENTS

- Les espaces communs seront qualitatifs depuis le hall jusqu'aux portes d'entrée des appartements. Les espaces communs y compris cages d'escalier et paliers seront, dans la mesure du possible, éclairés naturellement, avec une réflexion sur l'usage de ces espaces de sociabilité et de rencontre.
- Chaque émergence au-dessus des bâtiments existants privilégiera un accès propre et un adressage sur le rez-de-chaussée (hors coliving).
- Les locaux vélos et locaux poussettes seront majoritairement éclairés naturellement, accessibles depuis l'extérieur et proches des halls.
- Tous les logements (hors coliving) seront, en très grande majorité, traversants ou doublement orientés à partir du T3. Les logements mono-orientés Nord sont interdits (hors coliving).
- Une taille moyenne par typologie de logements est définie :
  T1 : 29 m² SHAB, T2 : 43 m² SHAB, T3 : 62 m² SHAB, T4 : 78 m² SHAB, T5 : 90 m² SHAB
- Tous les appartements auront au moins un espace extérieur (hors coliving) d'une profondeur utile de 1,8m minimum pour y installer une table et une surface minimale de 4m².
- Les toitures des bâtiments existants serviront à l'éclairage naturel des activités en priorité et/ou seront végétalisées et/ou serviront à des usages privatifs de plain-pied avec les logements. Les toitures terrasses créées seront végétalisées.

L'ARCHITECTURE ET LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- Les 4 bâtiments existants Singapour, Sapporo, Colombo, Bali, devront être conservés (hors toitures pour des contraintes structurelles). Les modifications de façades sont autorisées mais l'identité des façades d'origine sera préservée par des rénovations à l'identique ou des modifications dans l'esprit du dessin originel (conservation de la trame et respect de la matérialité d'origine). Les modifications intérieures du bâti sont autorisées mais les structures existantes seront préservées au maximum.
- Les locaux d'activité dans les bâtiments conservés resteront éclairés naturellement par les façades et toitures.
- L'architecture existante est une architecture modulaire, robuste et qualitative. Les surélévations et bâtiments neufs devront rester simples, robustes, pérennes, en utilisant des matériaux qualitatifs et vertueux sur le plan environnemental.
- Des percées visuelles depuis les logements vers le paysage lointain, notamment celui de la plaine de Montjean, seront garanties par l'implantation des émergences en quinconce.
- L'ensemble du quartier sera raccordé au réseau de chaleur urbain issu de l'incinération des déchets ménagers. Ce réseau dessert aujourd'hui les principaux équipements de la Ville, les nouveaux quartiers, les grandes résidences et une grande partie du parc d'activités ICADE.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 1/354
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Rungis (94) après examen au cas par cas

N° MRAe AKIF-2023-151
du 05/12/2023

v23Ka-G

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 2/354
Date de réception préfecture : 21/12/2023

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui a délégué sa compétence à décider pour les suites à donner à la présente demande le 29 novembre 2023 à Noël JOUTEUR, le membre délégataire attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023 et 9 novembre 2023 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu la délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Rungis approuvé le 25 février 2020 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 5 octobre 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 2 du PLU de Rungis, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France faite du 2 au 4 décembre 2023 ;

Sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordonnatrice ;

Considérant les objectifs de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Rungis, qui consistent notamment à :

- restreindre la constructibilité de la zone UAE2 (correspondant au secteur « Delta » élargi) ;
- introduire une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le secteur de l'Estérel visant une mixité des usages, conformément aux objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique ;
- compléter le document par des annexes informatives ;

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 3/354
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Considérant que l'OAP projetée sur le secteur de l'Estérel Nord, qui s'accompagnera de la création d'un sous-secteur dédié (UAE1a), tend à permettre la construction de cinq lots de bâtiments dont un neuf et les quatre autres en surélévation de bâtiments existants afin d'y accueillir 300 logements collectifs (225 en accession et 75 sociaux), développant 19 060 m² de surface de plancher (SDP), et 8 800 m² de SDP de logements spécifiques (co-living, séniors et étudiants), 10 553 m² d'activités économiques, ainsi qu'une crèche ;

Considérant que ce projet, prévu au PADD du PLU de Rungis, se situe actuellement en zone UAE1 destinée à l'accueil d'activités économiques et à quelques logements individuels à la condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement d'une activité économique ; que la modification du PLU permettra les constructions de logements sans condition dans le nouveau sous-secteur UAE1a ;

Considérant que l'augmentation de population induite par le projet dans le secteur de l'Estérel Nord est évaluée dans le dossier à 1 080 habitants (autoévaluation, p.7) ;

Considérant que le secteur de l'Estérel Nord, dans sa partie sud-est, se situe dans l'ex zone C du périmètre du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly ; qu'il est exposé, d'après les cartes de Bruitparif, s'agissant du seul bruit routier, à des niveaux moyens journaliers (Lden) compris entre 55 et 65 dBA en son cœur et entre 65 et 70 dbA le long de l'axe qui le longe à l'est, alors que les seuils d'exposition au-delà desquels l'Organisation mondiale de la santé (OMS) considère que le bruit routier produit des effets néfastes sur la santé sont de 53 dB(Lden) pour le jour et de 45 dB (Lden) pour la nuit ; qu'il apparaît ainsi que le projet augmente la population exposée à des niveaux de bruit susceptibles de porter atteinte à sa santé ;

Considérant que ce même secteur de l'Estérel Nord est exposé à des niveaux de pollution atmosphérique supérieurs aux valeurs retenues par l'OMS, à partir desquelles une incidence sur la santé est documentée, notamment pour les polluants ci-après :

Polluant	Valeur, en µg/m³ (LD) OMS 2021	Moyenne annuelle déclarée du projet en µg/m³
Dioxyde d'azote NO_2	10	24
Particules PM_{10}	15	18
Particules $PM_{2.5}$	5	11

Considérant que le site du projet a accueilli des activités dont une activité industrielle susceptible d'avoir pollué le sol, et qu'en l'absence d'informations sur la qualité du sol, la compatibilité du site avec le projet de logements et d'un établissement accueillant des personnes sensibles (une crèche) n'est à ce stade pas garantie ;

Considérant que le projet se situe au sud d'une zone résidentielle, qu'il intercepte par ailleurs un périmètre de protection du monument historique Notre Dame de l'Assomption, qu'il prévoit des hauteurs des bâtiments en R+6 plus hautes que les bâtiments actuels et ceux de la zone résidentielle, que l'article 10 de la zone UAE1a du règlement limite les hauteurs par renvoi aux indications du document graphique de l'OAP qui comprend pour chaque îlot la hauteur maximale des futures constructions, celles-ci pouvant atteindre jusqu'à 26 mètres sur certains îlots, et que ces évolutions dans les hauteurs proposées ne sont pas appréhendées du point de vue paysager alors qu'elles peuvent avoir un impact sensible sur la zone résidentielle proche ;

Considérant que le dossier indique la présence de zones humides probables (classe B) à l'ouest (lot A) et au nord (foncier B) du secteur de l'Estérel Nord et renvoie la responsabilité de caractériser la présence ou non de ces zones au moyen de sondages pédologiques aux maîtres d'ouvrage des projets, qu'il relève néanmoins de la responsabilité du PLU, de délimiter et préserver les zones humides, notamment dans les sec-

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 4/354
Date de réception préfecture : 21/12/2023

teurs qu'il ouvre à l'urbanisation, en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Bièvre, approuvé le 4 juillet 2023 ; que par conséquent la caractérisation de la présence ou non de ces zones - nonobstant le taux d'artificialisation élevé sur le secteur, notamment sur l'emprise du lot A, est un préalable indispensable à tout projet d'aménagement afin de déterminer le cas échéant la nature des mesures à déployer pour éviter, à défaut réduire et en dernier recours compenser leur destruction ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n° 2 du PLU de Rungis est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine,

Rend l'avis qui suit :

La modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Rungis, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, **est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n° 2 du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment, sur le secteur de l'Estérel Nord :

- l'analyse des incidences du projet sur la santé humaine (pollutions sonores et atmosphériques, pollution des sols) ;
- l'intégration de ce secteur de projet dans le tissu urbain environnant et les incidences sur la cohérence de la séquence paysagère et urbaine globale en résultant ;
- la caractérisation de la présence ou non de zones humides pouvant fonctionnellement être atteintes par l'aménagement du site.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Paris, le 05/12/2023

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
Le membre délégataire,



Noël JOUTEUR

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 5/354

VILLE DE RUNGIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Résumé non technique

Modification n°2



Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 6/354

Sommaire

1. **Synthese de la modification n°2 du PLU**
2. **Articulation du projet avec les autres documents, plans et programmes**
3. **Etat initial et perspectives d'évolution de l'environnement**
4. **Choix retenus et leur justification**
5. **Incidences et mesures**
6. **Modalités de suivi et méthode d'analyse utilisée**
7. **Références bibliographiques**
8. **Liste des annexes**

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 7/354

1. SYNTHESE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

La modification envisagée prévoit d'affecter les pièces suivantes :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement écrit
- Règlement graphique (plan de zonage)
- Annexes
- Rapport de présentation

De façon générale, les grands objectifs de la modification n°2 du PLU sont de :

- Revoir et renforcer les règles de constructibilité de la zone Delta élargie.
- Changer le zonage et introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel pour permettre la construction de logements permanents.
- Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique.
- Compléter le document avec les annexes informatives.

Périmètre de la modification

Pour la zone Estérel Nord

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, la commune souhaite introduire sur la partie nord du secteur Esterel une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce réglementaire opposable au projet des pétitionnaires, avec l'objectif de créer un nouveau quartier mixte comprenant des activités, des logements, des commerces et des équipements, dans le souci d'une harmonie avec l'ensemble de la ville.

Le périmètre de modification n°2 du PLU concerne le zonage UAE1a et UR4 comme indiqué sur la figure suivante.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 8/354

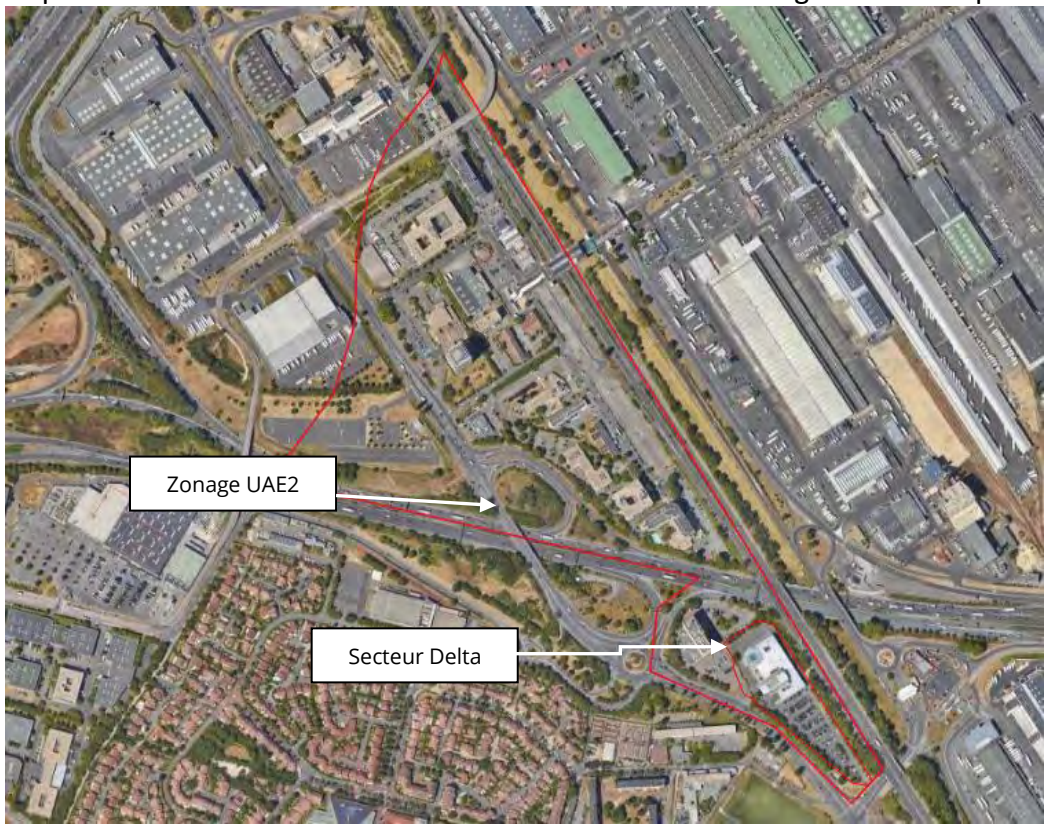


Périmètre du secteur Estérel (zonage UAE1a) et zonage UR4 (TRANS-FAIRE, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 9/354

Pour la zone Delta

La commune s'interroge au sujet de la pertinence de l'accueil d'une population résidente ou semi-résidente dans ce secteur éloigné de la ville-centre et peu accessible à pied et en circulations douces et de l'accueil d'activités logistiques générant du trafic d'utilitaires et de poids lourds, dans un secteur saturé et particulièrement impacté par l'incomplétude des connexions routières et autoroutières.
Le périmètre de la modification N°2 du PLU concerne le zonage UAE2 et le périmètre de la zone Delta comme indiqué sur la figure suivante.



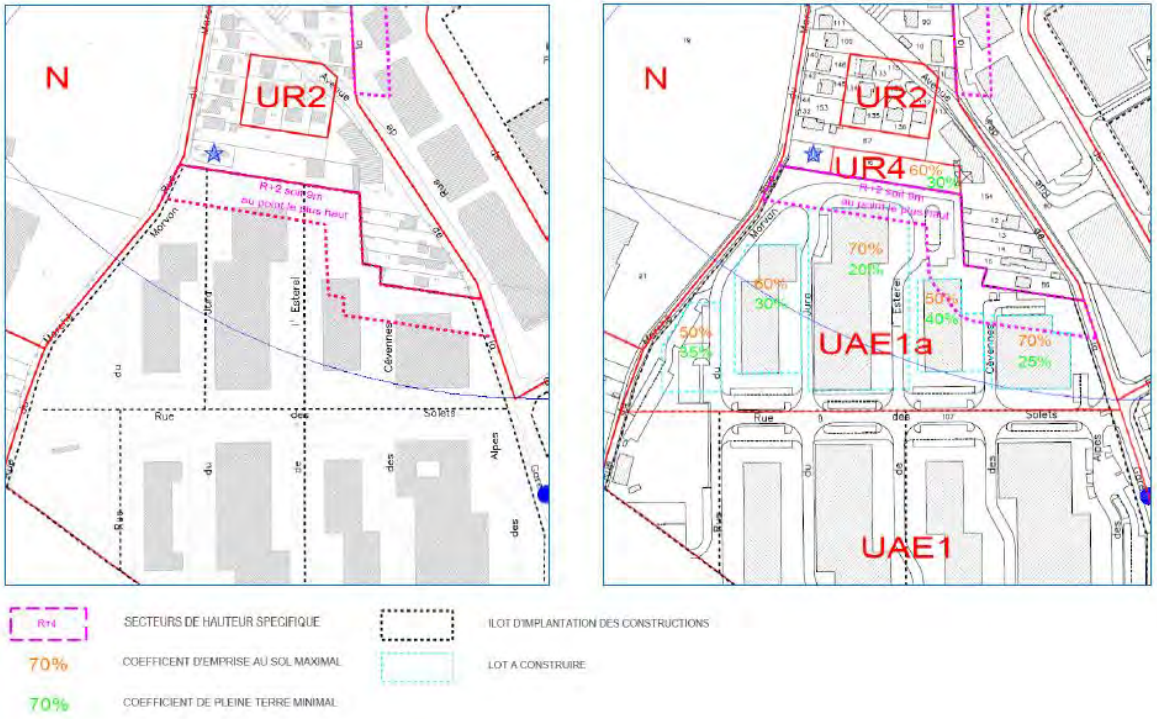
Périmètre du zonage et périmètre du secteur Delta (TRANS-FAIRE, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

Modification du zonage

Secteur Estérel

La modification du PLU de Rungis entraîne une modification sur le zonage UAE1 et UR4, considérée comme une zone urbaine d'activités. La zone UR4 accueillera une partie du projet Estérel Nord et fait l'objet d'une modification de certaines dispositions en vigueur.



Zonage d'application et Zonage modifié (Atelier TEL, 2023)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 11/354

Secteur Delta

La modification du PLU de Rungis n'entraine pas de modification sur l'étendue du zonage UAE2, « zone d'activités à dominante d'accueil d'activités hôtelières », considérée comme zone urbaine mixte, mais la modification du règlement qui y est associé, par la création d'une sous-catégorie UAE2a.



Zonage d'application et Zonage modifié (Atelier TEL, 2023)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 12/354

2. ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

Le PLU se doit d'être en compatibilité avec les différents documents, plans et programmes d'urbanisme et de thématiques plus spécifiques (eau, énergie, mobilité, etc.) déployés aux différentes échelles de gouvernance. Dans le cas de Rungis, ces documents peuvent émaner de la région Île-de-France, au département du Val-de-Marne ou encore le Grand Orly Seine Bièvre. Certains documents peuvent s'appliquer à des échelles plus spécifiques comme celle du bassin versant, c'est le cas des schémas liés à l'eau (SDAGE et SAGE).

En application des articles L.131-4, 131-5, 131-6, du Code de l'Urbanisme, le PLU devra être compatible avec les dispositions de documents supra-communaux, dont :

- Le Schéma Directeur d'Île-de-France environnementale (SDRIF-E) horizon 2040,
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF),
- Le Schéma Directeur Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE),
- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Grand-Orly Seine Bièvre.

Le PLU devra alors se conduire soit dans un rapport de compatibilité avec ceux-ci, soit à minima prendre en compte les données qu'ils contiennent
Les documents présentés ici concernent explicitement le projet, cette liste est moins complète que celle présentée dans la partie de l'évaluation environnementale dédiée.

LE SCHEMA DIRECTEUR D'ILE DE FRANCE ENVIRONNEMENTALE (SDRIF-E) HORIZON 2040

Le SDRIF-E, prévu pour adoption en été 2024, vise à offrir un cadre de vie de qualité aux Franciliens d'ici 2040. Il encadre la croissance urbaine, protège les zones naturelles et soutient le rayonnement international de la région, avec un fort accent sur l'environnement.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 13/354

Projets et Infrastructures :

- 70 projets de transports en commun (750 km de réseau prolongé).
- 700 km de pistes cyclables.
- 34 projets routiers (260 km).

Développement Économique : Rungis est désigné comme un pôle économique clé, avec le secteur Delta à protéger pour son activité régionale et le secteur Estérel à développer en tant que quartier mixte.
Environnement : Le parc Colline Cacao, près d'Estérel, est à préserver et développer en tant qu'espace vert, avec des efforts pour renaturer les cours d'eau.

Modification n°2 du PLU
Zone Delta : Sanctuarisation et maintien du potentiel multimodal, avec des activités alignées sur la vocation initiale.
Secteur Estérel Nord : Création d'un quartier mixte (activités, logements, commerces), limitation de l'étalement urbain, promotion de la végétalisation et gestion de l'eau.
Conclusion
La modification n°2 du PLU est conforme aux prescriptions du SDRIF-E 2040, en intégrant durabilité et mixité urbaine.

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Le SRCE, partie intégrante de la Trame Verte et Bleue, a été élaboré conjointement par l'État et le Conseil Régional et approuvé le 26 septembre 2013. Il a été adopté par arrêté préfectoral le 21 octobre 2013. Ce schéma identifie les enjeux écologiques régionaux, établit des objectifs de préservation et de restauration, et propose des mesures pour la mise en œuvre des continuités écologiques.
Enjeux et Objectifs : Identification et hiérarchisation des enjeux écologiques, cartographie, objectifs de préservation et restauration des composantes écologiques.
Mesures : Cadre d'intervention incluant des mesures contractuelles et d'accompagnement pour les communes.
Spécificités pour Rungis :
Formations herbacées : Présentes au sud-ouest de la commune.
Proximité des corridors écologiques : La commune est située à 5 km d'un corridor de la trame verte.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 14/354

Ru de Rungis : Situé à environ 500m à l'ouest du secteur Estérel, identifié comme un cours d'eau intermittent à préserver. La partie sud est repérée comme « cours d'eau souterrain » pouvant être réouvert.
Secteur Delta : Non situé à proximité des corridors de la trame verte et bleue.

LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le Plan local de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 19 juin 2014. Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens et la protection de l'environnement et de la santé sans oublier la préservation de la qualité de vie.

Articulation avec le PDUIF

La commune, et notamment le Grand-Orly Seine Bièvre, comptent avec un Plan Vélo Intercommunal approuvé en juin 2023, avec les objectifs suivants :

- Développer l'usage du vélo sur le territoire (tripler la part modale du vélo à horizon 2024 pour atteindre une part modale de 9% des déplacements, conformément à la loi LOM) ;
- S'articuler avec les différentes échelles de démarches vélos en cours ou à venir (Région, Métropole, Départements, communes) ;
- Faire du lien entre les villes (projets, stratégies, communications) ;
- Servir de document cadre pour les villes dans lesquelles la voirie est gérée par l'EPT et pour les autres villes, servir de base de réflexions pour alimenter leurs propres démarches ;
- S'assurer de la maximisation des subventions de la Région, de la Métropole et des Départements pour les villes dont les plans vélos communaux sont articulés avec le plan vélo territorial.

LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Le SDAGE en vigueur est celui de 2022-2027. Le PLU doit donc tenir compte de ce SDAGE qui propose des mesures territorialisées et les orientations fondamentales suivantes :

- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 15/354

- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable.
- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles.
- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique.
- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Le PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DU GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

Le PLUi du Grand-Orly Seine Bièvre sera le principal document permettant de partager une vision de l'avenir des 24 villes du territoire durant les 15 prochaines années. Il sera applicable à partir de 2025 et permettra de fixer les orientations stratégiques et les règles d'aménagement et de construction applicables à tous. Le PLUi apporte une réponse aux besoins du quotidien tels que le logement, les déplacements, l'activité économique, tout en prenant en compte les nouvelles aspirations des habitantes et habitants, usagères et usagers, et en s'inscrivant dans les enjeux environnementaux et de lutte contre le changement climatique.

Le PLUi de l'EPT permet aussi la réalisation des grands projets d'aménagement et de transports et des politiques publiques portées par le Territoire comme le Plan Climat Air Energie Territorial, le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés, le développement économique, la Conférence Intercommunale du Logement, le plan vélo intercommunal, etc.

La modification du PLU concerne notamment des changements permettant l'arrivée d'une nouvelle population sur le secteur Estérel avec des logements variés (co-living, sociaux, en accession…). L'OAP dans la modification impose de donner une place conséquente aux modes actifs avec une allée piétons et cycles. Par ailleurs, la modification impose un surface de pleine terre sur la zone UAE1 de 40 à 20 % en fonction des lots. La modification du PLU va ainsi dans le sens des objectifs du PLUi.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 16/354

3. ETAT INITIAL ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de Rungis est située dans l'agglomération francilienne, proche d'Orly, dans le département du Val-de-Marne. Elle se trouve à 7 km au sud de Paris et à seulement 2 km de l'aéroport de Paris-Orly. Rungis fait partie de l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB), qui regroupe 24 communes, représentant environ 720 000 habitants et 285 000 emplois.



Figure 1 : Localisation de Rungis (fond OpenStreetMap, 2024).

Les zones concernées par la modification du PLU

La zone Delta, au nord de la commune, abrite principalement des hôtels le long des grands axes autoroutiers (A6, 1206, A86) dans une zone urbaine mixte (UA2). Le projet Estérel nord, quant à lui, se situe au sud de la commune, en bordure de ville.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 17/354

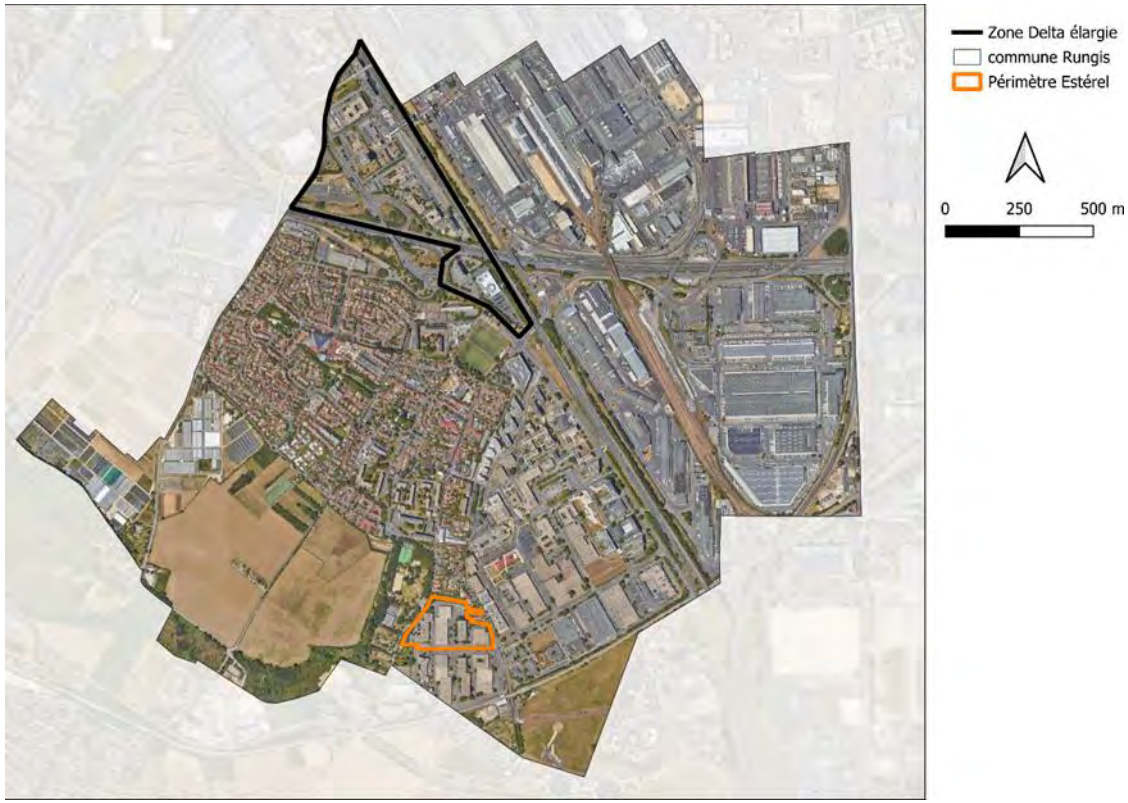


Figure 2 : Localisation des zones étudiées (fond ESRI)

3.1 Cadre physique

Relief

La commune se situe sur le rebord occidental du plateau de Longboyau qui constitue un prolongement de la Beauce (alt. 85m), dominant la vallée de la Bièvre, de part et d'autre du vallon du ru de Rungis (alt. 65m), petit affluent de la Bièvre.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 18/354

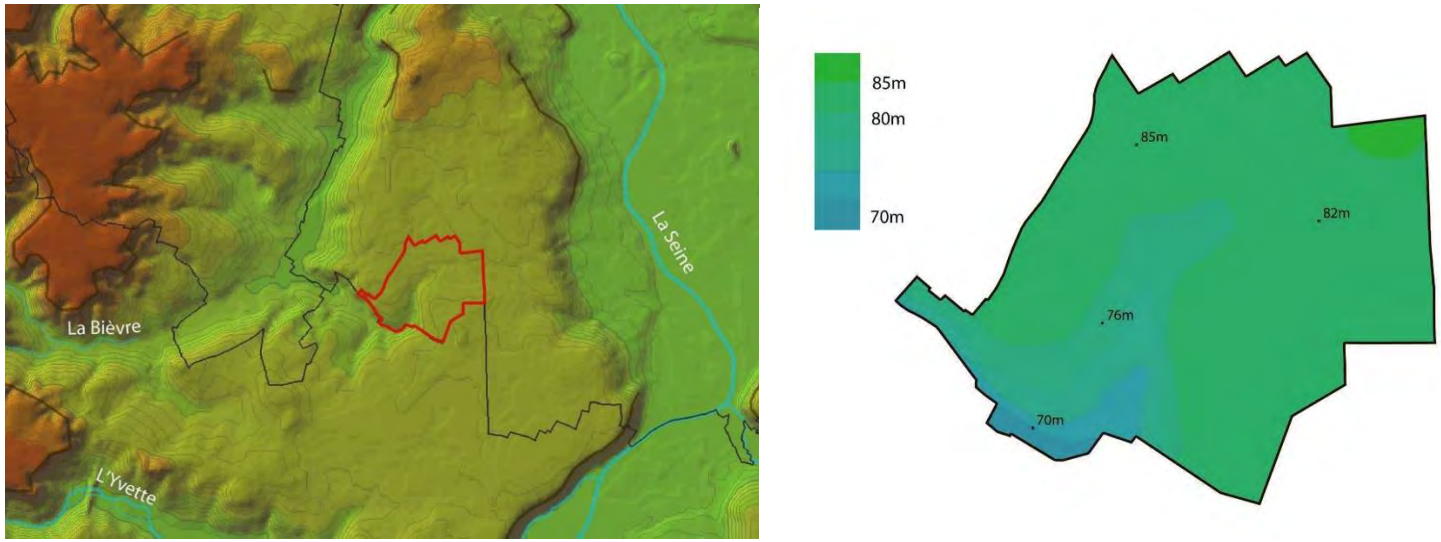
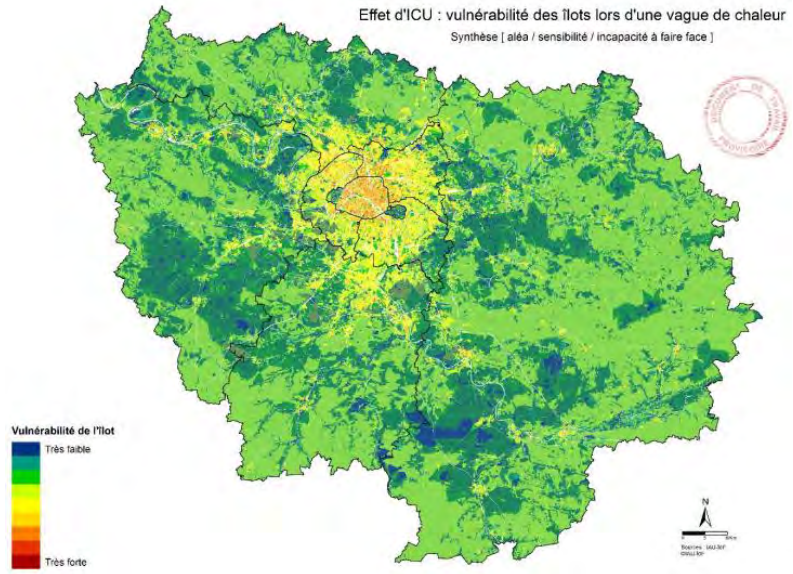


Figure 3 : Situation de Rungis dans un contexte topographique élargi et topographie de la commune (source : IAU Ile-de-France, 2024)

Le relief est très peu marqué. Seul le ru de Rungis crée une dépression au centre et au sud du territoire, créant une position de coteau et de surplomb pour le secteur de l'Estérel vers la Plaine de Montjean.



Climat régional et vulnérabilités

La région Île-de-France bénéficie d'un climat tempéré océanique avec des saisons intermédiaires humides, des étés orageux, et des hivers modérés. Les précipitations en fin de printemps et en été sont accentuées par des orages fréquents.

Dérèglement climatique en Île-de-France

Les tendances climatiques futures montrent :

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 19/354

- Augmentation de la température moyenne.
- Fréquence et intensité accrues des vagues de chaleur et des nuits tropicales (> 20°C).
- Baisse de la pluviométrie annuelle, mais augmentation des épisodes de pluie extrêmes.
- Diminution significative des jours de gel.

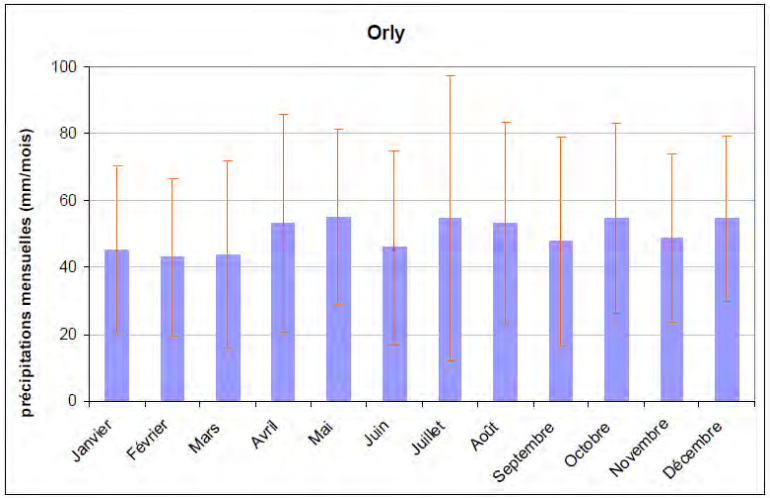
Figure 4 : Vulnérabilité des îlots aux vagues de chaleur (source Institut Paris Région, 2017)

Le réchauffement pourrait atteindre près de 4°C d'ici 2071-2100 par rapport à 1976-2005, avec un assèchement accru des sols en toutes saisons.
L'effet d'ICU, marqué par des températures urbaines supérieures à celles des zones rurales, est accentué la nuit par la restitution de chaleur des bâtiments et du sol. Ce phénomène est particulièrement préoccupant pour l'agglomération parisienne, où 73 % de la population est exposée à l'ICU, contre 50 % en moyenne en Île-de-France. La proximité de Rungis avec Paris confère à la commune une vulnérabilité moyenne aux vagues de chaleur.

Le climat local

Le territoire du SAGE de la Bièvre bénéficie d'un climat océanique dégradé, caractérisé par des influences océaniques à l'ouest et continentales à l'est. Ce climat se caractérise par des paramètres relativement modérés : vents faibles, hivers cléments, étés doux et humidité suffisante.
En moyenne annuelle, la température est de 10,8 °C, avec des moyennes maximales autour de 15 °C et minimales autour de 6 °C. Les températures maximales sont enregistrées en juillet (24,5 °C) et les minimales en janvier (0,7 °C).
Le graphique de pluviométrie mensuelle de la station d'Orly, étudié sur la période 1989-2009 (source : SAGE de la Bièvre), montre une pluviométrie moyenne de 600 mm par an.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 20/354



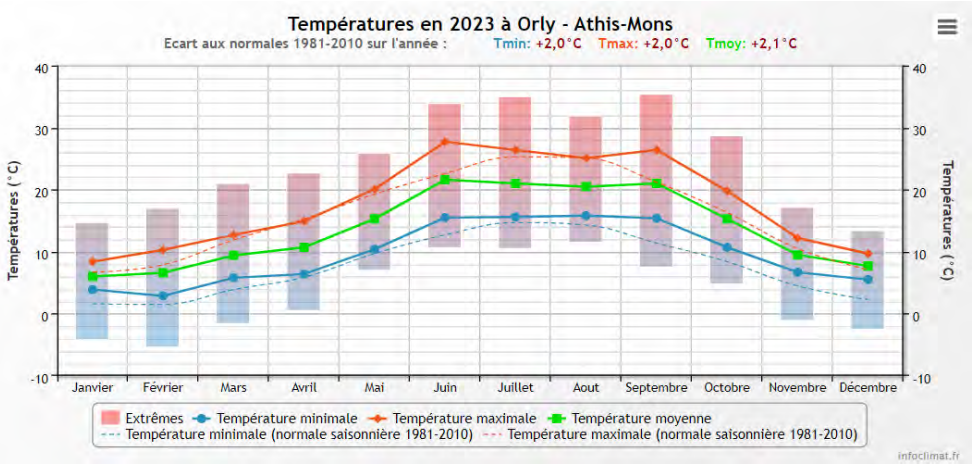


Figure 5 : Pluviométrie à Rungis (gauche) et évolution des températures sur l'année (source InfoClimat, 2023)

L'ensoleillement moyen annuel atteint ses maxima entre les mois de mai et août.

Les précipitations sont peu abondantes mais régulièrement réparties sur l'année, avec une moyenne annuelle de 600 mm (contre une moyenne nationale de 900 mm).
Les vents dominants proviennent du secteur sud-ouest et sont rarement violents, avec une vitesse moyenne ne dépassant pas les 19 km/h dans l'année.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 21/354

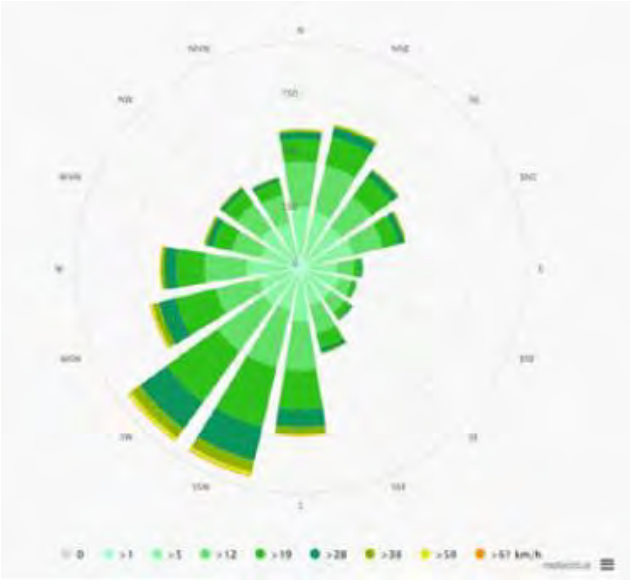


Figure 6 : Rose des vents (source météoblue, 2023)

Géologie

La commune de Rungis est située dans le bassin sédimentaire parisien, où les couches sédimentaires ont été formées par les avancées successives de la mer et les périodes d'exposition à l'air libre.

La géologie de Rungis est relativement simple : une couche de calcaires (G1b), datant du Stampien inférieur, recouvre la majeure partie du territoire, avec une épaisseur variant. Au-dessus de ces calcaires se trouvent des limons des plateaux quaternaires remaniés. Sous ces couches, dans le vallon du ru de Rungis au sud-est, affleurent des argiles vertes du Stampien inférieur (G1a).

Dans la zone Estérel, on retrouve également du calcaire de Brie du Stampien inférieur, constitué de marno-calcaires blanchâtres entrecoupés d'argiles ou de sables gréseux. Au-dessus, des argiles vertes feuilletées renfermant parfois des nodules calcaires.

Dans la zone Delta 2, les formations géologiques principales sont le limon des plateaux et le calcaire de Brie.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 22/354

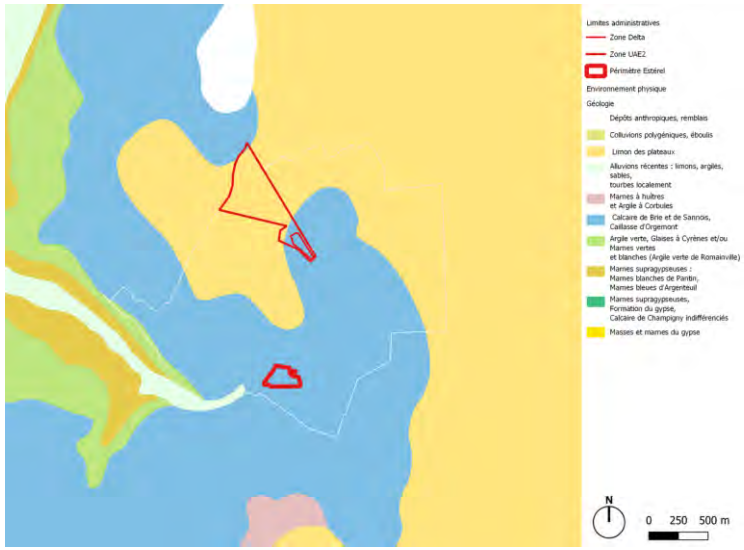


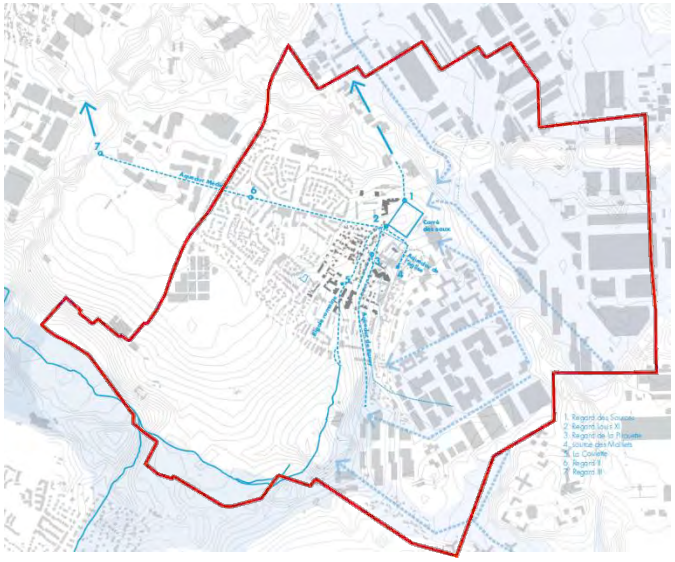
Figure 7 : Géologie de Rungis et des deux zones étudiées (source BRGM, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 23/354

Eau

Eaux superficielles

La commune se situe dans le bassin versant de la Bièvre.



Source: Etude sur la Plaine de Montjean – Agence Laverne

Le réseau hydrographique de la commune de Rungis comprend le ru de Rungis, des aqueducs tels que l'aqueduc Médicis, l'aqueduc de Rungis, l'aqueduc du Loing et du Lunain, ainsi que l'aqueduc de la Vanne, et quelques sources. Le ru de Rungis, affluent de la Bièvre sur sa rive droite, prend sa source dans le parc du Prieuré. Sur une longueur totale de 5,7 km, seuls 1,6 km restent non canalisés, avec 412 m à ciel ouvert sur la commune de Rungis, puis une canalisation souterraine jusqu'à réapparaître à l'ouest de l'A6, après environ 2 km.
La zone Delta est traversée par la Bièvre et l'aqueduc du Loing, tout comme la zone Estérel.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 24/354

Eaux souterraines

Une vulnérabilité jugée moyenne à forte

La vulnérabilité des nappes à l'infiltration de polluants dans les sols sur la commune varie de faible à forte et est jugée moyenne à forte au niveau des zones étudiées.

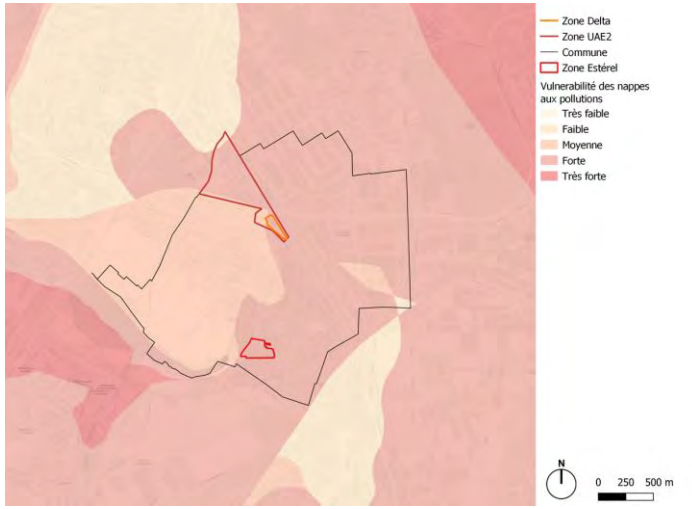


Figure 8 : Vulnérabilité des nappes (source BRGM)

Le site du projet Estérel nord est concerné par une vulnérabilité forte des nappes à la pollution. La zone Delta elle est jugée moyenne à forte.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 25/354

3.2 AMENITES ET PAYSAGE

Paysage



Le paysage urbain de Rungis est largement influencé par ses grandes infrastructures de transport, telles que l'A86 et l'A106, qui lui confèrent une grande accessibilité mais qui dominent également le paysage par leur étendue et leur importance. La traversée du territoire en voiture par l'A86 offre différentes séquences paysagères : malgré l'emprise importante de la voie, la présence de la végétation atténue son caractère routier, notamment avec de grands arbres à certains carrefours ou échangeurs.

Source des photos : Google maps (StreetView)

Plus loin, l'ambiance urbaine devient plus prédominante avec l'apparition des premiers hôtels liés à l'aéroport Paris-Orly et leurs parkings, bien que la végétation soit encore présente. En progressant vers l'est, le caractère urbain s'affirme davantage, avec les premiers bâtiments du MIN et une végétation réduite le long des routes. Cependant, aux abords de l'échangeur avec la RD7 à la limite est du territoire, la végétation redevient plus présente, avec des arbres et une densité végétale accrue.

Le paysage urbain de Rungis est également marqué par des infrastructures industrielles au nord et à l'est, ainsi que par un secteur résidentiel, principalement pavillonnaire, au centre-ouest. Cependant, le paysage de la commune est peu caractérisé par des espaces ouverts et naturels. Les activités économiques constituent la principale occupation du sol à l'échelle de la commune. Avec une superficie de 419,9 hectares, Rungis compte 107,16 hectares de zones artificialisées, selon les données de l'Institut Paris Région en 2021.

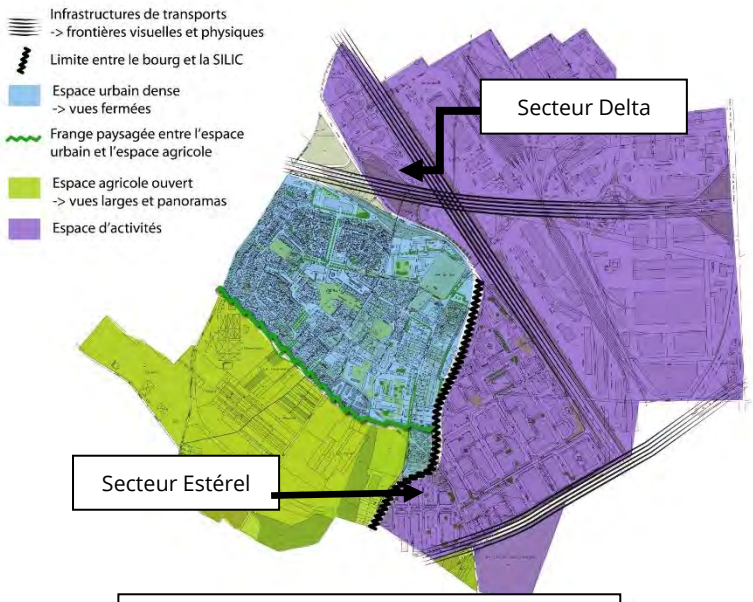


Fig 9. Source : Trans-Faire, 2024.

Les types de tissu urbain à Rungis se déclinent en plusieurs catégories :

1. Le MIN (Marché d'Intérêt National) : Il occupe une grande partie de la commune et est dédié au commerce de gros et à la logistique des produits alimentaires frais. Un plan directeur de renouvellement urbain a été mis en place pour intégrer davantage de végétation dans l'espace public. Sur les 27 hectares du marché, 11,6 % sont des surfaces non imperméabilisées, dont 14 hectares sont des espaces verts.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 26/354

2. Le parc ICADE (anciennement SILIC) : Ce parc abrite diverses activités et présente un caractère paysager distinct. Malgré la densité des bâtiments, des espaces verts et des arbres parsemés dans l'espace public le rendent plus accueillant. La transition avec la zone résidentielle le long de l'avenue de la gare est bien aménagée, avec des plantations et une architecture soignée.

Le village de Rungis présente une densité urbaine relativement élevée, mais il est caractérisé par la présence d'espaces verts et ouverts, ce qui lui confère une ambiance végétale significative. Ces espaces comprennent des parcs publics, des espaces verts privés (comme les cours intérieures), ainsi que des arbres et des alignements d'arbres.

Un réseau dense de venelles et de passages permet de découvrir Rungis à travers sa végétation, en reliant les promenades et les grandes places ornées d'une végétation arborée.

Dans tous les quartiers, on retrouve un habitat de faible hauteur et une présence importante de végétation, qu'elle soit issue des jardins privés ou des espaces publics. La transition avec le parc ICADE est marquée par une végétation luxuriante, atténuant ainsi l'impact visuel des bâtiments industriels.

Les espaces agricoles et naturels occupent la partie méridionale du territoire de Rungis. Bien que le relief soit peu prononcé, les perspectives sont rapidement fermées par des horizons boisés, comprenant le ru de Rungis à l'est, le parc de la Colline Cacao au sud, et des espaces boisés à l'ouest, avec en arrière-plan des bosquets et des serres.

Les éléments verticaux, tels que les bosquets et quelques habitations dispersées, jouent un rôle crucial dans ce paysage. À l'ouest, les serres et la ligne haute tension sont des repères visuels dominants. Le long de la rue de Montjean, la densité croissante d'arbres annonce clairement la proximité de la zone boisée en limite communale.

La transition entre les espaces agricoles et urbains est bien gérée, notamment près de la ZAC du Laguet où des arbres sont plantés, et un bassin de rétention contribue à créer une transition paysagère de qualité. La présence d'éléments boisés et de bosquets au sud de l'avenue de Fresnes renforce également la qualité de cette transition paysagère.



Source : Espace Ville.

Le secteur Delta est largement urbanisé et imperméabilisé, avec peu d'espaces naturels. Il est principalement dédié à l'hébergement de courte durée et aux activités logistiques.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 27/354



Photos de terrain (Trans-Faire, 2024).

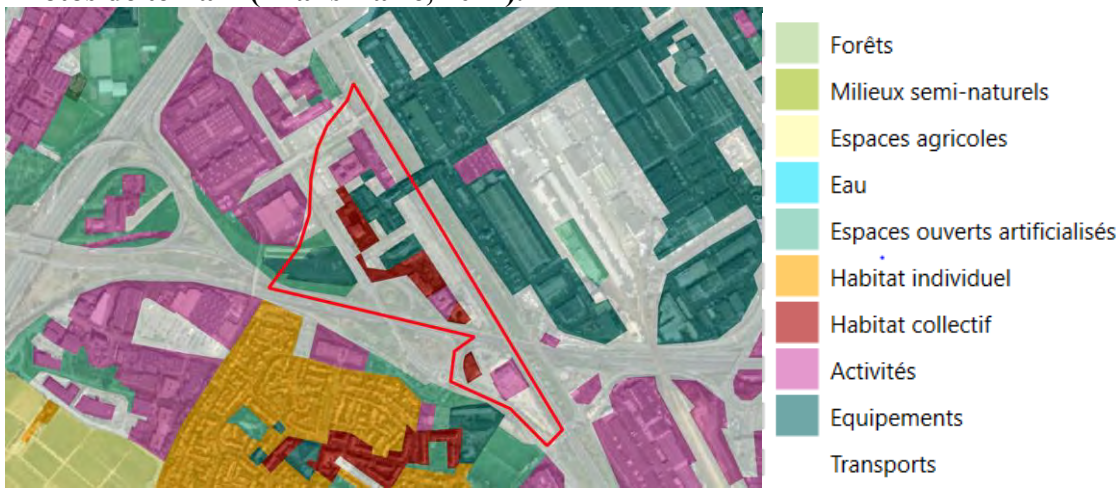


Figure 10 : Carte d'occupation du sol de la zone Delta (Institut Paris Région, 2021)

Le secteur Estérel est une zone urbaine fortement imperméabilisée, proche de la station de RER C « Rungis La Fraternelle » au sud et du parc de la Colline Cacao au nord. Il est principalement constitué d'une zone industrielle avec de larges routes. À l'est, il y a un environnement naturel humide.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 28/354

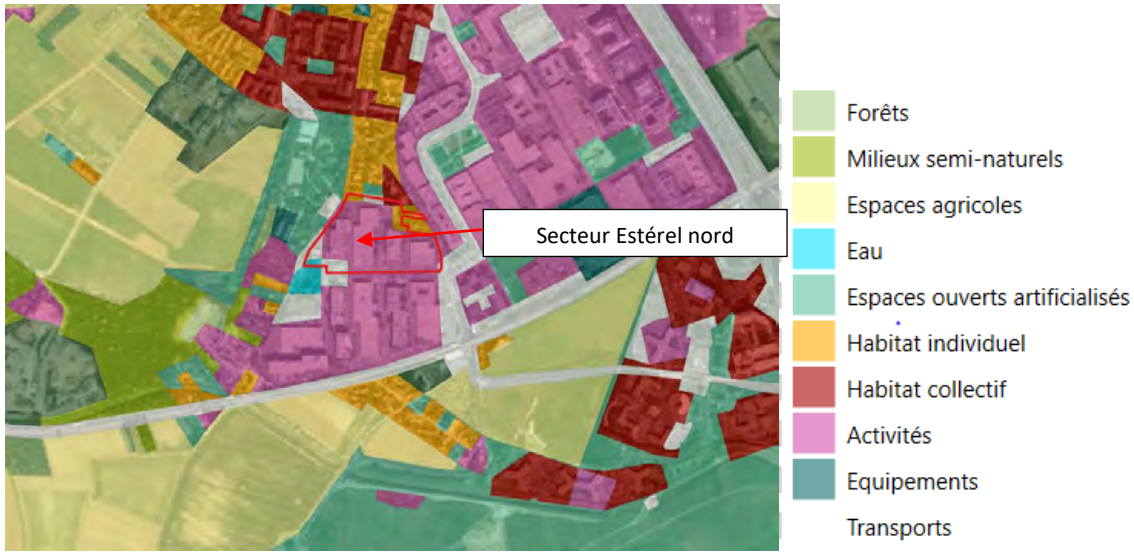


Figure 11 : Carte d'occupation du sol de la zone Estérel (Institut Paris Région, 2021)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 29/354

3.3 Les espaces naturels et la trame verte et bleue

Les zones inventoriées ou protégées pour la biodiversité

Le périmètre de modification du PLU n'est situé dans aucun espace naturel protégé ou inventorié. Il n'y a pas de site Natura 2000 à proximité immédiate de la commune. Cependant, cinq ZNIEFF de type I et II sont identifiées dans un rayon de 5 km autour de la commune. Il n'y a pas d'Espaces Naturels Sensibles (ENS) dans la zone d'étude ni dans la commune, mais le projet se trouve à proximité de deux ENS, le parc des Lilas et les Résidences de l'Abreuvoir et du Moulin. Les zones concernées par la modification du PLU ne sont pas des réservoirs écologiques et ne sont pas directement connectées à ces espaces.

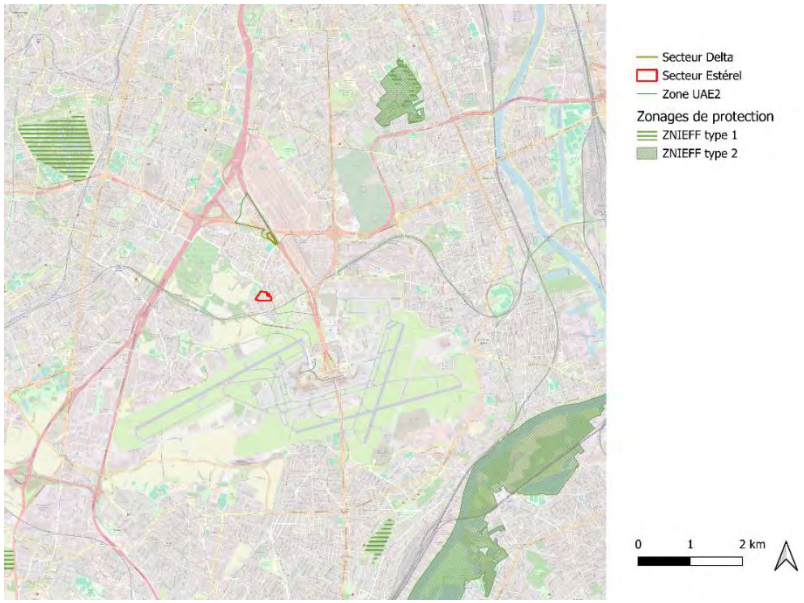


Figure 12 : Zones classées ZNIEFF à proximité du site (source TRANS-FAIRE, 2024)

La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est une stratégie visant à maintenir et à restaurer un réseau de territoires connectés, favorisant les échanges entre les milieux naturels et les espèces qui y vivent. Elle se compose du vert, représentant les espaces naturels terrestres, et du bleu, pour les milieux aquatiques. Son objectif est de préserver la biodiversité en assurant la libre circulation des espèces, menacée par la fragmentation du territoire.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 30/354

En plus de ses avantages écologiques, elle offre des bénéfices paysagers et sociaux en améliorant la qualité de vie et en favorisant les modes de déplacement respectueux de l'environnement.

Echelle communale

À l'échelle de la commune, la trame verte et bleue comprend divers éléments tels que les espaces naturels, les cœurs d'îlots, les arbres, les jardins familiaux et les délaissés d'autoroutes. Ces éléments contribuent à la biodiversité et à la connectivité écologique. La trame verte est bien développée dans la partie urbaine, tandis que la trame bleue est limitée, se composant principalement de mares, de bassins de rétention et du ru de Rungis, avec la Bièvre à l'est.

Au niveau des secteurs Estérel et Delta, le secteur Estérel est entouré par la colline Cacao au nord-ouest, offrant un vaste espace vert en bordure du territoire. Des espaces boisés et des alignements d'arbres contribuent également à la sous-trame arborée. Le secteur Delta est délimité par les bordures boisées des autoroutes A106 et A86, qui font partie de la sous-trame arborée.

Zones humides

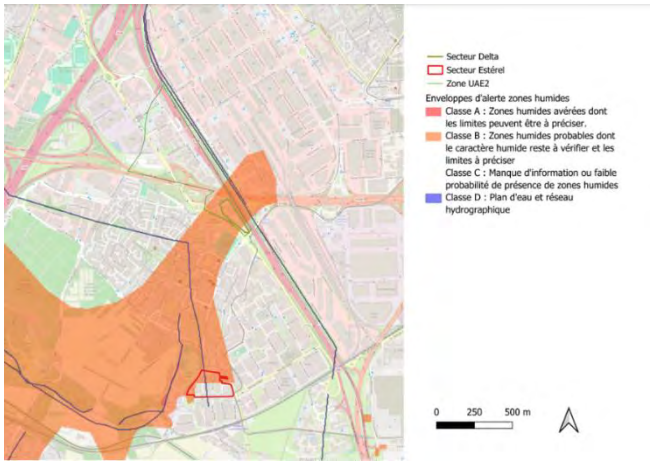


Figure 13 : Carte des enveloppes d'alerte zones humides (source DRIEAT IDF, 2024)

Sur le site d'Estérel, la DRIEAT a identifié une zone humide de type B au nord, nécessitant encore une vérification du caractère humide et de ses limites. Une autre zone de type D, comprenant des plans d'eau et un réseau hydrographique, traverse la zone Estérel sous le bâtiment Sapporo.

Un diagnostic réalisé par Egis Environnement en 2023 a recommandé une évaluation conforme à la réglementation pour déterminer les impacts potentiels du projet sur les zones humides. Cependant, une étude menée sur la zone Estérel a conclu qu'aucune zone humide n'était présente sur le site, selon les critères alternatifs basés sur les habitats et les sondages pédologiques.

Habitat et espèces

Un diagnostic écologique réalisé par Egis Environnement en 2023 pour le secteur Estérel de Rungis a permis d'identifier plusieurs éléments concernant la flore locale et les espèces invasives.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 31/354

Selon le Conservatoire Botanique National du Bassin parisien (CBNBP), 263 taxons ont été recensés sur la commune de Rungis, parmi lesquels aucun n'est protégé au niveau national ou régional. Deux taxons sont déterminants pour les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) d'Île-de-France, tandis qu'un taxon figure sur la liste rouge de la flore vasculaire d'Île-de-France, en tant qu'espèce en danger.

Flore : nom	Patrimonialité	Source	Commentaire
Alysson des montagnes	Article 1 – Protection régionale	INPN	Non concernée par les habitats du site
Ailante glanduleux	Espèce exotique envahissante	INPN	*Potentiellement concernée par les habitats du site
Buddleia du père David, Arbre-à-papillon	Espèce exotique envahissante	INPN	*Potentiellement concernée par les habitats du site
Renouée du Japon	Espèce exotique envahissante	INPN	Non concernée par les habitats du site
Robinier faux-acacia	Espèce exotique envahissante	INPN	*Potentiellement concernée par les habitats du site
Séneçon du Cap	Espèce exotique envahissante	INPN	Non concernée par les habitats du site

Figure 14 : Flore à enjeux (source Egis environnement, 2023)

D'après le diagnostic flash biodiversité d'Egis, trois taxons sont potentiellement présents sur le site Estérel à Rungis, dont l'Alysson des montagnes, inscrit sur la liste des espèces végétales protégées en région Île-de-France et sur la liste rouge de la flore vasculaire d'Île-de-France.
Concernant les espèces invasives, le CBNBP rapporte que six taxons non indigènes présentant une cotation invasive ont été recensés à Rungis. Ces espèces sont classées selon quatre catégories en fonction de leur niveau d'invasion, allant des émergentes aux potentiellement implantées.
Le diagnostic écologique réalisé pour le secteur d'Estérel à Rungis a permis de recenser plusieurs espèces d'insectes, amphibiens, oiseaux, macro-mammifères et chauves-souris.
En ce qui concerne les insectes, plusieurs espèces ont été recensées, dont certaines présentent des enjeux de conservation. Parmi les papillons de jour, l'Azuré des Cytises est une espèce protégée et déterminante de ZNIEFF. Pour les orthoptères, le Concéphale gracieux est protégé régionalement, tandis que le Criquet blafard est déterminant de ZNIEFF. Quant aux odonates, le Calopgéryx vierge est inscrit sur la liste rouge d'Île-de-France. Cependant, aucune espèce d'insecte n'est déterminante de ZNIEFF ou cohérente de TVB en Île-de-France.
Pour les amphibiens, l'Alyte accoucheur est présente sur la commune de Rungis et bénéficie d'un statut de protection ainsi que d'une inscription à la Directive Habitats. Cependant, aucune espèce d'amphibien n'est potentiellement présente sur le site d'étude.
Aucune espèce de reptile n'a été recensée ni sur la commune de Rungis ni sur le site d'étude.
En ce qui concerne les oiseaux, plusieurs espèces ont été identifiées, dont certaines sont protégées et présentent un enjeu de menace selon les listes rouges nationale et régionale. Cependant, aucune espèce n'est déterminante de ZNIEFF ou cohérente de TVB en Île-de-France.
Concernant les macro-mammifères, quatre espèces ont été recensées dans la bibliographie, mais aucune n'est potentiellement présente sur le site d'étude.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 32/354

Pour les chauves-souris, la Pipistrelle commune est la seule espèce recensée dans la commune de Rungis. Elle bénéficie d'un statut de protection national et est déterminante de ZNIEFF en Île-de-France. Bien que des recherches de gîtes aient été effectuées sur le site d'étude, aucun gîte avéré de chauves-souris n'a été observé, mais des cavités propices ont été repérées dans des bâtiments et des arbres.

9. 3.4 Energie et déchets

En matière d'énergie, la ville de Rungis compte avec sa propre usine d'incinération des déchets ménagers. La production d'énergie pour l'année 2020 est de 250 972 MWh. Le tableau 3 ci-après présente les productions d'énergie pour les années 2017 à 2020.

		2020	2019	2018	2017
Production	MWh	250 972	245 571	239 330	226 020
Ratio production	MWh/ t	2,20	2,18	2,11	2,09
Vente	MWh	166 437	167 914	160 080	165 020
Ratio	MWh/ t	1,46	1,49	1,41	1,52

Source : site du département de Val de Marne.

Gestion des déchets.

La gestion des déchets à Rungis est assurée par la communauté d'agglomération Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB). Les ordures ménagères, principalement issues du marché, sont incinérées à l'usine de Rungis, composée de deux fours. La combustion produit des mâchefers valorisés en sous-couche routière, et la chaleur émise alimente les réseaux de chaleur de la Semmaris, de l'aéroport de Paris-Orly et du SICUCV.

Collecte des déchets.

Depuis juillet 2021, les consignes de tri permettent de déposer tous les papiers et emballages dans la poubelle jaune. La collecte en porte-à-porte est organisée en deux zones avec des calendriers distincts : Les Antes et le Bourg Ancien. La collecte des encombrants se fait sur rendez-vous via le service déchets du GOSB.

Le GOSB organise des sessions de distribution de composteurs et lombricomposteurs, avec une formation dispensée par un maître composteur. La dernière session s'est tenue le 27 avril 2024 dans la zone Delta à Rungis.

Le GOSB a mandaté Ecosystem pour la collecte gratuite et sur rendez-vous de gros électroménager à domicile.

La déchèterie de Rungis, gérée par la Régie Intercommunale de Valorisation et d'Exploitation des Déchets, est située à Cheville-Larue et est ouverte en semaine et le week-end.

Secteur Estérel.

Proche du marché international, ce secteur abrite des activités tertiaires et des logements pour les employés, avec une production notable de déchets non minéraux non dangereux.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 33/354

Secteur Delta.

Actuellement dédié aux activités hôtelières, ce secteur ne génère pas de volumes significatifs de déchets ni de consommation d'énergie depuis la fermeture de l'hôtel Best Western le 31 décembre 2021.

3.5 Réseaux techniques de la commune

Réseau d'eau potable.

La commune de Rungis est alimentée en eau potable par l'usine d'Arvigny, exploitée par Veolia Eau Île-de-France, à partir de sources souterraines. La qualité de l'eau respecte les normes réglementaires bactériologiques et physico-chimiques. Rungis est membre du SEDIF (Syndicat des Eaux d'Île-de-France).

Réseau d'assainissement.

La gestion de l'assainissement est partagée entre la commune, le conseil départemental et le SIAAP. Le conseil départemental, via la DSEA, gère les réseaux départementaux et interdépartementaux, tandis que Veolia Eau Île-de-France est responsable des réseaux communaux.

Eaux usées.

Les eaux usées sont séparées des eaux pluviales et évacuées selon le règlement communal d'assainissement en vigueur à la date de la construction.

Eaux pluviales.

Le PLU modifié de 2020 exige un assainissement interne de type séparatif. Tout rejet d'eaux pluviales sur l'espace public est interdit. Les eaux pluviales doivent être retenues, infiltrées ou réutilisées sur le site du projet, en privilégiant les techniques alternatives comme la collecte, le stockage, et l'infiltration ou la récupération pour des usages domestiques.Les aménagements paysagers doivent contribuer à la retenue des eaux pluviales. Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, des ouvrages spécifiques doivent être réalisés. Les eaux des parkings souterrains doivent être traitées par débourbage/déshuilage avant leur rejet dans le réseau d'eaux usées. Les eaux claires (provenant du drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur) ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'assainissement reliés à une station d'épuration.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes pour diriger les eaux de toiture vers le réseau d'eaux pluviales, tandis que les eaux de lavage doivent passer par un débourbeur/déshuileur avant d'être évacuées vers le réseau d'eaux usées. Les débits de rejet sont définis par les services d'assainissement compétents (commune, département).

3.6 Le bilan carbone

À l'échelle des périmètres de l'évaluation, la valeur à considérer est une synthèse du calcul réalisée par thématique, incluant :

- L'impact des systèmes énergétiques.
- L'impact des produits de construction.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 34/354

- L’impact de l’utilisation de l’eau.
- L’impact de la gestion des déchets.
- L’impact de la mobilité.
- L’impact du chantier.

À l'état initial, l’énergie et la mobilité représentent 83 % des émissions de GES, soit 3 671 758,20 kg éq CO2/an. Les produits de construction contribuent également de manière significative à l'impact carbone total, environ 30 %, avec 9,8 % attribués aux systèmes CVC (chauffage, ventilation et climatisation) et 6,8 % aux espaces extérieurs.

3.7 Risques dans la commune

Inondation.

La commune de Rungis est sujette à des risques d’inondation par remontée de nappe, avec une sensibilité allant de moyenne à très forte, et des nappes sub-affleurantes. Située sur la zone du cours d’eau de la Seine, de la Bièvre, et du ru, la commune est également exposée au risque d’inondation par débordement de cours d’eau. Son territoire est soumis aux prescriptions du zonage réglementaire d’un Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI).

À l’échelle des secteurs de modification du PLU, le BRGM signale un risque très faible d’inondation par débordement de cours d’eau. La commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle à trois reprises à cause d'inondations, de coulées de boue et de mouvements de terrains, avec des arrêtés datant d'octobre 1988, décembre 1999 et décembre 2001.

Depuis 2018, le BRGM cartographie les risques d’inondation par remontée de nappe, incluant des potentiels débordements et inondations de caves. La partie est du site d’Estérel nord est concernée par ce risque d’inondation de cave.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 35/354

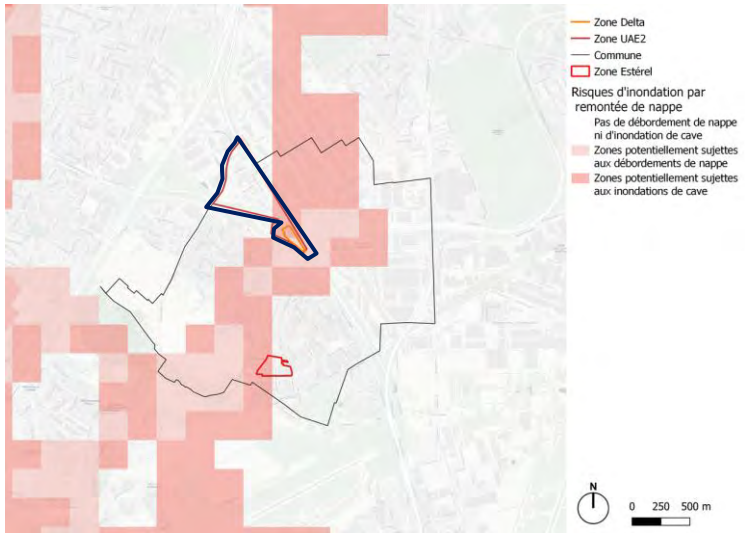


Figure 15 : Risques d'inondation par remontée de nappe (source BRGM).

Le risque sismique

Comme pour l'ensemble de l'Île-de-France, le risque sismique est jugé comme très faible (classe 1) sur la commune de Rungis.

Le potentiel radon

Le potentiel radon, gaz radioactif présent dans certaines roches, est faible (catégorie 1).

Retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal de Rungis est vulnérable aux risques de retrait et de gonflement des argiles en raison de la nature des sols. Ces phénomènes, déclenchés par la sécheresse ou une forte augmentation de la teneur en eau lors du retour à des conditions pluviométriques normales, peuvent provoquer des mouvements de terrain et entraîner des fissurations dans certaines constructions. Les formations géologiques d'argiles vertes, particulièrement sujettes à ce type de risque, se trouvent à l'extrémité sud du territoire, le long du ru de Rungis.

Bien que la commune n'ait été reconnue en état de catastrophe naturelle que peu de fois pour des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain, la vigilance reste de mise, notamment dans les zones où le risque est plus élevé.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 36/354

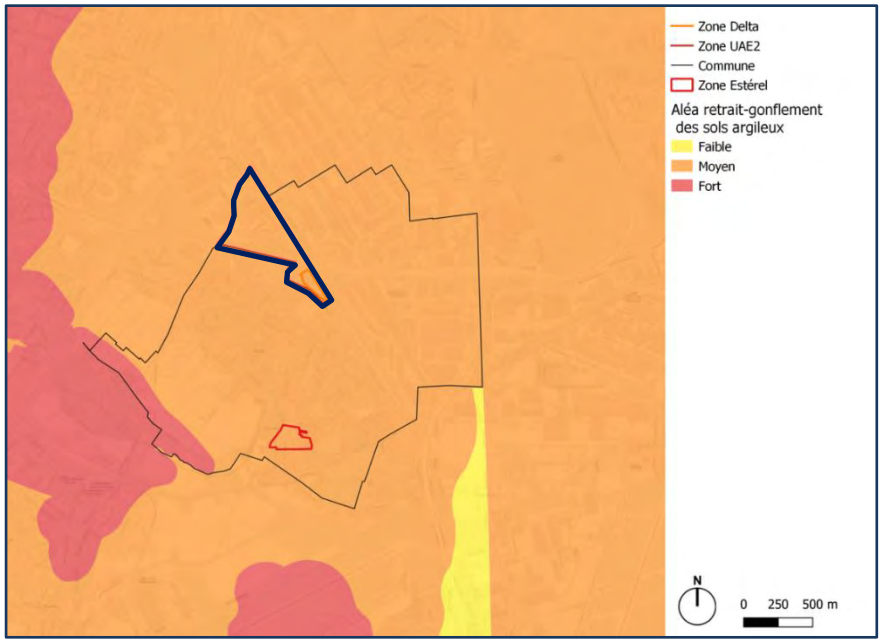


Figure 45 : Retrait-gonflement des argiles sur la commune de Rungis (source TRANS-FAIRE 2024 sur un fond de carte du

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	27/07/2001	27/07/2001	27/12/2001	18/01/2002

Source : www.prim.net

Malgré les risques de retrait-gonflement des sols argileux, la constructibilité des terrains n'est pas interdite. Cependant, des mesures d'adaptation sont nécessaires :

1. Adapter les règles de construction pour rendre les bâtiments plus résilients.
2. Prévenir les variations d'humidité autour des bâtiments.
3. Contrôler la végétation pour réduire les risques.

Le département du Val-de-Marne a lancé un plan de prévention des risques liés au retrait-gonflement des sols, montrant ainsi une volonté de gestion proactive des risques. Les zones Delta et Estérel sont concernées par un risque moyen de retrait-gonflement des argiles, soulignant l'importance d'une planification minutieuse et de mesures adéquates lors de la construction dans ces zones.

Les émissions sonores

En vertu de la loi de lutte contre le bruit de 1992, le préfet du Val-de-Marne a classé les infrastructures de transport en cinq catégories de nuisance sonore, avec des normes d'isolement acoustique correspondantes. Ce classement détermine les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres et impose le respect de normes d'isolation acoustique pour les nouvelles constructions.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 37/354

65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

Les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 classent les infrastructures de transport en cinq catégories de nuisance sonore. L'autoroute A86 et l'A106, ainsi que la RD7, sont classées en catégorie 2. La RD165 est classée en catégorie 3 et 4, tandis que la ligne SNCF est en catégorie 3. Le projet de voie de Fresnes à Rungis est en catégorie 4. Le RER C est en catégorie 2 et 3, l'Orlyval en catégorie 3, et le Trans-Val-de-Marne en catégorie 5. Le secteur Estérel est également concerné par la zone de bruit B et l'ancienne zone C du PEB d'Orly, révisé et approuvé en 2012.

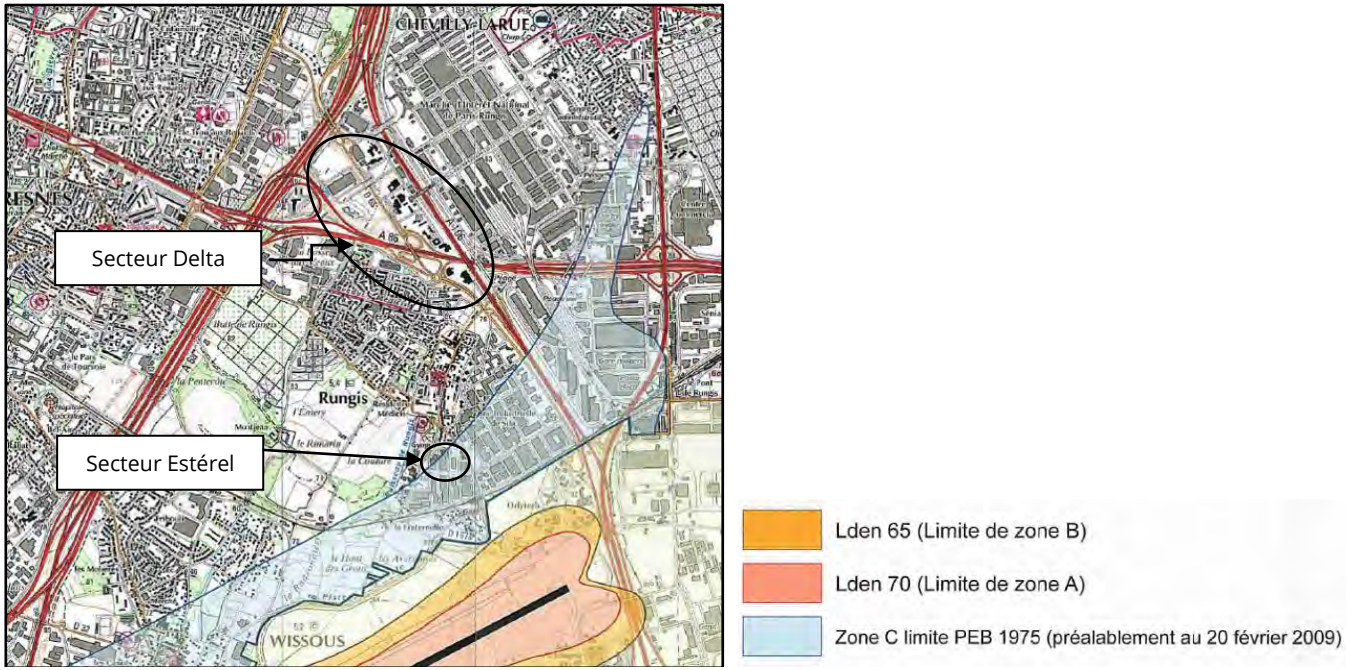
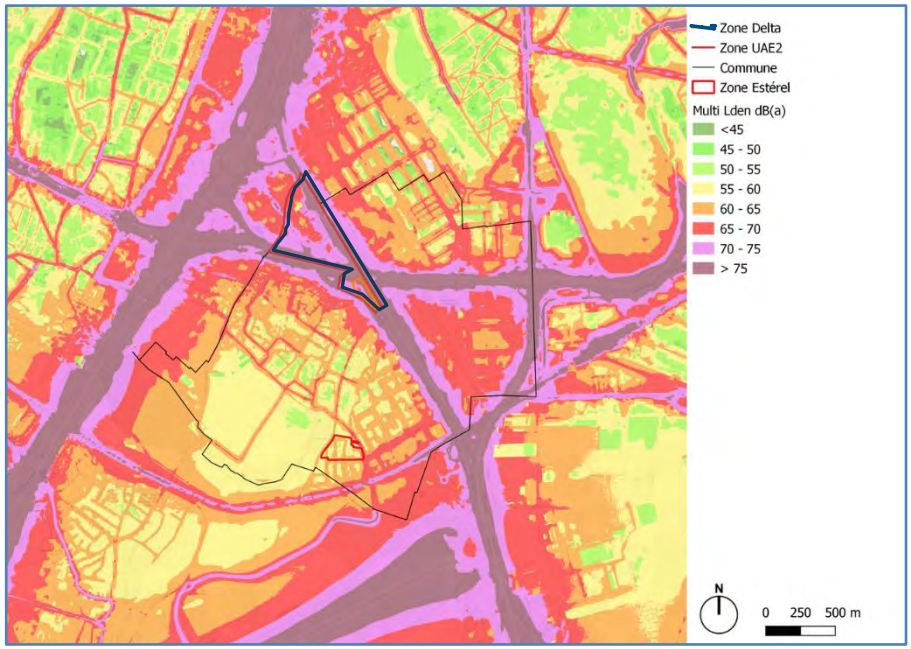


Figure 17 : Carte du PEB actuel (source : Porter à connaissance)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 38/354



Rungis est également affectée par les zones 2 et 3 du Plan de gêne sonore (PGS) approuvé en 2004. La carte montre des niveaux sonores cumulés élevés en journée, principalement dus au bruit routier, ferroviaire et des aéronefs, notamment le long des grands axes comme l'A86 et l'A106, ainsi que près de la voie ferrée. Cependant, les niveaux sonores les plus élevés (>75 dB) n'affectent pas les zones résidentielles, mais plutôt les zones d'activité. La plupart des zones résidentielles sont exposées à des niveaux sonores de 60 à 65 dB, considérés comme gênants.
La zone Delta se trouve dans une zone de bruit assez forte à très forte en lien avec l'autoroute A86. Contrairement à Estérel qui se trouve dans une zone de bruit modéré avec tout de même le bruit provenant de l'aéroport d'Orly.

Figure 18 : Source de bruit (Multi-Lden, source BRGM)

Les risques technologiques et industriels

À Rungis, il y a 35 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), principalement situées au MIN et également un peu sur le parc ICADE. Les ICPE sont des exploitations susceptibles de créer des risques ou des pollutions pour l'environnement et la santé des riverains. Elles sont soumises à différents régimes selon l'importance des risques :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes.
- Enregistrement : pour les secteurs avec des mesures techniques standardisées.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques les plus importants.

Sur les 51 ICPE recensées à Rungis, 21 sont soumises à enregistrement et 4 à autorisation. Aucune d'entre elles n'est classée SEVESO.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 39/354

Nom	Activité	Régime	Statut Seveso	Activité
COVED	Non renseigné	Autorisation	Non Seveso	
SEMMERIS	Non renseigné	Autorisation	Non Seveso	En exploitation avec titre
SOGARIS	Non renseigné	Autorisation	Non Seveso	En exploitation avec titre
VALORGIS	Non renseigné	Autorisation	Non Seveso	En exploitation avec titre
DOLE SA	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En fin d'exploitation
ENGIE Rungis	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Etablissements Bordils	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
ETS JAUNO et CIE	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
FRUIDOR	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
GENERIS	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 40/354

Nom	Activité	Régime	Statut Seveso	Activité
Grande Boucherie Première	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Halls Services (ex Del Monte)	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
HI Rungis Plus Dupas	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Lenaja	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Ovimpex	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Porcgros-BAT VM1	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
SAS J'Oceane	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
SAS Huguenin	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
SEMMARIS	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
SENECRUS	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 41/354

Nom	Activité	Régime	Statut Seveso	Activité
SIIM – Société Internationale d'Importation	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Sodiviande international	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Transgourmet Seafood	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Tropic Island-BAT F5c	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre

Recensement des ICPE à Rungis (source Géorisques, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 42/354

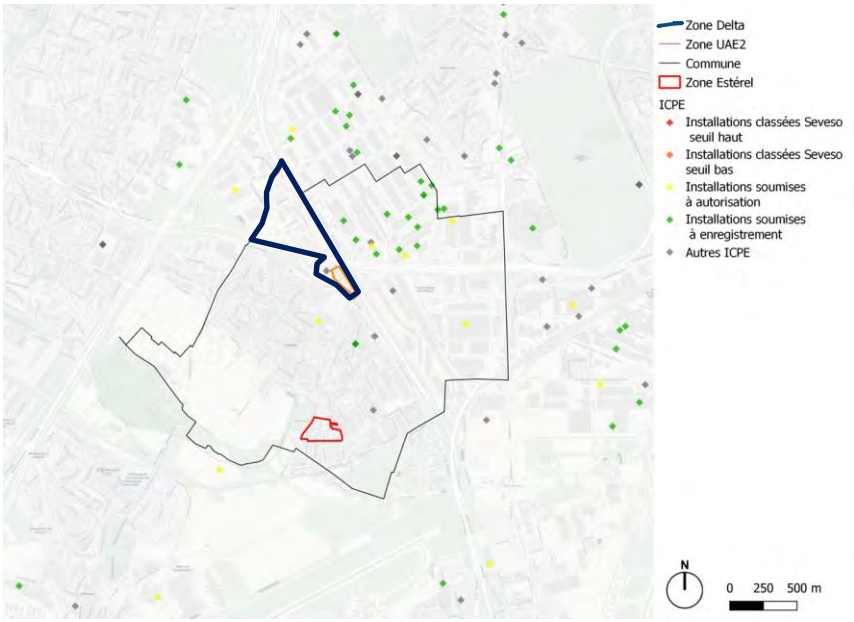


Figure 19 : ICPE sur Rungis (source BRGM)

Dans la zone Delta, plusieurs ICPE soumises à enregistrement sont situées à proximité, dont une dans son périmètre. En revanche, Estérel ne contient aucune ICPE dans son périmètre.
La base de données CASIAS ne révèle aucun site ou sol pollué ou potentiellement pollué nécessitant une action des autorités publiques.
Concernant les sites industriels et activités de service, 74 sites sont répertoriés dans la commune de Rungis, principalement dans le parc ICADE et sur le MIN. Le dossier départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) du Val-de-Marne mentionne la présence d'une installation industrielle soumise à un plan d'opération interne, notamment l'entrepôt SOGARIS.

Les risques liés aux transports des matières dangereuses

Rungis est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses, qui peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs. Ce risque se présente principalement sous deux formes :
1. Par voie routière : Les axes routiers A 106 et A 86 sont identifiés comme pouvant être utilisés pour le transport de telles matières.
2. Par voie ferrée : Le RER C constitue également une voie de transport concernée par ce risque.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 43/354

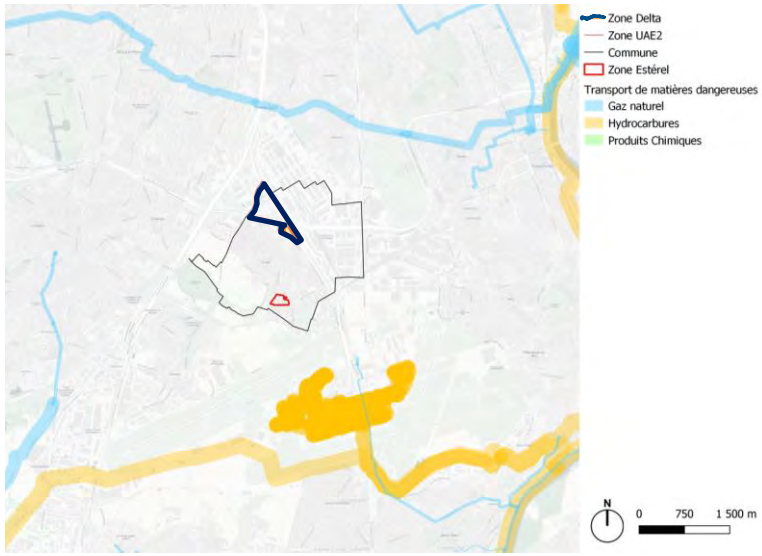


Figure 20 : Transports de matières dangereuses à Rungis (source BRGM)

Le secteur Estérel Nord ainsi que Delta ne sont pas concernés par le risque lié au transport de matières dangereuses. La canalisation de gaz naturel la plus proche est située à 1,5 km au sud d'Estérel Nord.

La qualité de l'air et les pollutions atmosphériques

La qualité de l'air à Rungis est évaluée par Airparif, utilisant depuis le 1er janvier 2021 l'indice ATMO pour caractériser la pollution atmosphérique. Cet indice prend en compte la concentration des principaux polluants, notamment les PM2,5, les PM10, le NO2, l'O3 et le SO2, répartis en 6 classes de qualité alignées sur les normes européennes. La classe de qualité de l'ATMO est déterminée par le polluant dont la concentration est la plus critique, rendant cet indice plus exigeant que son prédécesseur, l'indice CITEAIR.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 44/354

	BON	MOYEN	DÉGRADÉ	MAUVAIS	TRÈS MAUVAIS	EXTRÊMEMENT MAUVAIS
PM2,5 - *moyenne journalière*	0 - 10	10 - 20	20 - 25	25 - 50	50 - 75	> 75
PM10 - *moyenne journalière*	0 - 20	20 - 40	40 - 50	50 - 100	100 - 150	> 150
O_3 - *maximum horaire*	0 - 50	50 - 100	100 - 130	130 - 240	240 - 280	> 280
NO_2 - *maximum horaire*	0 - 40	40 - 90	90 - 120	120 - 230	230 -340	> 340
SO_2 - *maximum horaire*	0 - 100	100 - 200	200 - 350	350 - 500	500 - 750	> 750

Figure 21 : Seuils de qualité de l'indice ATMO (source Airparif, 2024)

La commune de Rungis est classée dans la zone sensible pour la qualité de l'air par la DRIEAT, avec un indice souvent moyen et parfois dégradé à mauvais sur plusieurs jours, notamment en hiver pour les particules fines et en été pour l'ozone lors des journées chaudes et ensoleillées. Jusqu'en 2011, la qualité de l'air était mesurée par l'indice ATMO, basé sur les concentrations de principaux polluants comme le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote, l'ozone et les particules. Globalement, la qualité de l'air à Rungis est bonne, avec environ 275 jours par an de qualité bonne à très bonne, bien que légèrement inférieure à la moyenne du département du Val-de-Marne, qui enregistre environ 279 jours par an de qualité bonne à très bonne.

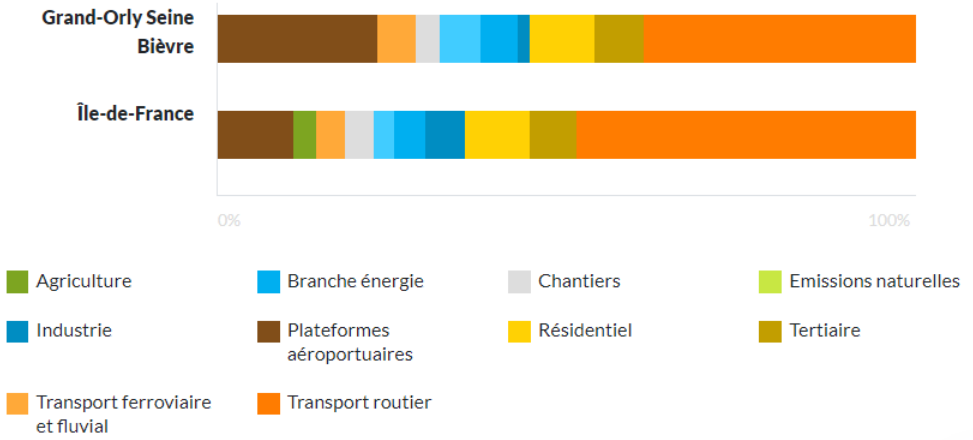


Figure 22 : Répartition des émissions d'oxydes d'azote en 2018 (source Airparif, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 45/354

Le graphique illustre la répartition des émissions de polluants par secteur d'activité. Le transport routier, en raison du trafic dense sur l'A86 et l'A106, constitue l'une des principales sources de pollution atmosphérique. Ensuite, le secteur aéroportuaire, notamment l'aéroport d'Orly, contribue significativement aux émissions de polluants atmosphériques. Dans les périmètres d'Estérel et Delta, entourés par divers axes de transport, cette forme de pollution est notable, avec des sources comme l'A106, reliant l'aéroport d'Orly, l'A6B vers le marché de Rungis, l'A86, et l'axe D165 reliant Chevilly-Larue à Rungis, longeant souvent l'A106.

TABLEAU DE SYNTHESE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

Thème	Sous-thèmes	Absence du projet de PLU « Scénario au fil de l'eau »	Avec approbation du PLU « Scénario de référence »
Cadre physique	Relief	Le relief ne sera pas modifié.	Le projet de modification, favorise l'appui sur la topographie initiale du site, il n'y a donc pas d'impact significative sur le relief
	Climat/ICU	L'évolution du climat sur le territoire de Rungis est pilotée par un contexte de dérèglement climatique global. L'augmentation des températures moyennes vise à se poursuivre et s'intensifier dans les décennies à venir. Les précipitations se concentreraient en hiver, avec des précipitations globalement plus rares en été. La proportion de surfaces minéralisées sur le territoire varie fortement. Le cœur de la commune ainsi que les deux périmètres de modifications sont propices au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) avec notamment des températures nocturnes élevées en période de canicule.	L'effet d'ICU des nouvelles constructions au sein du projet Estérel nord est limité par l'exigence des matériaux utilisés, par le taux de végétalisation des parcelles permettant d'endurer les vagues de chaleur. Sur le secteur de l'Esterel, le projet ne vient pas augmenter la minéralité puisque les constructions de logements viendront en surélévation des bâtiments existants. Les toitures des bâtiments seront végétalisées et il y a un objectif de désimperméabilisation du sol afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie.
	Géologie	NC	NC
	Eau		La modification du PLU de Rungis n'entraîne pas d'incidence directe sur les cours d'eau et bassins de la commune. Le ruissellement sera moins important qu'à l'état initial grâce à la désimperméabilisation attendue des zones concernées par la modification. Le règlement impose des coefficients de pleine terre qui permettent de maximiser l'infiltration des eaux pluviales.
Aménités et	Paysage	A l'échelle de la commune, le paysage urbain évolue en fonction des aménagements en cours.	La modification n°2 du PLU entraîne une évolution des vues lointaines perçues par les riverains. Le règlement

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 46/354

Thème	Sous-thèmes	Absence du projet de PLU « Scénario au fil de l'eau »	Avec approbation du PLU « Scénario de référence »
paysages			autorise la construction de bâtiments d'une hauteur de 9 m au point le plus haut pour le secteur UAE1a et de R+7 pour la zone Delta.
	Patrimoine archéologique et historique	Aucune prospection archéologique n'est réalisée au sein de la commune et des zones Delta et Estérel.	Les zones Delta et Estérel n'induisent pas de fouilles archéologiques et n'entraînent pas d'impact visuel sur le patrimoine historique.
	Usages	Les activités de la zone Delta et Estérel se développent à l'horizon 2040. Cependant, l'absence de modification de PLU ne permet pas de créer une OAP et donc de la mixité sociale. Par ailleurs, sans modification du PLU la zone Delta pourraient voir des bâtiments types « co-living » émerger.	La modification du PLU entraîne un changement et une densification de l'occupation du sol et les habitudes des riverains, notamment avec les nouveaux arrivants et l'augmentation des besoins en services.
Espaces naturels	Zones inventoriés ou protégées pour la biodiversité	A l'échelle de la commune de Rungis, aucun espace inventorié ou protégé pour la biodiversité n'est recensé.	NC
	Réseaux écologiques	Le périmètre n'est pas concerné par un zonage écologique particulier.	La modification du PLU inclut un renforcement des règles favorables au maintien de haies végétales et l'interdiction du doublage de ces haies par un mur plein. Ces dispositions permettent de créer des éléments de continuité de la trame verte et de diminuer la fragmentation écologique à l'échelle de la commune. La modification favorise également la création de nouvelles noues et nouveaux espaces désimperméabilisés pour valoriser les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, notamment dans les secteurs Estérel et la zone adjacente au nord (nouvelle zone UR 4). La modification permet de développer à travers l'OAP un corridor écologique en lien avec la colline Cacao.
	Habitats et espèces	Les zones concernées par la modification du PLU sont fortement urbanisées et imperméabilisées, elles présentent un potentiel d'accueil de la biodiversité faible.	La modification du PLU permet d'augmenter la densité dans la plupart des zones concernées tout en préservant les espaces verts et en maintenant et augmentant la surface végétalisée minimum dans certaines zones. L'ajout d'arbres en pleine terre et la conformité des plantations à une liste d'espèces locales améliorent le potentiel d'accueil de la biodiversité. Le pourcentage de pleine terre exigée augmentera par rapport à l'actuel dans la nouvelle zone Estérel (UAE1a) et

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 47/354

Thème	Sous-thèmes	Absence du projet de PLU « Scénario au fil de l'eau »	Avec approbation du PLU « Scénario de référence »
			la zone adjacente au nord (UR4), avec un pourcentage moyen de 32 % pour Estérel (allant de 25 à 40 par lot) et 30 % sur l'UR4.
	Zones humides	Les secteurs concernés par une modification du PLU ne sont pas concernés par des zones humides	NC
Ressources naturelles	Eau potable	La consommation d'eau potable à l'échelle de la commune, de la zone Delta et Estérel reste stable. Elle peut évoluer en fonction d'un éventuel changement d'activité et d'usage de l'occupation du sol.	Les volumes d'eau potable consommés augmentent avec le développement de nouvelles activités/usages et l'arrivée de nouveaux habitants.
	Gestion des eaux	NC.	L'implantation de nouvelles activités et logements augmente le volume d'eaux usées rejetées dans le secteur de l'Estérel et Delta. Ces eaux usées sont acheminées à la station du SIAAP qui a la capacité d'absorber ces rejets d'eaux usées.
	Energie	Les consommations d'énergie évoluent en fonction des aménagements urbains de la commune. Ils sont difficilement quantifiables à l'échéance 2040. La part des énergies renouvelables dans l'énergie consommée par la commune a vocation à croître comme dans l'ensemble de la France de par les objectifs énergétiques et climatiques fixés.	L'implantation de nouveaux bâtiments dans la zone Estérel (raccorder au réseau de chaleur urbain) va induire des besoins énergétiques supplémentaires. La modification du PLU et la création de l'OAP ainsi que les nouvelles règlementations énergétiques permet de réduire les consommations énergétiques des futures constructions.
Risques et pollutions	Risques naturels	Les deux périmètres sont concernés par des risques de débordement de nappe et de mouvements de terrain suite au retrait gonflement des argiles.	La modification du PLU n'a pas d'impact relatif au risque inondation par débordement d'un cours d'eau. Le projet prévoit une densification accompagnée de désimperméabilisation des sols et aménagements tels que des noues pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ce débit est contrôlé par les prescriptions émises (surfaces de pleine terre, toitures végétalisées, etc.) par le règlement.
	Risques technologiques	A l'échelle de la commune ainsi que de la Zone Delta et Estérel, les risques technologiques évoluent en fonction de la typologie des activités présentes. A l'horizon 2030, ce risque n'est pas quantifiable.	La modification du PLU augmente les risques technologiques locaux, dû principalement à l'arrivée de la nouvelle population.
Nuisances et pollutions	Qualité de l'air	Le développement démographique et économique de Rungis induit une augmentation de la demande de déplacement notamment avec le projet Estérel nord. Le transport aérien et routier est l'un des principaux émetteurs de pollution	La modification du PLU n'apporte pas d'impact significatif sur la qualité de l'air générale de la commune. La modification du PLU avec la création de l'OAP tente de

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 48/354

Thème	Sous-thèmes	Absence du projet de PLU « Scénario au fil de l'eau »	Avec approbation du PLU « Scénario de référence »
		atmosphériques.	mettre en avant les modes doux et alternatifs à la voiture.
	Qualité acoustique	Rungis est une commune exposée à des nuisances sonores variées, principalement le trafic aérien, ferroviaire et routier. La zone de l'OAP est une zone essentiellement d'activités avec quelques espaces artificialisés au sud et de l'habitat individuel au nord. Le développement urbain de la commune et notamment des deux zones étudiées se fait à proximité des nuisances aériennes, ferroviaires et routières exposant ainsi une nouvelle population aux nuisances sonores.	La modification du PLU n'apporte pas d'impact significatif sur la qualité acoustique de la commune. Une procédure de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain en ex-zone C du PEB d'Orly est en cours d'échange avec la Préfète. Il y aura donc une augmentation relative de la population soumise au bruit. Au sein même des deux zones étudiées, les niveaux sonores sont accrus par l'augmentation des flux motorisés avec l'arrivée de nouveaux habitants.
	Pollution lumineuse	L'augmentation de la pollution lumineuse est attendue par le développement urbain de la commune et des deux périmètres. Les émissions s'inscrivent dans un contexte d'importante pollution lumineuse à l'échelle de l'Île-de-France.	La modification permet le développement de nouvelles activités et logements dans les deux zones avec une augmentation de la pollution lumineuse attendue pour ce type de projet.
	Pollution électromagnétique	De nouvelles émissions électromagnétiques accompagnent le développement urbain de la commune et notamment des deux périmètres (Delta et Estérel).	De manière générale, les logements contribuent très peu à l'augmentation de la pollution électromagnétique par rapport à certaines activités militaires ou économiques. La substitution des entreprises sur site par des logements pourrait baisser légèrement cette nuisance.
	Déchets	La production de déchets évolue en fonction des aménagements urbains de la commune.	La modification du PLU va générer une augmentation des déchets d'activités et ménagers.
	Sites et sols pollués	Les risques de pollution sur l'emprise actuelle d'Estérel et de Delta évoluent en fonction du type d'activités implantées.	La modification de zonage et la création de l'OAP entrainent une diminution des intrants au sol. Elle amène néanmoins un risque de pollution accidentelle des sols par les activités implantées et la circulation de véhicules motorisés.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 49/354

4. CHOIX RETENUS ET LEUR JUSTIFICATION

Le contenu détaillé de la modification du PLU de Rungis est présenté dans la partie « Objet de la modification n°2 du PLU ».

Les principales modifications du nouveau projet de PLU sont :

- D'introduire la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec la zone Estérel.
- La modification du règlement (concernant le secteur UCV, UR3, UAE1b)
- La modification du plan de zonage (passage de UCV à UR3)
- De créer un nouveau secteur permettant de data centers

Introduire la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec la zone Estérel

La création d'une OAP dans le secteur Estérel est une des premières raisons de la modification du PLU de Rungis.

Le projet de l'Esterel vise à éviter l'étalement urbain en permettant la construction de la ville sur la ville, de façon à protéger les terres agricoles et naturelles du territoire communal. L'objectif est de créer un nouveau quartier mixte composé d'activités, de logements, de commerces et d'équipements, ce qui explique les évolutions du règlement par rapport au coefficient d'emprise au sol.

Le secteur Estérel se trouve à proximité de la plaine agricole de Montjean et à côté de la colline Cacao boisée. Concernant les espaces extérieurs et la gestion des eaux pluviales, le contexte du quartier de l'Esterel Nord impose un paysagement favorisant l'infiltration des eaux, d'augmenter la perméabilité du sol, de limiter l'emprise bâtie et augmenter le nombre d'arbres plantés sur le site, ce qui favorisera également les espaces naturels et agricoles adjacents.

Modification du règlement (concernant le secteur UCV, UR3, UAE1b)

Revoir l'emprise au sol des constructions au sein de la zone UCV

Il s'agit des trois petits secteurs situés entre Delta et Estérel. L'objectif est surtout de minimiser les espaces aménagés sur dalles. Avec 75% d'emprise autorisées en sous-sol, 50% d'emprise autorisée en surface et 15% en pleine terre, le pétitionnaire pouvait aménager 25% d'espaces sur dalles.

La modification du PLU propose un peu plus de constructibilité 60% au lieu de 50% mais impose plus de pleine terre, 30% et moins d'espaces éco-aménageables, 10% au lieu de 25% dans la précédente version du PLU.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 50/354

Avec la modification du règlement, plusieurs mesures pour restreindre la hauteur des bâtiments implantés sur les zones seront prises, notamment le changement de hauteur maximale dans Delta de 50 vers 25 m, ainsi que la limitation dans la zone UAE1 (hors UAE1a) de 35 à 30 m au maximum.

Modification du plan de zonage (passage de UCV à UR3)

L'objectif de la modification concernant le passage de certaines zones UCV en UR3 est d'ajuster le zonage dans les secteurs de la rue de l'Eglise et la rue de l'Hôtel Dieu afin qu'il corresponde au mieux à la nature du bâti existant. Concrètement, le zonage réglementaire correspondant au tissu pavillonnaire (UR3) est étendu sur certaines parcelles qui actuellement sont réglementées en zone UCV1.

Créer un nouveau secteur permettant des data centers au sud du secteur Estérel.

La commune souhaite favoriser l'accueil de projets de data centers au sein de la zone d'activités UAE1. A cet effet, un nouveau secteur UAE1b situé en partie sud de la zone UAE1 est créé.

Les règles du secteur UAE1b sont adaptées à l'accueil de projets de data centers.

Synthèse

La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Rungis présente plusieurs intérêts significatifs pour le développement et la durabilité de la commune.

Intérêts de la Modification du PLU de Rungis

- Optimisation de l'Aménagement Urbain : La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la zone Estérel vise à promouvoir un développement urbain compact, évitant ainsi l'étalement urbain et protégeant les terres agricoles et naturelles. Ce nouveau quartier mixte, comprenant des activités, des logements, des commerces et des équipements, contribue à une utilisation plus efficiente du territoire.
- Protection de l'Environnement : L'accent mis sur le paysagement et la gestion des eaux pluviales dans le secteur Estérel encourage l'infiltration des eaux, augmente la perméabilité des sols, et limite l'emprise bâtie. Ces mesures favorisent également l'intégration des espaces naturels et agricoles adjacents, contribuant à la biodiversité et à la qualité environnementale.
- Adaptation des Règles de Constructibilité : Les modifications des règles de constructibilité dans les zones UCV, UR3 et UAE1b permettent de mieux contrôler l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments, améliorant ainsi l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 51/354

urbain existant. Par exemple, la réduction de la hauteur maximale des bâtiments dans la zone Delta et UAE1 prévient une densification excessive et préserve le caractère du quartier.

- Développement Économique : La création d'un nouveau secteur pour l'implantation de data centers dans la zone UAE1b reflète une volonté de modernisation et de diversification économique. En adaptant les règles pour accueillir ces infrastructures, la commune se positionne comme un lieu attractif pour les entreprises technologiques, stimulant ainsi l'emploi local et l'innovation.
- Cohérence et Harmonie Urbaine : Le passage de certaines zones de UCV à UR3 permet de mieux aligner le zonage avec la nature du bâti existant, notamment dans les secteurs de la rue de l'Église et de la rue de l'Hôtel Dieu. Cela assure une cohérence architecturale et urbanistique, renforçant l'identité et l'esthétique du quartier.

Ces modifications du PLU de Rungis démontrent une approche stratégique et équilibrée, visant à concilier développement urbain, protection environnementale, et dynamisme économique.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 52/354

5. INCIDENCES ET MESURES

Le processus d'évaluation des incidences sur l'environnement se base sur l'état actuel de l'environnement et les propositions de modification du plan local d'urbanisme. Les impacts sont répartis selon 6 thématiques, conformément aux directives européennes et au Code de l'urbanisme. Les incidences sont catégorisées comme positives, neutres ou négatives, en fonction de leur impact sur l'environnement. Les modifications du plan sont évaluées en tenant compte des mesures correctives nécessaires pour atténuer les incidences négatives. Ces mesures sont présentées de manière détaillée dans un chapitre dédié.

4.1. Cadre physique

Relief et géologie

Les zones concernées par la modification du PLU présentent un relief relativement plat, avec une altitude moyenne d'environ 85 m.

Incidences de la modification du zonage et de la création de l'OAP.

- Modifications topographiques mineures : La modification du zonage entraînera de légers ajustements altimétriques sur l'extension de la zone Delta, mais la création de l'OAP n'aura aucune incidence sur la topographie. Ces changements sont jugés insignifiants.
- Géologie : La modification du PLU n'affectera pas les couches géologiques superficielles existantes.

Absence d'incidence significative

Incidences de la modification du règlement

- **Sols** : La modification du règlement n'aura pas d'impact significatif sur les caractéristiques des sols locaux.

➢ Absence d'incidence significative

Climat

INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU ZONAGE ET CREATION DE L'OAP

Artificialisation des sols

La modification du zonage et la création de l'OAP n'engendrera pas d'augmentation de l'artificialisation des sols.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 53/354

L'OAP prescrit une emprise au sol minimale de 34 % d'emprise au sol existante à l'échelle du périmètre global. Par ailleurs, 32 % minimum de surfaces végétalisées en pleine terre seront développé.

La zone UCV et UR4 prescrivent 30 % de surface en espace de pleine terre. La zone UR4 prescrit 60 % d'emprise au sol contre 40% dans l'ancien PLU. L'impact est négatif sur l'imperméabilisation dans ces zones, néanmoins la désimperméabilisation du secteur Estérel (qui possède une surface beaucoup plus importante) compense l'effet négatif des autres petits secteurs.

- Incidence positive avérée

Modifications de l'ensoleillement
La modification du zonage et la création de l'OAP engendre des modifications d'ensoleillement.

Zone UR4 : la distance minimale entre les façades d'une même construction doit être au moins égale de 2 m.

Zone OAP : dans une bande de 25 m depuis la limite séparative des parcelles voisines, la hauteur maximale autorisée est de R+2 soit 9 m au point le plus haut.

Zone UEA1 hors secteur UAE1a : la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 30 m au point le plus haut.

- Incidence négative faible

M1 *Intégrer le bâti dans son environnement.*
Les phénomènes d'îlot de fraîcheur et/ou de chaleur.
Zone Estérel (OAP) :
Dans l'OAP, des espaces verts seront créés et le règlement impose que les arbres existants soient conservés. Les espaces végétalisés de pleine terre seront plantés à minima d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace végétalisé en pleine terre ainsi que des strates arbustives et un couvre-sols. L'OAP doit répondre à un minimum de 32% de pleine terre. La gestion des eaux pluviales se fera de manière gravitaire et alternative (noues/fossés plantés). Les trottoirs dans la mesure du possible, permettent l'infiltration.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 54/354





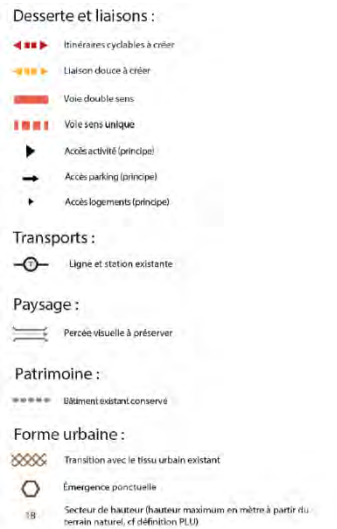


Schéma de l'OAP pour le secteur Estérel nord (source ville de Rungis).

➢ Incidence positive avérée

Mesures

M2 *Limiter l'imperméabilisation des sols*

M3 *Favoriser la végétalisation des parcelles et des toitures*

M4 *Introduire les principes de conception bioclimatiques des bâtiments*

M5 *Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture*

Incidence des zones UCV concernées, UR4 et UAE1 hors secteur UAE1a.

Les zones UCV, UR4 et UAE1 hors secteur UAE1a imposent 30 % de la surface de l'unité foncière en espace de pleine terre perméable et ne contribue donc pas à l'effet d'îlot de fraîcheur.

➢ Absence d'incidence significative

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 55/354

4.2. Aménités et paysage

Paysage

INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU ZONAGE ET CREATION DE L'OAP

Modification des vues lointaines sur le paysage local

L'urbanisation de l'OAP, de la zone Delta et des autres zones modifiées dans le PLU aura des incidences sur la perception du paysage local. La zone Delta sera plus protégée du point de vue des ruptures du paysage, dû que celle-ci possèdera une hauteur limite de 25 au lieu de 50 m, comme dans l'ancien PLU.

Les prescriptions de l'OAP portant sur la végétalisation et les bâtiments implantés (matériaux, hauteur, couleurs) visent à atténuer le caractère imposant de cet ensemble urbain. La présence d'espaces verts et d'arbres, contribue à limiter cet impact. La hauteur maximale dans une bande de 25 m calculée en tout point depuis la limite séparative est de R+2 soit 9 m au point le plus haut, cette bande agit comme un espace de transition entre le « cœur » d'Estérel et l'extérieur.

- Incidence positive faible

M1 *Intégrer le bâti dans son environnement*

Absence d'impact sur les hauteurs

Zone OAP : une dérogation à la règle pour les abris de vélos est mise en place dans la modification du PLU en limitant la hauteur à un RDC.

- Absence d'incidence significative

Patrimoine archéologie et historique

INCIDENCES DE L'ENSEMBLE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

L'absence d'impact sur les monuments et sites historiques inscrits et classés

La modification du PLU de Rungis n'a pas d'impact sur les monuments et sites historiques inscrits et classés présents sur la commune.

- Absence d'incidence significative

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 56/354

4.3. Milieux naturels

Les zones inventoriées ou protégées pour la biodiversité

La présente modification n'est pas concernée par un des zonages réglementaires liés aux espaces naturels à proximité : sites Natura 2000, Arrêtés de Protection de Biotope (APB), Espaces Naturels Sensibles (ENS), Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux Sauvages (ZICO), Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Parcs Naturels Régionaux (PNR).

- Absence d'incidence significative.

La trame verte et bleue

1- Renforcement des continuités écologiques locales

La modification du règlement précise que les haies végétales ne peuvent en aucun cas être remplacées ni doublées par un mur plein ou un mur bahut. En cas de maladie, elles doivent être replantées et entretenues. Cela permet d'éviter de créer des éléments de fragmentation. De plus, la modification du PLU vise à renforcer les règles favorables au maintien de haies végétales. Cette disposition est favorable à la préservation de la biodiversité au sein des espaces urbanisés de la commune, les haies végétalisées offrent en effet des zones d'habitats favorables à l'accueil de la biodiversité.

- Incidence positive avérée

Mesures

M7 *Espacement pour le passage de la faune*

2- Zones humides

La carte d'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT classe une partie des secteurs Estérel et Delta en catégorie B, désignée comme des "zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser". Un diagnostic réalisé en 2023 par Egis Environnement pour ces secteurs a conclu à l'absence de zones humides sur le site.

Les autres zones concernées par la modification du PLU sont classées en catégorie C, indiquant un "manque d'information ou une faible probabilité de zones humides". L'imperméabilisation importante de ces zones réduit la probabilité d'y trouver des zones humides. Bien qu'il n'y ait pas de projet à ce stade, un diagnostic des zones humides pourra être effectué par les futurs preneurs de terrain.

- Absence d'incidence significative

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 57/354

Habitats et espèces : potentiel d'accueil de la biodiversité

Dans la zone UAE1a, la modification du PLU vise à préserver la majorité des arbres existants et à augmenter le nombre d'arbres de haute tige dans les espaces végétalisés en pleine terre. La densité d'arbres sera ainsi portée à un arbre pour 100 m², contre un arbre pour 600 m² avant la modification. De plus, les nouvelles plantations devront respecter une liste d'espèces végétales locales afin de prévenir la prolifération d'espèces exotiques envahissantes. Ces mesures contribueront à renforcer le potentiel d'accueil de la biodiversité sur le site.

- Incidence positive avérée

La zone UAE1a est déjà bâtie, avec des parcelles majoritairement imperméabilisées, et présente un intérêt écologique faible. L'OAP portant sur le secteur de l'Estérel encadre l'objectif global de 32% minimum de surfaces végétalisées en pleine terre à l'échelle du périmètre global. La surface minérale va ainsi passer de 15 000 m² à 12 000 m² environ, ce qui permettra à terme de libérer environ 2 240 m² d'espaces verts de pleine terre.

- Incidence positive avérée

Dans les zones UCV1, UCV2 et UR4, le coefficient d'emprise au sol maximal a été atteint. La modification du PLU vise à l'augmenter pour permettre du nouveau bâti. Afin de protéger les espaces végétalisés, le coefficient minimal de surface en pleine terre requis est aussi augmenté.

- Incidence neutre

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 58/354

4.4. Ressources naturelles

Energie

Le secteur Estérel prévoit la création d'une nouvelle OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour densifier le quartier en logements. Ces nouveaux logements seront chauffés via un réseau de chaleur urbain alimenté par l'énergie produite par l'incinération des déchets, notamment grâce à l'unité de valorisation énergétique de Rungis. Ce réseau fournira de la chaleur aussi bien aux logements qu'au marché de Rungis.

Une augmentation significative de la consommation d'énergie électrique et de chauffage est attendue en hiver pour ce secteur, ainsi que pour la nouvelle zone UR4, où de nouveaux logements sociaux seront construits. Cette zone est stratégique pour la densification des quartiers proches des gares existantes ou en construction, comme la station RER C La Fraternelle, située à moins de 500 mètres.

La zone Delta, qui n'est pas encore raccordée au réseau de chaleur urbain, contribue actuellement à l'augmentation de la demande énergétique de la commune. Les modifications proposées pour cette zone visent à restreindre la hauteur des constructions afin de préserver le paysage visuel de la commune.

Pour les trois îlots du centre-ville, passant de la zone UCV1 à UR3, aucun changement significatif en termes de consommation d'énergie n'est prévu.

➢ Incidence négative faible

Mesures proposées

M9 Gestion de l'éclairage extérieur.

M10 Favoriser une haute performance énergétique des bâtiments.

Le bilan carbone

Zone Estérel

La valeur clé pour la comparaison avec l'état initial est la synthèse de l'impact carbone global du périmètre d'étude. Les données antérieures des bâtiments et des espaces extérieurs sont agrégées pour fournir un résultat global du site.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 59/354

Dans l'ensemble du secteur Estérel, l'impact prédominant provient des produits de construction, représentant 42,1% de l'impact total, dont un quart est attribué aux produits de la superstructure et de la maçonnerie.

De même, la mobilité a un impact significatif, représentant 32,7% de l'impact total, dont environ un tiers est associé aux déplacements domicile-travail.

Services urbains	Energie	288 575,90
	Produits de construction et équipements	851 689,10
	Eau	24 410,40
	Déchets	165 383,00
	Mobilité	660 531,57
	Chantier	30 984,80
Potentiel de réchauffement climatique (kg éq. CO2/an)		**2 021 574,77**

Zone Estérel (source du tableau : TRANS-FAIRE 2024).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 60/354

Services urbains	Potentiel de réchauffement climatique (kg éq. CO2/an)
Energie	**288 575,90**
Chauffage	*82 920,70*
Refroidissement	*-*
Eau chaude sanitaire	*21 206,00*
Ventilation	*45 509,70*
Eclairage	*12 575,70*
Autres usages électriques	*126 363,80*
Produits de construction et équipements	**851 689,10**
Espaces extérieurs	*20 960,80*
Fondations et infrastructure	*61 258,50*
Superstructure - Maçonnerie	*210 100,90*
Couverture - Etanchéité - Charpente - Zinguerie	*33 233,20*
Cloisonnement - Doublage - Plafonds suspendus - Menuiseries intérieures	*57 922,50*
Façades et menuiseries extérieures	*79 380,50*
Revêtements des sols, murs et plafonds - Chapes - Peintures - Produits de décoration	*100 782,20*
CVC (Chauffage - Ventilation - Refroidissement - Eau chaude sanitaire)	*130 185,20*
Installations sanitaires	*36 864,40*
Réseaux d'énergie (courant fort)	*62 223,80*
Réseaux de communication (courant faible)	*3 756,40*
Appareils élévateurs et autres équipements de transport intérieur	*55 020,70*
Equipement de production locale d'électricité	*-*
Eau	**24 410,40**
Eau usée	*4 644,70*
Récupération eau de pluie	*12 340,40*
Eau potable (réseau)	*7 425,30*
Déchets	**165 383,00**

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 61/354

Services urbains	Potentiel de réchauffement climatique (kg éq. CO2/an)
Collecte des déchets	*733,50*
Gestion des déchets non recyclés	*233 491,80*
Gestion des biodéchet	*- 75 914,90*
Centre de tri et déchetterie	*7 072,60*
Mobilité	**660 531,57**
Voirie locale	*23 265,90*
Secondaire (lié ni au domicile ni au travail)	*105 031,10*
Travail - Secondaire (lié au travail mais pas au domicile)	*73 085,07*
Domicile - Autre	*233 149,10*
Domicile - Affaires personnelles	*8 477,20*
Domicile - Etude	*20 457,40*
Domicile - Travail	*739,10*
Domicile - Loisirs	*123 057,70*
Domicile - Achats	*68 302,70*
Domicile - Accompagnement	*4 966,30*
Chantier	**30 984,80**
Changement d'affectation des sols	*- 109,10*
Transport de terre	*3 034,10*
Travaux et mode de gestion	*28 59,80*

Le secteur Estérel affiche un impact négatif sur le bilan GES (Gaz à Effet de Serre) du territoire, avec une augmentation des émissions de 1 029 488,89 kg CO2e/an par rapport à l'état initial, atteignant 2 021 574,77 kg CO2e/an contre 992 085,89 kg CO2e/an auparavant. Cette détérioration est principalement due à la diversité accrue des activités et à l'ajout d'étages pour densifier le tissu urbain.
Dans l'état initial, l'énergie représentait la part la plus importante du bilan carbone. Cependant, dans l'état projeté, ce sont les produits de construction qui contribuent le plus à l'empreinte carbone. Malgré cet impact négatif global, le projet améliore l'efficacité énergétique grâce à l'application de nouvelles normes de construction et à l'utilisation du réseau de chaleur urbain (RCU) pour le chauffage, réduisant ainsi la part de l'énergie dans le bilan carbone à 14,27 % contre 55,45 % dans l'état initial.
De plus, le projet prévoit la désimperméabilisation de nombreuses zones, ce qui contribue à stocker davantage de carbone dans les nouveaux espaces verts.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 62/354

Zone Delta

A ce stade de programmation, il est difficile d'évaluer l'impact des émissions GES de ce secteur. Les seuils à respecter pour les différents types de programmation sont :

Lot	Surf/Usager	Ic_énergie_max_moyen (RE2025)	Ic_énergie + usages spécifiques (RE2025)	Ic_construction_max_moyen (RE2025)	Ic_RE2025 par usager sans modulation
Maison individuelle	47	160	232	530	716
Logement collectif	33,8	260	376	650	693
Bureaux	24,7	200	350	810	573
Hôtel	90		440	810	2249
Commerce	105,8		1098	810	4037
Supermarché	89,9		1108	810	3449
Etablissement public	53,2	200	364	810	1249
Etablissement primaire	116,6	140	169	770	2190
Etablissement secondaire	62,8	140	215	770	1238
Université	64,7		244	810	1363
Etablissement sportif	55,8		496	810	1456
Hôpital	38		435	810	946
Parking	-				
Autres	51,7		327	810	1176

Zone Delta (source du tableau : TRANS-FAIRE 2024).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 63/354

Poste	Impact carbone (kg éq Co2/an) Etat initial	Impact carbone (kg éq Co2/an) Etat projet
Energie	550 176,17	288 575,90
Produits de constructions	30 220,01	851 689,10
Eau	1 164,68	24 410,40
Gestion des déchets	51 421,25	165 383,00
Mobilité	337 686,67	660 531,57
Chantier	21 417,10	30 984,80
Total	**992 085,89**	**2 021 574,77**
Delta	**1 029 488,89**	

➢ Incidence négative avérée

M11 Favoriser une haute performance énergétique des bâtiments
M12 Favoriser le réemploi des matériaux de construction

La conception de bâtiments économes en énergies sera favorisée, le choix de matériaux de construction bas carbone, à provenance et de fabrication locale ou régionale est privilégié. Pour la construction de nouveaux bâtiments il faudra respecter la nouvelle réglementation RE2020.

Les acteurs du réemploi. Filières et valorisation.

Valdelia :

- Rôle : Gestion d'une filière REP pour la collecte, le tri, et le recyclage des PMCB.
- Enjeux : Matière, traçabilité, service, et réemploi.
- Points de reprise en Île-de-France : Chausson (Valenton, >20 km), ETS Georges Vilatte (Massy, >20 km), Cemex (Athis-Mons, >25 km), Espace Artisan (Emerainville, >30 km et Lagny, >35 km).

Valobat :

- Rôle : Prend en charge la gestion de fin de vie des PMCB pour ses adhérents.
- Objectifs : Offrir des points de collecte gratuits, créer de la valeur à travers la valorisation des déchets, et accompagner l'évolution des pratiques dans le bâtiment.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 64/354

- Points de reprise proches : Gennevilliers, Argenteuil, et Saint-Denis (moins de 10 km).

Ecominero :

- Rôle : Spécialiste de la filière minérale, aide les acteurs du bâtiment à gérer les déchets inertes.
- Service : Permet de se défaire gratuitement des déchets triés issus de travaux de construction, rénovation ou démolition.

Réseaux d'approvisionnement d'eau potable

La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour le secteur Estérel Nord prévoit environ 1 050 nouveaux résidents. Avec une consommation moyenne de 120 litres par personne par jour, cela ajoute un débit de pointe de 126 mètres cubes par jour. La production d'eau potable du territoire devrait suffire, bien que les besoins de la zone adjacente UR4 ne soient pas encore connus.

Les zones UCV1 et Delta réduite n'ont pas d'impact significatif sur la consommation d'eau. Le maître d'ouvrage devra respecter les normes techniques pour les travaux publics, et une enquête de conformité vérifiera la qualité des raccordements après les travaux.

➢ Incidence neutre

Gestion des eaux pluviales et usées

Selon la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) de 2006, les eaux pluviales des projets doivent être séparées des eaux usées et traitées directement sur la parcelle par stockage et/ou infiltration, afin d'éviter les rejets d'eaux pluviales. Pour les projets dans les zones UAE1, UAE1a et UAE1b, les infrastructures seront conçues en fonction de l'imperméabilisation du sol et des recommandations spécifiques pour le parc d'affaires ICADE Paris-Orly-Rungis. Les techniques d'infiltration nécessiteront des études particulières.
Dans le secteur de l'Estérel, la gestion des eaux pluviales se fera principalement par des méthodes gravitaires et alternatives comme les noues ou les fossés plantés. Un bassin au sud-ouest sera maintenu pour le quartier, et un nouveau bassin sera créé pour récupérer les eaux de toiture afin d'irriguer la plaine maraîchère en contrebas. Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) devraient augmenter le coefficient de pleine terre, améliorant ainsi les capacités d'infiltration des eaux pluviales.
Concernant les eaux usées, l'arrivée de 1 050 nouveaux résidents dans le secteur Estérel induira une consommation d'eau potable d'environ 126 m³ par jour. En tenant compte des 7% de consommation non rejetée dans le réseau, les rejets supplémentaires seront d'environ 117 m³ par jour. La capacité actuelle du réseau pour le transport et le traitement des eaux usées est jugée suffisante pour ces nouveaux besoins.

➢ Incidence positive faible

M11 *Limiter le ruissellement des eaux pluviales*

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 65/354

Gestion des déchets

Pendant la phase chantier, les entreprises seront tenues de gérer les déchets produits en veillant à trier correctement et à évacuer et/ou valoriser ces déchets dans les filières appropriées. En phase d'exploitation, le traitement des déchets est assuré par le SIEVD (syndicat mixte intercommunal d'exploitation et de valorisation des déchets). Les déchets sont acheminés soit vers une usine d'incinération des ordures ménagères (UIOM), soit vers un centre de tri, ou une plateforme spécialisée dans le traitement du verre. Actuellement l'usine de valorisation des déchets de Rungis connait une amélioration de son fonctionnement et de sa performance énergétique, passant de 49 % en 2015 à 68 % en 2019, avec d'importants travaux réalisés par ENGIE entre 2019-2022[1]. Cette amélioration aura un impact sur toute la commune, y compris les nouvelles zones.

Les déchets générés par la zone d'Estérel seront destinés à l'usine de valorisation de la commune, qui alimentera par la suite ses demandes de chauffage en hiver.

En termes de génération de déchets par la nouvelle zone Delta, celle-ci ne connaitra pas d'incidence négative au-delà de sa situation actuelle, ceci est dû au fait que le nouveau zonage proposé vise à augmenter les mesures de protection et contraindre l'apparition de nouveaux bâtiments tels que des entrepôts ou les constructions de plus de 25 m de hauteur (actuellement la réglementation les autorise jusqu'à 50 m).

Les trois îlots de la nouvelle zone UR3 n'entrainent pas d'incidence significative sur la gestion des déchets.

- Incidence négative modérée

M12 *Favoriser l'instauration de filières REP sur la commune*

M13 *Favoriser davantage plus la valorisation des déchets*

[1] http://www.rived.fr/qui-sommes-nous/nos-installations/l-unite-de-valorisation-energetique-de-rungis-351.html

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 66/354

4.5. Risques et protection des biens et des personnes

Risques naturels

INCIDENCES DE L'ENSEMBLE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU
Augmentation de la population exposée à des risques naturels

Les risques naturels qui concernent les zones de modification du PLU de Rungis sont modérés. Ces risques sont liés à la nature des sols constituée d'argiles vertes, avec notamment l'aléa retrait-gonflement jugé moyen sur toutes les zones de modification du PLU et un risque de débordement de nappe.

Par ailleurs, la modification du plan a pour effet dans la zone de l'OAP notamment d'augmenter la population soumise à ces risques car l'occupation de cette zone change par rapport à la situation actuelle. L'arrivée d'une nouvelle population sur la zone Delta entraîne également un effet d'augmentation de la population exposée à des risques naturels.

- Incidence négative avérée

10.4.6. Nuisances et pollutions

INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU ZONAGE ET DE LA CREATION DE L'OAP
L'augmentation de la population exposée à des nuisances sonores

Les zones du PLU présentant des enjeux significatifs sur le plan du bruit dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Rungis sont la zone Delta et Estérel nord.

Zone Delta : les évolutions envisagées pour cette zone ont une incidence positive sur le bruit avec une diminution attendue du trafic.

- Absence d'impact significatif

Zone Estérel nord (OAP) : le secteur Estérel nord induit l'arrivée d'une nouvelle population qui sera exposée au bruit environnant.

- Incidence négative avérée

M5 *Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture*
M8 *Réduire les nuisances sonores*

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 67/354

INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT

La modification du règlement n'entraîne pas d'incidence significative sur l'ambiance sonore de la zone UCV, UR4 et UR3.

- Absence d'incidence significative

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 68/354

6. MODALITES DE SUIVI ET INDICATEURS ET METHODE D'ANALYSE UTILISEE

Les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives de la modification n°2 du PLU de Rungis sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Mesure mise en œuvre	Modalité(s) de suivi	Indicateur(s) de suivi	Valeur cible
Limiter l'imperméabilisation des sols.	Contrôle en phase dépôt du PC	% de surface de pleine terre. Coefficient de Biotope Surfacique.	OAP Estérel : 32 % de surface de pleine terre, UR4 et UCV : 30 % de surface de pleine terre. Maintien/Augmentation
Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.	Non concerné	Qualité et continuité du réseau de circulation douce. Fréquence et fréquentation de la desserte en bus.	Maintien/augmentation Maintien
Favoriser la végétalisation des parcelles et des toitures.	Contrôle en phase dépôt du PC	% de surface de pleine terre.	OAP Estérel : 32 % de surface de pleine terre, UR4 et UCV : 30 % de surface de pleine terre.
		Coefficient de biotope surfacique.	Maintien/Augmentation
		Présence d'arbres et d'arbustes.	Maintien ou Augmentation
Introduire la biodiversité dans la parcelle. Contrôle en phase dépôt du PC.	Enquête sur la perception des riverains Veille sur la gestion des espaces verts	Nombre d'arbres plantés.	1 arbre de haute tige /100 m²
		Proportion de pleine terre.	Maintien ou augmentation
		Suivi de la biodiversité sur base de sites à enjeux et d'espèces cibles repérés (inventaires à mettre à jour régulièrement).	Maintien / Augmentation du nombre d'espèces à enjeu Diminution du nombre d'espèces invasives

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 69/354

Mesure mise en œuvre	Modalité(s) de suivi	Indicateur(s) de suivi	Valeur cible
Limiter l'impact du site sur le passage de la faune.	Contrôle en phase dépôt du PC Inspection de la perméabilité des clôtures au passage de la faune	Nature des clôtures implantées : haies végétales.	Augmentation
		Non obturation des points de passage : interdiction de doubler les haies par un mur plein.	Augmentation
Favoriser une haute performance énergétique des bâtiments. Introduire les principes de conception bioclimatique des bâtiments.	Contrôle en phase de dépôt du PC Contrôle en phase dépôt du PC des bâtiments concernés	Caractéristiques de la conception des bâtiments.	Maintien/Augmentation
		Présence de dispositifs passifs de confort thermique.	Maintien/Augmentation
Limiter le ruissellement des eaux pluviales.	Inspections des noues et des bassins de rétention	Fonctionnalité des noues Ruissellement en voirie constatés ou non.	Maintien/Augmentation Maintien
Réduire les nuisances sonores.	Contrôle en phase dépôt du PC des bâtiments concernés	Caractéristiques acoustiques des bâtiments.	Maintien/Augmentation
Favoriser la valorisation des déchets.	Contrôle en phase de dépôt du PC	Présence de dispositif de collecte sélective et de compostage des déchets.	Maintien/Augmentation
Gestion de l'éclairage extérieur.	Contrôle en phase de dépôt du PC	Intensité de l'éclairage extérieur, bon fonctionnement du détecteur de présence.	Maintien

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 70/354

Mesure mise en œuvre	Modalité(s) de suivi	Indicateur(s) de suivi	Valeur cible
Favoriser une haute performance énergétique des bâtiments.	Contrôle en phase de dépôt du PC	Consommation énergétique en adéquation pour les bâtiments rénovés/nouveaux (référentiel RE2020 pour les nouveaux).	Maintien/Augmentation
Favoriser l'instauration de filières REP sur la commune.	Contrôle en phase de dépôt du PC	Interdiction de la destruction des invendus non alimentaires, mise en place de plans quinquennaux d'éco-conception par les producteurs.	Maintien/Augmentation

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 71/354

CRITERES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Textes réglementaires de référence

Pour la rédaction de l'évaluation environnementale, TRANS-FAIRE a notamment utilisé les référentiels suivants :

- Code de l'urbanisme, article R151-3 modifié en 2019 relatif au contenu du rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale des plans locaux d'urbanisme.
- Code de l'environnement, article L122-4 modifié en 2020 relatif entre autres aux plans, schémas et programmes avec lesquels l'articulation du plan local d'urbanisme doit être assurée.
- Code de l'environnement, article L414-4 modifié en 2016 relatif aux conditions pour lesquelles les plans, programmes et projets doivent faire l'objet d'une « Evaluation des incidences Natura 2000 ».

Calendrier de l'étude

La présente évaluation environnementale s'appuie sur les étapes suivantes :

- Projet de modification du plan local d'urbanisme de Rungis prescrit par arrêté n°A2022787 de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre du 16/11/2022.
- Examen cas par cas et demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale du PLU de Rungis en date du 5 octobre 2023.
- Décision portant obligation d'une évaluation environnementale de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe AKIF-2023-151 du 5 décembre 2023.
- Réalisation de la présente étude et des relevés de terrain entre février et avril 2024.

Cette durée a permis une vision sur plusieurs mois de l'environnement du site. Nous estimons ainsi avoir une bonne vision des potentialités du site, avec entre autres, un travail bibliographique et d'enquête complémentaire.

Etapes d'analyse

L'analyse de l'état initial de l'environnement est une étape fondamentale du processus d'évaluation environnementale. Elle a permis de mettre en évidence les caractéristiques des périmètres de modification du plan, et de leurs alentours, et d'estimer la sensibilité générale de leur environnement. C'est l'assise qui permet à l'évaluation environnementale de jouer son rôle d'aide à l'élaboration du projet de modification.

Cette étape constitue la mise en place d'un référentiel afin d'étudier les effets du projet de plan sur l'environnement. L'état initial est élaboré à partir :

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 72/354

- D'éléments bibliographiques et de banques de données disponibles en ligne.
- De renseignements fournis par les acteurs locaux.
- D'observations de terrain : géomorphologie et réseau hydrographique, paysage, milieux naturels, flore et faune du site et de ses abords, perception des nuisances, possibilités de déplacements, usages actuels du site.
- De l'étude d'impact du projet Estérel Nord.

Des cartes thématiques ont été réalisées à partir des données collectées pouvant être cartographiées. Ceci a notamment permis de croiser les différents thèmes étudiés.

Méthodes de l'adoptation de la modification du plan :

L'analyse des incidences du projet est faite sur base des caractéristiques environnementales des sites ainsi que des caractéristiques du projet de modification du PLU transmis par la Maîtrise d'Ouvrage.

Au-delà de la confrontation cartographique, l'analyse des effets de la modification s'appuie sur l'intervention d'experts thématiques et sur des simulations quantitatives, notamment celles réalisées dans le cadre de l'étude d'impact du projet Estérel Nord.

Les méthodes mises en œuvre permettent d'avoir une vision de l'ensemble des thématiques abordées, une actualité des données prises en compte et une vision partagée du projet.

Noms, qualités et qualification des experts

TRANS-FAIRE a réalisé cette évaluation environnementale

TRANS-FAIRE
3 passage Boutet
94110 Arcueil
Tél : 01 45 36 15 00
Mail : contact@trans-faire.net

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 73/354

Les rédacteurs de l'évaluation environnementale sont :

- Emma BIAGGI, chargée d'études
- Sacha DOUAILLY, chargée d'études
- Emilie COSSON, stagiaire
- Denny ALVAREZ ALVAREZ, ingénieur environnement/aménagement

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 74/354

7. REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

AGENCE DE L'EAU SEINE NORMANDIE. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2010-2015. (consulté le 10 avril 2024)
Article R151-3 du Code de l'urbanisme.
AIRPARIF. « Sources d'émissions de polluants atmosphériques ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < https://www.airparif.asso.fr/surveiller-la-pollution/les-emissions > (consulté le 10 avril 2024)
BRUITPARIF. « Bruitparif, le centre d'évaluation technique de l'environnement sonore en Ile-de-France ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < https://www.bruitparif.fr/ > (consulté le 10 avril 2024)
COMMUNE DE RUNGIS. Demande d'examen au cas par cas de la modification n°2 du PLU de Louvres.
Cadre général des filières à responsabilité élargie des producteurs. Disponible sur : https://www.ecologie.gouv.fr/cadre-general-des-filieres-responsabilite-elargie-des-producteurs (consulté le 23 avril 2024).
DRIEAT. « Enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France », 2019. Disponible sur : < Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France | DRIEAT Île-de-France (developpement-durable.gouv.fr)> (consulté le 15 avril 2024)
Diagnostic de l'état initial de l'environnement, PLU de Rungis, 2015
ILE-DE-FRANCE MOBILITÉS. « Le PDUIF - Plan de déplacements urbains Île-de-France ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < https://www.pduif.fr/-Le-PDUIF-.html > (consulté le 12 avril 2024)
L'unité de valorisation énergétique de Rungis. Disponible sur : http://www.rived.fr/qui-sommes-nous/nos-installations/l-unite-de-valorisation-energetique-de-rungis-351.html (consulté le 23 avril 2024).
MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE. *Décision n°MRAe AKIF-2023-151 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Rungis (94) après examen au cas par cas*. 2023
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, auto-évaluation.
Production de déchets et recyclage. Disponible sur : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/bilan-environnemental/16-production-de-dechets-et-recyclage
RÉGION ILE-DE-FRANCE. Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Île-de-France. 2013
RÉGION ILE-DE-FRANCE. Contrat de Plan Etat-Région d'Île-de-France 2015-2020. 2015
RÉGION ILE-DE-FRANCE. Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France 2018-2025. 2018
RÉGION ILE-DE-FRANCE. Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation 2017-2021. 2016
RÉGION ILE-DE-FRANCE. Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de l'Île-de-France. 2012
RÉGION ILE-DE-FRANCE. « Plan Vert d'Ile-de-France »., 2017. Disponible sur : < CR2017-50.pdf (iledefrance.fr) > (consulté le 15 avril 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 75/354

ROSE - RÉSEAU D'OBSERVATION STATISTIQUE DE L'ÉNERGIE. « Énergif ROSE : cartographie données énergie climat en Île-de-France ». In : L'Institut Paris Region [En ligne]. [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < https://www.institutparisregion.fr/cartographies-interactives/energif-rose/ > (consulté le 15 avril 2024)

TRANS-FAIRE. Etude d'impact de projet Estérel nord. 2024

ZONE ADSL. « Couverture internet, fibre optique et très haut débit en France ». In : ZoneADSL [En ligne]. [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < https://www.zoneadsl.com/reseau/ > (consulté le 23 avril 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 76/354

8. LISTES DES ANNEXES

Annexe 1 : Demande d'examen au cas par cas de la modification n°2 du PLU de Rungis

Annexe 2 : Décision n°MRAe AKIF-2023-151 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Rungis (94) après examen au cas par cas.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 77/354

VILLE DE RUNGIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Evaluation environnementale

Modification n°2



Evaluation environnementale

Août 2024

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 78/354

Sommaire

0. CONTEXTE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....6

0.1 CONTEXTE DE L'ETUDE 7

0.2 OBJECT DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU 12

0.3 OBJECTIFS ET CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 51

1. ARTICULATION ENVIRONNEMENTALE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES.....56

1.1 LE SCHEMA DIRECTEUR D'ILE DE FRANCE ENVIRONNEMENTAL (SDRIF-E) HORIZON 2040.....57

1.2 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS 63

1.3 LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE RUNGIS EN VIGUEUR 65

1.4 LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DU GRAND-ORLY-SEINE BIEVRE 71

1.5 LE PLAN METROPOLITAIN DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT (PMHH).....71

1.6 LE PLAN REGIONAL DE PREVENTION ET DE GESTION DES DECHETS (PRPGD) D'ÏLE-DE-FRANCE 72

1.7 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU COTIERS NORMANDS 73

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 79/354

1.8 LE SCHEMA D'AMNEAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DE LA BIEVRE 73

1.9 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) D'ÎLE-DE-FRANCE 76

1.10 LE PLAN BLEU DU VAL-DE-MARNE 79

1.11 LE PLAN VERT D'ILE-DE-FRANCE 80

1.12 LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE) D'ÎLE-DE-FRANCE 81

1.13 LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE (PPA) D'ÎLE-DE-FRANCE.....82

1.14 LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE GRAND-ORLY SEINE BIEVRE.....82

1.15 LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE METROPOLITAIN (PCAEM) 83

1.16 LE PLAN CLIMAT ENERGIE DU VAL DE MARNE (PCE) 83

1.17 SCHEMA REGIONAL DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX DES ENERGIES RENOUVELABLES (S3RENR) D'ILE-DE-FRANCE 84

1.18 LE PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT (PPBE) DU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL 84

1.19 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN (PPRMT) DU VAL-DE-MARNE 85

2. ETAT INITIAL ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT.....86

2.1 PRESENTATION GENERALE DES ZONES ETUDIEES 87

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 80/354

2.2 CADRE PHYSIQUE.....89

2.3 AMENITES ET PAYSAGE 101

2.4 MILIEUX NATURELS 114

2.5 RESSOURCES NATURELLES 126

2.6 RISQUES ET PROTECTION DES PERSONNES ET DES BIENS 137

2.7 NUISANCES ET POLLUTIONS.....140

2.8 PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT 157

3. INCIDENCES DE L'ADOPTATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU.....165

3.1 CADRE PHYSIQUE.....168

3.2 AMENITES ET PAYSAGE 177

3.3 MILIEUX NATURELS 178

3.4 RESSOURCES NATURELLES.....180

3.5 RISQUES ET PROTECTION DES PERSONNES ET DES BIENS 184

3.6 NUISANCES ET POLLUTIONS 184

4. CHOIX RETENUS ET LEUR JUSTIFICATION 186

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 81/354

5. MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION 189

5.1 DESCRIPTION DES MESURES 190

5.2 RECAPITULATIF DES MESURES.....194

6. METHODE D'ANALYSE UTILISEE.....203

7. REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES 206

8. LISTES DES ANNEXES 208

Le résumé non technique fait l'objet d'un document séparé.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 82/354

0. CONTEXTE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 83/354

0.1 CONTEXTE DE L'ETUDE

La commune de Rungis dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14 décembre 2015 et modifié le 25 février 2020. Ce PLU est aujourd'hui sujet à modification concernant les deux secteurs suivants : Estérel d'une superficie de 37 271 m² et Delta d'une superficie de 14 896 m².

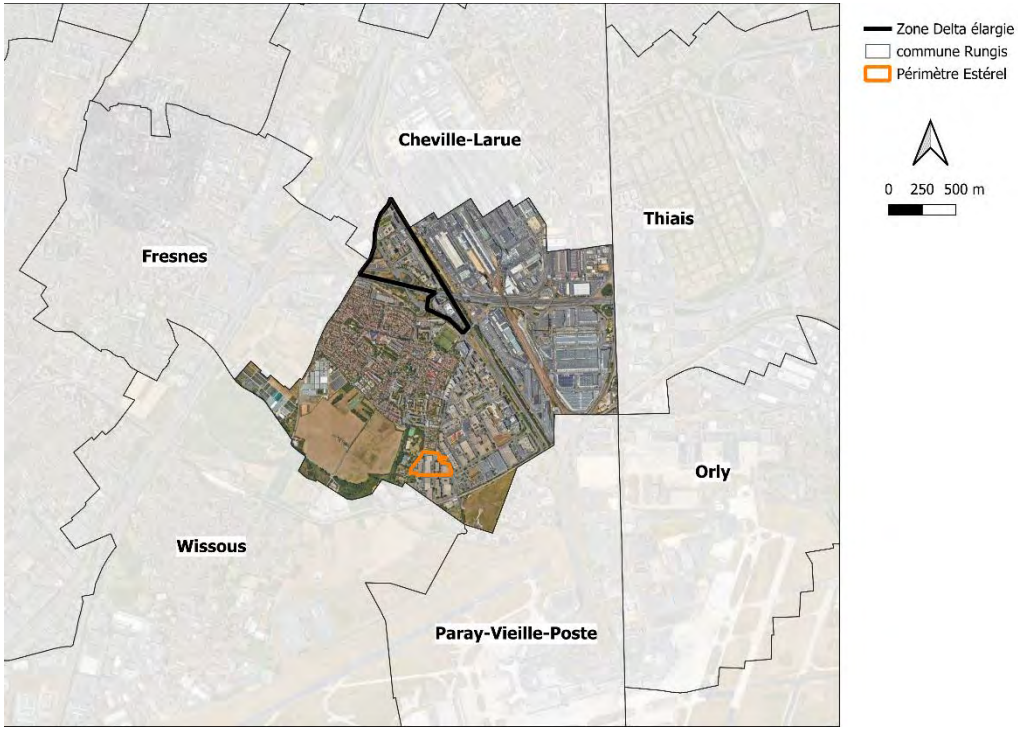


Figure 1 : Localisation de la commune par rapport aux communes voisines (TRANS-FAIRE, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 84/354

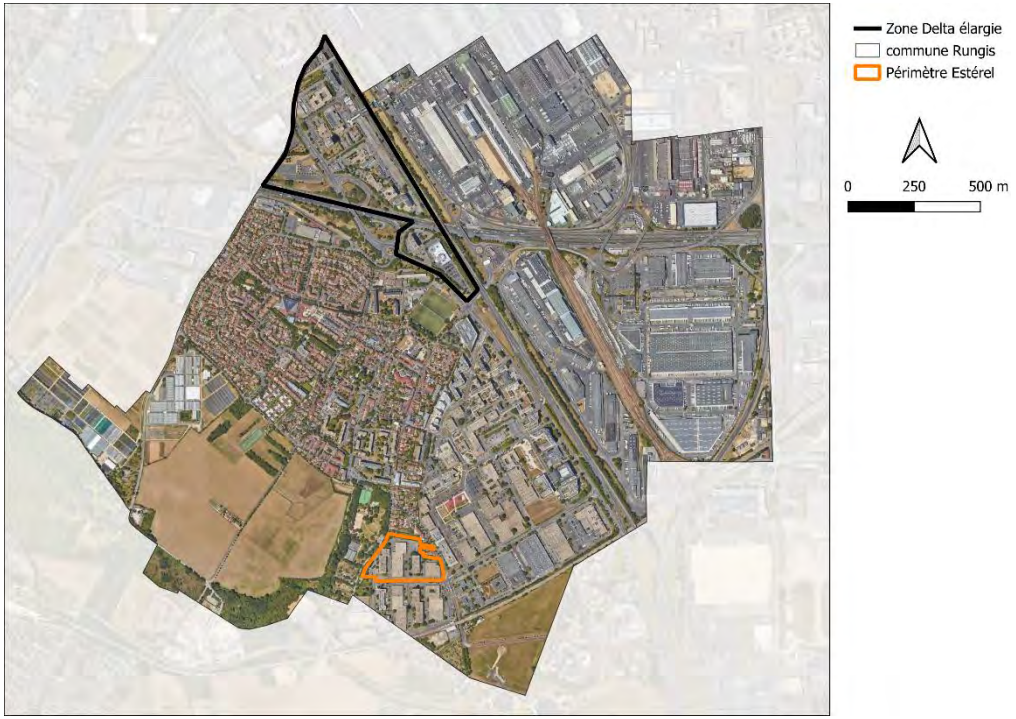


Figure 2 : Spatialisation des secteurs Estérel et Delta sur la commune de Rungis (TRANS-FAIRE, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 85/354

Secteur Estérel (OAP)

En liaison avec les transports en commun grâce à sa proximité avec le RER C et le T7, le secteur de l'Estérel, intégré au parc d'activités ICADE, est positionné en périphérie de la ville, jouxtant les espaces naturels et les terres agricoles. À l'ouest, il est délimité par la plaine de Montjean et la colline Cacao, au nord par le centre-ville de Rungis et un quartier résidentiel de pavillons. Le parc d'activités ICADE s'étend vers l'est et le sud du secteur d'Estérel Nord. En plus des terrains du parc ICADE, il comprend également la parcelle SEQENS, adjacente au nord du quartier d'Estérel, proche d'un ensemble de pavillons.
Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, la commune souhaite introduire sur la partie nord du secteur Estérel une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce réglementaire opposable au projet des pétitionnaires, avec l'objectif de créer un nouveau quartier mixte comprenant des activités, des logements, des commerces et des équipements, dans le souci d'une harmonie avec l'ensemble de la ville.
Le projet de l'Estérel vise à contrecarrer l'étalement urbain en favorisant une stratégie de densification urbaine, préservant ainsi les terres agricoles et naturelles de la commune. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intègre des directives concernant les liaisons routières, l'aménagement des espaces publics et la promotion de la nature en milieu urbain, ainsi que d'autres objectifs visant à minimiser l'impact environnemental du projet.
Les typologies de logements, les surfaces consacrées aux activités et aux services tertiaires sont également spécifiées. Le réaménagement du quartier d'Estérel Nord implique l'ajout de logements au-dessus des bâtiments d'activités existants, qui seront rénovés. Il prévoit également la réduction de l'imperméabilisation des sols, actuellement occupés principalement par des voiries, des parkings et des zones de service, tout en favorisant l'émergence d'une petite centralité de proximité avec quelques commerces situés à proximité des transports en commun.
Plusieurs enjeux pour ce nouveau quartier se dégagent : recoudre la zone d'activité – aujourd'hui très fermée sur elle-même – avec le reste de la ville, renforcer les continuités naturelles jusqu'à la plaine, les continuités piétonnes et cyclables, s'emparer du sujet de la gestion de l'eau… Le projet vise à conserver le bâti existant, végétaliser et désimperméabiliser les sols, développer une mixité d'usage activité / logement, désenclaver le quartier et le raccorder à la ville.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 86/354



Figure 3 : Secteur Estérel, commune de Rungis (Google Earth, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 87/354

Secteur Delta

La zone Delta se situe au nord du territoire communal, principalement caractérisée par la présence d'hôtels le long de grands axes routiers et autoroutiers (A6, A106, A86). Ce quartier est destiné à une clientèle hôtelière de courts séjours, avec une offre limitée en termes de services et d'équipements publics. La ville fixe, à travers la modification n°2 du PLU, la vocation hôtelière de ce secteur, le temps d'élaborer un projet d'ensemble sur la zone DELTA permettant à terme, la diversification des activités. Ce futur projet sera inscrit dans le futur PLUI.



Figure 4 : Secteur Delta, commune de Rungis (Google Earth, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 88/354

0.2 OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Cadre général

La modification envisagée prévoit d'affecter les pièces suivantes :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Règlement écrit.
- Règlement graphique (plan de zonage).
- Annexes.
- Rapport de présentation.

L'évolution du PLU n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De façon générale, les grands objectifs de la modification n°2 du PLU sont de :

- Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie à la baisse
- Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel.
- Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique.
- Compléter le document avec les annexes informatives.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 89/354

Périmètre de la modification

Pour la zone Estérel

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, la commune souhaite introduire sur la partie nord du secteur Esterel une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce réglementaire opposable au projet des pétitionnaires, avec l'objectif de créer un nouveau quartier mixte comprenant des activités, des logements, des commerces et des équipements, dans le souci d'une harmonie avec l'ensemble de la ville.

La commune intègre ainsi à la procédure de modification n°2 du PLU des dispositions réglementaires nouvelles qui permettront un meilleur encadrement des projets au sein de la zone :

- Maintenir une marge minimum de retrait de 5 m concernant les limites séparatives pour respecter la cohérence de l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.
- Des secteurs de hauteurs spécifiques R+2, soit 9m au point le plus haut afin d'assurer la transition aves les tissus des quartiers pavillonnaires adjacents.
- 30% de la surface doit rester en espace de pleine terre dans la zone UR4 sur le périmètre de l'OAP afin de récréer des espaces verts et de plantations.

Le périmètre de modification n°2 du PLU concerne le sous-zonage UAE1a et UR4 comme indiqué sur la figure suivante.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 90/354



Figure 5 : Périmètre du secteur Estérel (zonage UAE1a) et zonage UR4 (TRANS-FAIRE, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 91/354

Pour la zone Delta

La commune s'interroge au sujet de la pertinence de l'accueil d'une population résidente ou semi-résidente dans ce secteur éloigné de la ville-centre et peu accessible à pied et en circulations douces et de l'accueil d'activités logistiques générant du trafic d'utilitaires et de poids lourds, dans un secteur saturé et particulièrement impacté par l'incomplétude des connexions routières et autoroutières.

La commune intègre ainsi à la procédure de modification n°2 du PLU des dispositions réglementaires nouvelles qui permettront un meilleur encadrement des projets au sein de la zone :

- Interdire les constructions répondant à la sous-destination « Autres hébergements touristiques » afin d'empêcher les projets de co-living
- Interdire les constructions répondant à la sous-destination d'entrepôt afin d'empêcher les projets de logistique et de data centers
- Réduire la hauteur maximale des constructions de 50 m à 25 m afin de limiter l'impact visuel de ce secteur situé à proximité immédiate du village de Rungis

Le périmètre de la modification N°2 du PLU concerne le zonage UAE2 et le périmètre de la zone Delta comme indiqué sur la figure suivante.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 92/354



Figure 6 : Périmètre du zonage et périmètre du secteur Delta (TRANS-FAIRE, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 93/354

Modification du zonage

Secteur Estérel

La modification du PLU de Rungis entraîne une modification du zonage UAE1 avec la création d'un sous-zonage UAE1a. Un nouveau zonage UR4 est créé et accueillera une partie du projet Estérel Nord. La modification fait aussi l'objet d'une modification de certaines dispositions en vigueur.

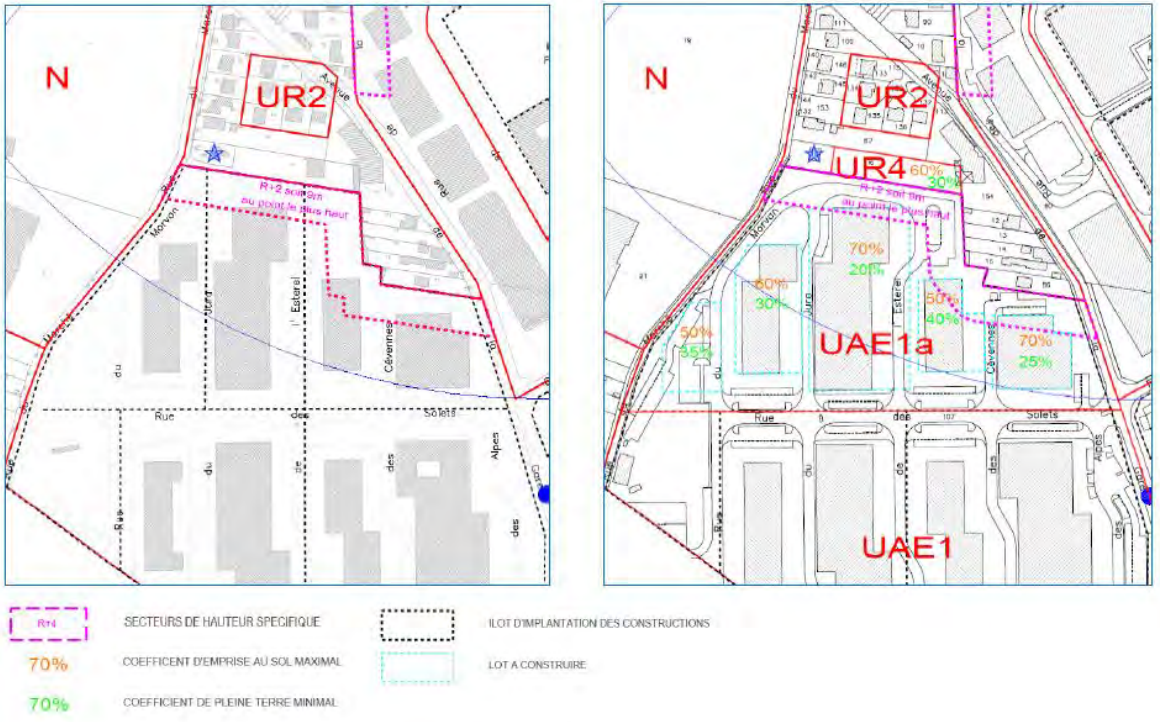


Figure 7 : Zonage d'application et Zonage modifié (Atelier TEL, 2023)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 94/354

Secteur Delta

La modification du PLU de Rungis n'entraine pas de modification sur l'étendue du zonage UAE2, « zone d'activités à dominante d'accueil d'activités hôtelières », considérée comme zone urbaine mixte, elle entraine la modification de la hauteur maximale sur ce périmètre dans le règlement. Aucun sous-zonage n'est créé.



Figure 8 : Zonage d'application et Zonage modifié (Atelier TEL, 2023)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 95/354

Modification du règlement

Trois types de modifications sont à considérer dans la modification n°2 du PLU de Rungis :

- Création d'un sous-zonage sur le secteur Estérel
- Modification du règlement de zonage du secteur Delta
- Précision de certaines prescriptions du règlement et complément de définition du lexique

OAP Secteur Estérel

Une OAP sera créée sur le secteur Estérel. Les différents enjeux qui se présentent à l'OAP sont les suivants : recoudre la zone d'activité aujourd'hui très fermée sur elle-même avec le reste de la ville, renforcer les continuités naturelles jusqu'à la plaine, les continuités piétonnes et cycles, s'emparer du sujet de la gestion de l'eau etc. La programmation du quartier Estérel nord s'appréciera dans un rapport de compatibilité avec les présentes OAP. L'OAP se situe à proximité immédiate de la plaine Montjean agricole et de la colline Cacao boisée et impose de réfléchir à un paysagement, à une désimperméabilisation et de limiter l'emprise bâtie.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 96/354

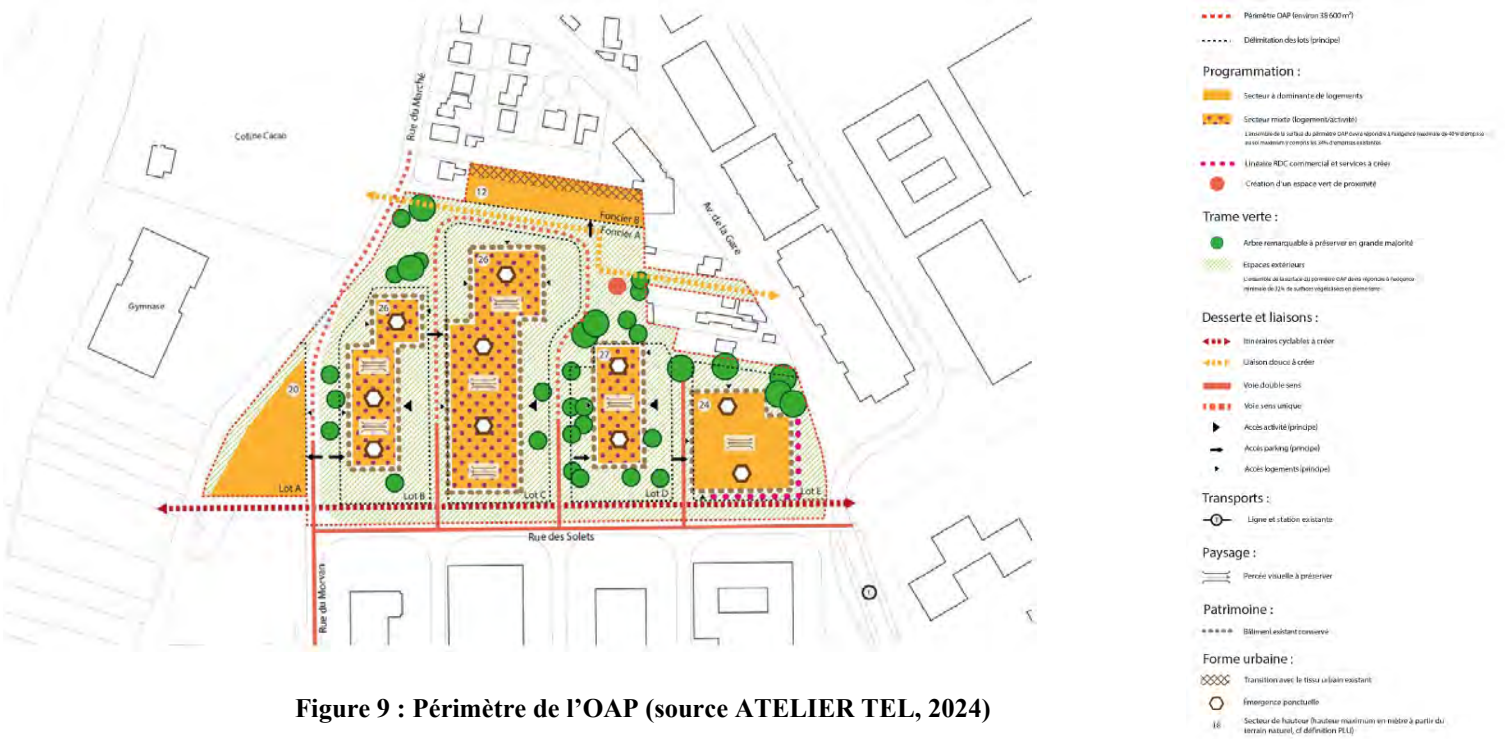


Figure 9 : Périmètre de l'OAP (source ATELIER TEL, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 97/354

Secteur Estérel

En termes réglementaires, la modification n°2 du PLU implique la modification des articles 2, 6, 7, 8, 9, 10, 12 et 13 du règlement écrit et graphique applicable aux zonages UAE1 et UR4.

Rappel des principales règles de la zone UAE1 et UR4

Pour la zone UAE1

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation autorisés sous condition

Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement d'une activité économique.

- Les constructions à destination de commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 400 m² par unité commerciale.
- Dans les bandes de 200 mètres, situées de part et d'autre des voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 6 juin 1986 pris en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.
- Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly, tels qu'ils figurent sur le Plan, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les constructions ne sont autorisées que sous les conditions fixées aux articles L112-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des îlots figurant sur le document graphique.

La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de l'alignement ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

Toutefois, le long et de chaque côté de la rue des Solets entre l'avenue de la Gare et l'avenue Charles Lindbergh, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 99/354

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une limite séparative peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait de la limite séparative, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de la limite séparative ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Gabarits-enveloppes des constructions ou parties de constructions à édifier en vis-à-vis des façades existantes ou projetées, et comportant des vues principales. :
Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a -d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 du prospect P mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m : H = 3/2 P + 4 Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis.
- b - d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on utilise une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Les constructions seront obligatoirement implantées à l'intérieur des îlots de constructibilité mentionnés sur le document graphique.
L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 70 % de la surface de l'ilot en sous-sol et à 60 % en élévation au-dessus du sol.
Les surfaces de dalles terrasses aménagées en espaces libres ne sont pas prises en compte dans ce calcul.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 99/354

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 35 mètres au point le plus haut.
Gabarits-enveloppes des constructions ou parties de constructions à édifier en vis-à-vis des façades existantes ou projetées et comportant des vues principales.
Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a -d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 du prospect P mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m : H = 3/2 P + 4. Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis.
- b - d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on utilise une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-.1 – LES ESPACES LIBRES doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Devra être conservé ou planté un arbre à haute tige pour 600 m2 de terrain.
La protection des plantations existantes devra être assurée dans toute la mesure du possible.

13-.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT :

- 30 % de la surface de l'ilot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable. (espace végétalisé sur au moins 60 cm sur dalle ou en terrasse)

Les espaces verts sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :

- 2m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
- 3m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 100/354

Pour la zone UR4 :

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites, en respectant les marges de retrait figurant au 7.2.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux façades ou partie de façade de constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux façades situées en vis-à-vis doit être de 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à un minimum de 5 mètres si aucune des façades ou partie de façade en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est fixée à 40% de l'unité foncière

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les projets de construction doivent tenir compte du site et de son environnement ; ils doivent respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site et conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige. Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.
Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre de toute construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre non revêtu d'au moins 2,5 m².

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 101/354

Modifications apportées

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation autorisés sous condition

La présente modification du PLU permettra d'encadrer au mieux l'implantation du projet Estérel nord ainsi que la zone UR4. Les modifications apportées au règlement sont ici indiquées en rouge.

- Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement d'une activité « économique, sauf dans le secteur UAEIa, où ils sont autorisés sans conditions.
- Dans les secteurs concernés par la dérogation au Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly XXX, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les constructions XXX sont autorisées dans les conditions fixées XXX.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques (secteur UAEIa)

Le long de la rue du marché, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 6 m.

Toutefois :

- Le long et de chaque côté de la rue des Solets entre l'avenue de la Gare et l'avenue Charles Lindbergh, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 10 m.
- Le long de l'avenue de la Gare, les constructions seront implantées en retrait de 4 m.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (secteur UAEIa et UR4)

Pour la zone UAE1a :

- Les façades ou parties de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une limite séparative peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m.
- Sont autorisés dans la marge de retrait, les éléments constructifs liés et nécessaires au stationnement clos, couvert et sécurisé des vélos et ne dépassant pas le niveau de RDC.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 102/354

Pour la zone UR4 :

- Dans la zone UR4 si la façade, la partie de façade ou la toiture en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant une vue directe, la façade doit être implantée, par rapport à la limite séparative située en vis-à-vis à une distance minimum de 6 m, sauf existence d'un contrat de cour commune.
- Dans l'ensemble de la zone sauf en zone UR4, lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour la zone UAE1a :

- Eléments constructifs liés au stationnement sécurisé des vélos : sont autorisés dans la marge de retrait les éléments constructifs liés et nécessaires au stationnement clos, couvert et sécurisés des vélos, ne dépassant pas le niveau de RDC.

Pour la zone UR4 :

- La distance minimale entre les façades d'une même construction principale doit être au moins égale à 2 m.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Pour la zone UAE1a :

- L'emprise au sol maximale autorisée au lot est précisée au document graphique.

Pour la zone UR4 :

- L'emprise au sol maximale autorisée à l'unité foncière est précisée au document graphique.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 103/354

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour la zone UAE1a :

- Pour les constructions nouvelles, les surélévations de bâtiments existants, les hauteurs des parties nouvelles ne pourront excéder les hauteurs indiquées à l'OAP. Dans une bande de 25 m calculée en tout point depuis la limite séparative des parcelles voisines, la hauteur maximale autorisée est R+2 soit 9 m au point le plus haut, comme indiqué sur le plan de zonage. Etant précisé que cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments existants.

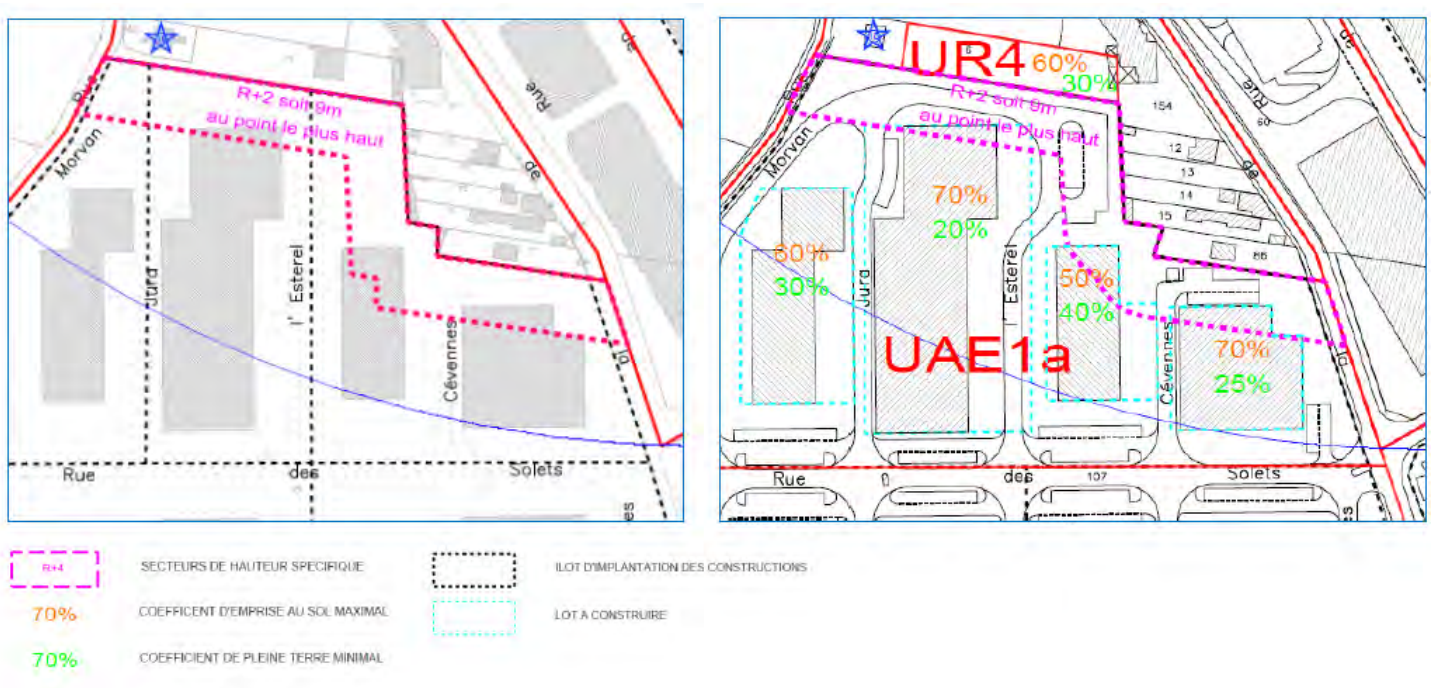


Figure 10 : Zonage d'application et Zonage modifié (Atelier TEL, 2023)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 104/354

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour la zone UAE1a :

- Les normes techniques pour le stationnement des véhicules motorisés précisées en dispositions générales ne s'appliquent pas sur le secteur pour les constructions existantes en cas de contrainte structurelle.
- Dans le cas d'une opération de logements collectifs supérieure à 50 logements pour lesquels le pétitionnaire démontrera qu'une mutualisation des places est possible entre destination par lot, il est exigé 0,75 place de stationnement par logement.
- Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Pour la zone UAE1a :

- Le dimensionnement des places de stationnement pourra être adapté pour les constructions existantes (impossibilités techniques).

Habitation :

- Logement : 1 place par logement : logement locatif social : 0,5 place par logement
- Hébergement : 0,2 place par logement

Bureaux :

- Normes plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher
- Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher
- Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour 100m² de surface de plancher affectée à l'activité.
- Commerce : une place par tranche de 120 m² de surface de plancher affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 105/354

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Pour la zone UAE1 :

- 30% de la surface de l'îlot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco-aménageable
- En cas de réhabilitation du bâti existant avec changement de destination, il pourra être dérogé au pourcentage de surface aménageable en espace de pleine terre ou en espace éco-aménageable à condition que la situation existante ne soit pas dégradée.
- Une compensation sera recherchée sous forme de plantations hors-sol

Pour la zone UAE1a :

- Les arbres existants seront conservés en grande majorité. En complément, les espaces végétalisés en pleine terre seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace végétalisé en pleine terre ainsi que des strates arbustives et couvre-sols. De plus, en cas d'abattage d'arbre de haute tige, un nouvel arbre de haute tige sera replanté.
- Les plantations doivent répondre à la liste d'espèces locales en annexe.
- Le pourcentage de la surface du lot devant être aménagé en espace de pleine terre est défini au document graphique
- Les toitures végétalisées des constructions nouvelles comprendront une hauteur de terre naturelle minimale de 40 cm (30 cm pour les structures bois)
- Les toitures végétalisées des constructions existantes comprendront une hauteur de substrat de 5 cm à 10 cm.

Pour la zone UR4 :

- Les arbres existants seront conservés en grande majorité. Les espaces végétalisés en pleine terre seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace végétalisé en pleine terre ainsi que de strates arbustives et couvre-sols. De plus, en cas d'abattage d'arbre de haute tige, un nouvel arbre de haute tige sera replanté.
- Les plantations doivent répondre à la liste d'espèces locales en annexe.
- 30 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable

~~10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre ou espace éco-aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation~~**Zone UCV**

En termes réglementaires, la modification n°2 du PLU implique la modification des articles 2, 9 et 13.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 106/354

Rappel des principales règles de la zone UCV

Article 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2. 3 – LOGEMENT

Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly, tels qu'ils figurent sur le Plan, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les constructions ne sont autorisées que sous les conditions fixées aux articles L112-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour le logement social :

En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de constructions comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

En UCV 3 : doit être réalisé sur l'ensemble de l'unité foncière au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP.

Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les constructions devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.

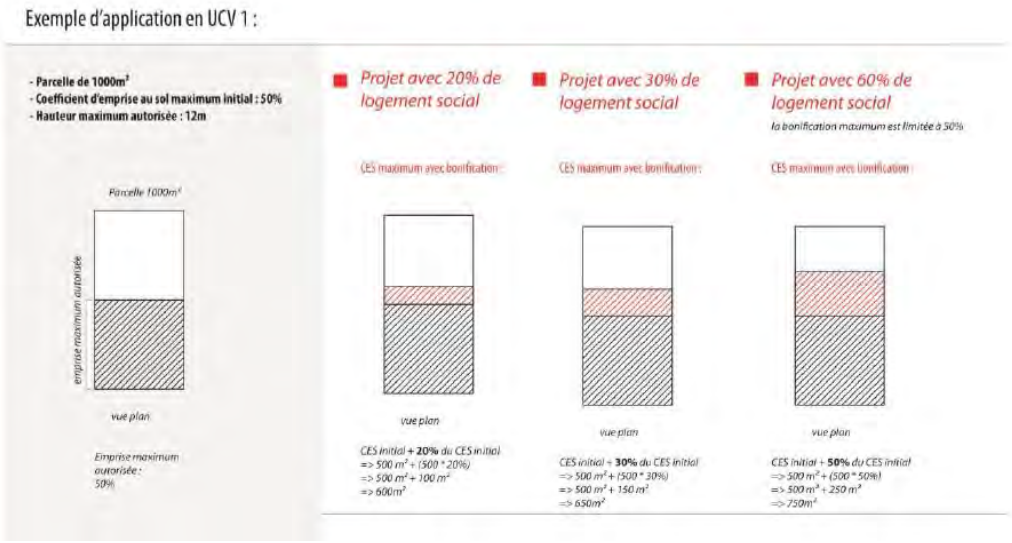
Article 9 : Emprise au sol des constructions

En UCV 1 et 2 L'emprise au sol maximale est fixée à 75 % de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à 50% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel.

En application de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, les droits à construire sont augmentés en zone UCV 1 pour les unités foncières ayant une façade sur la rue Vuillefroy de Silly, la rue de l'Hôtel Dieu et la rue Notre-Dame, ainsi qu'au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L 123-2 b L151-41 du Code de l'Urbanisme) figurants sur le document graphique , : une emprise au sol majorée de 50% maximum est autorisée à condition que les constructions comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. Cette majoration peut se faire soit en emprise au sol, soit en hauteur et en emprise avec un maximum de 50%. En hauteur, elle est limitée à un niveau supplémentaire d'une hauteur de 3 mètres maximum. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, les droits à

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 107/354

construire supplémentaires sont limités à 30%. Pour les opérations comportant plus de 50% logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, la majoration est plafonnée à 50% de droits à construire supplémentaires.



En UCV 3 l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à 60% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13.-2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE

Le terrain doit être aménagé en maintenant des espaces libres de construction dont une partie doit être constituée d'espaces de pleine terre. Les superficies minimales requises de chacun de ces espaces sont fixées ci-après.

En UCV 1 et UCV 2 : 50 % de la surface de l'unité foncière devra rester libre de toute construction en élévation au-dessus du sol parmi lesquels :

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 108/354

- 15 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable,

- 15 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

En UCV 3 :

- 10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable,

- 10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 109/354

Modifications apportées

La présente modification du PLU permet d'intégrer les dispositions réglementaires suivantes afin de permettre un meilleur encadrement des projets au sein de la zone UCV (centre-ville). Les modifications apportées au règlement sont ici indiquées en rouge.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

~~**Pour le logement social :**~~

~~En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de constructions comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.~~

~~En UCV 3 : doit être réalisé sur l'ensemble de l'unité foncière au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP.~~

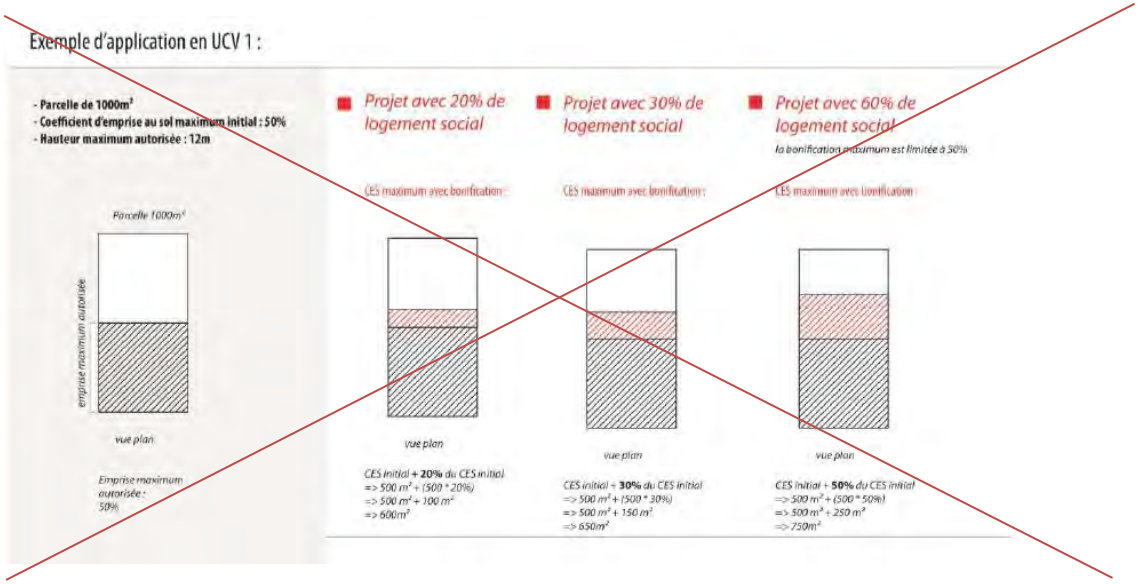
~~Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les constructions devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.~~

Article 9 : Emprise au sol des constructions

~~En UCV 1 et 2~~ l'emprise au sol maximale est fixée à ~~75 %~~ 70 % de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à ~~50%~~ 60 % pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel.

~~En application de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, les droits à construire sont augmentés en zone UCV 1 pour les unités foncières ayant une façade sur la rue Vuillefroy de Silly, la rue de l'Hôtel Dieu et la rue Notre-Dame, ainsi qu'au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L 123-2 b L151-41 du Code de l'Urbanisme) figurants sur le document graphique , : une emprise au sol majorée de 50% maximum est autorisée à condition que les constructions comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. Cette majoration peut se faire soit en emprise au sol, soit en hauteur et en emprise avec un maximum de 50%. En hauteur, elle est limitée à un niveau supplémentaire d'une hauteur de 3 mètres maximum. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, les droits à construire supplémentaires sont limités à 30%. Pour les opérations comportant plus de 50% logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, la majoration est plafonnée à 50% de droits à construire supplémentaires.~~

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 110/354



~~En UCV 3 L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à 60% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel.~~

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 111/354

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13.-2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE

Le terrain doit être aménagé en maintenant des espaces libres de construction dont une partie doit être constituée d'espaces de pleine terre. Les superficies minimales requises de chacun de ces espaces sont fixées ci-après.

En UCV 1 et UCV 2 : ~~50 %~~ 40 % de la surface de l'unité foncière devra rester libre de toute construction en élévation au-dessus du sol parmi lesquels :

- ~~15 %~~ 30 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable,

- 15 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

~~En UCV 3 :~~

~~- 10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable,~~

~~- 10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.~~

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 112/354

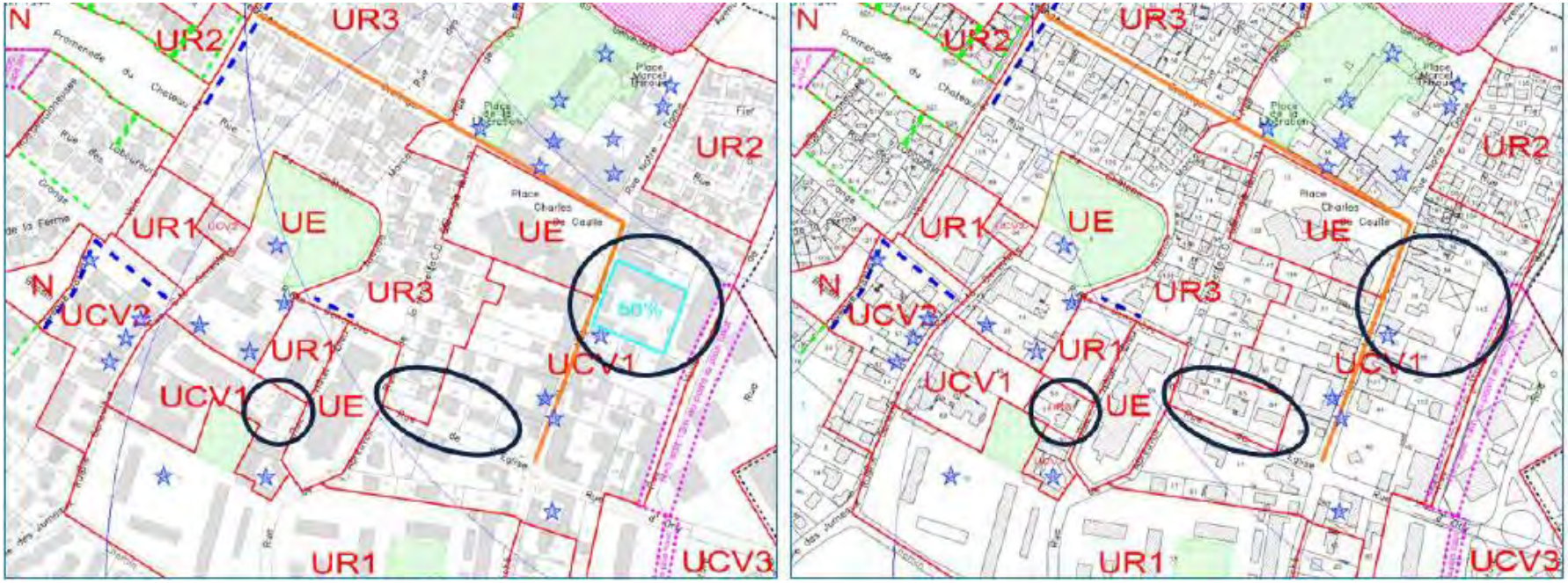


Figure 11 : Zonage d'application et Zonage modifié (Atelier TEL, 2023)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 113/354

Zone UR

En termes réglementaires, la modification n°2 du PLU implique la modification des articles 6, 7 et 11 du règlement écrit et graphique applicable au zonage UR.

Rappel des principales règles de la zone UR

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

En zones UR 2 et UR 3 : Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions annexes de moins de 6 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,60 mètres peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Dans les autres cas les constructions annexes doivent respecter les règles fixées aux alinéas précédents.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les clôtures seront réalisées :

- Soit sous la forme d'un grillage ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement doublé d'une haie vive côté emprise publique lorsque l'implantation est du côté de la voie ou emprise publique ; et à l'intérieur de la parcelle lorsque la clôture est en limite séparative.

- Soit sous la forme d'un mur plein, à l'exception des parcelles donnant sur la rue du Parc, rue des Sources, rue du Fief ainsi que les opérations suivantes : lotissement Terre et familles, Cottage Tolbiac où les murs sont interdits. Dans ces secteurs, les autres prescriptions 1, 3 et 4 seront respectées.

- Soit sous la forme d'un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou tout autre dispositif largement ajouré. La proportion plein/vide sera de 1/3 (plein) 2/3 (vide) ».

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 114/354

Les linéaires de clôture composés d'une haie végétale faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être préservés. Elles peuvent être doublées d'un grillage.

Modifications apportées

La présente modification du PLU permet d'intégrer les dispositions réglementaires suivantes afin de permettre un meilleur encadrement des projets au sein de la zone UR. Les modifications apportées au règlement sont ici indiquées en rouge.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

- 6.2.4 . Allée des Charmes et allée des Ormes : les façades ou partie de façades des constructions doivent être implantées à l'alignement. Sont autorisés les éléments accessoires de façade comme par exemple les modénatures et de type marquises en saillie sur les voies ou emprises publiques dans la limite de 0,5 mètre.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,30 mètres peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Dans les autres cas les constructions annexes doivent respecter les règles fixées aux alinéas précédents.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.5 Les clôtures et les portails

Les clôtures seront réalisées :

- Soit sous la forme d'un grillage ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement doublé d'une haie vive côté emprise publique lorsque l'implantation est du côté de la voie ou emprise publique ; et à l'intérieur de la parcelle lorsque la clôture est en limite séparative.

- Soit sous la forme d'un mur plein, à l'exception des parcelles donnant sur la rue du Parc, rue des Sources, rue du Fief ainsi que les opérations suivantes : lotissement Terre et familles, Cottage Tolbiac où les murs sont interdits. Dans ces secteurs, les autres prescriptions 1, 3 et 4 seront respectées.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 115/354

- Soit sous la forme d'un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou tout autre dispositif largement ajouré. La proportion plein/vide sera de 1/3 (plein) 2/3 (vide) »

Les linéaires de clôture composés d'une haie végétale faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être préservés. Elles peuvent être doublées d'un grillage.

Ce type de clôture pourra être doublé d'une haie vive.

11.5 Les clôtures et les portails

Les linéaires de clôture composés d'une haie végétale faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être préservés. Elles peuvent être doublées d'un grillage.

Elles ne peuvent en aucun cas être remplacées ni doublées par un mur plein, un mur bahut ou toute autre dispositif fixé au sol. En cas de maladie, elles doivent être replantées et entretenues.

11.5 Les clôtures et les portails

Clôtures en limite de voies et emprises publiques :

Les clôtures seront réalisées :

- Soit sous la forme d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1, 80 mètre
- Soit sous une forme d'un mur « bahut » d'une hauteur maximum de 0,60 mètre éventuellement surmonté d'un grillage, de grilles ou de lisses, l'ensemble ne devant pas excéder une hauteur de 1,8 mètre. La proportion plein/vide sera de 1/3, 2/3.

Les parties pleines des clôtures seront réalisées soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit à l'ancienne. Si le niveau du terrain est supérieur au niveau de la rue, la hauteur de la clôture sera calculée côté terrain (cas 1). Si le niveau du terrain est inférieur au niveau de la rue, la hauteur de la clôture sera calculée côté rue (cas 2).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 116/354



Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 117/354

Zone UAE1b

En termes réglementaires, la modification n°2 du PLU implique la modification des articles 6, 7, 8, 11,12 du règlement écrit et graphique applicable au zonage UAE1b.



Figure 12 : Zonage d'application et Zonage modifié (Atelier TEL, 2023)

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de l'alignement ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 118/354

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une limite séparative peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait de la limite séparative, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de la limite séparative ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a -d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 du prospect P mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m : H = 3/2 P + 4 Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis.

- b - d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En cas de clôture :

- Favoriser leur réalisation en maçonnerie, ou en serrurerie ouvragée ou menuisée.
- Elles doivent être conçues en harmonie avec les bâtiments.
- Les grillages simples et industriels sont interdits.
- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.
- Exceptionnellement dans le cadre d'une intégration au caractère environnant, une clôture de type mur plein pourra être autorisée, elle ménagera alors des ouvertures partielles.
- Les éléments techniques seront intégrés aux clôtures.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 119/354

Article 12 : Stationnement

Habitation : Une place par logement

Bureaux :

- Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.
- Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Industrie, artisanat et entrepôts : Une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.
- Commerce : Une place par tranche de ~~40~~ 50 m² de surface de vente de plancher affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce.

Modifications apportées

La présente modification du PLU permet d'intégrer les dispositions réglementaires suivantes afin de permettre un meilleur encadrement des projets au sein de la zone UAE1b. Les modifications apportées au règlement sont ici indiquées en rouge.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

- Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.
- En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.
- En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 4 mètres de la limite séparative.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 120/354

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

- En cas d'implantation de construction non contiguës sur une même unité foncière, entre chaque façade ou parties de façade des constructions, les marges de retrait devront être au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du tout ou l'acrotère avec un minimum de 8 m.
- Cette disposition ne s'applique pas entre deux bâtiments à la fonction d'entrepôt. Tout projet d'entrepôt devra respecter la norme en vigueur au dépôt du dossier en termes de règlementation (sécurité incendie et toute prescriptions législatives ou réglementaire qui leur sont applicable).

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Les grillages simples et industriels sont interdits, sauf pour les constructions à sous-destination d'entrepôts, sous condition de justifications techniques et sécuritaires.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres, sauf pour les constructions à sous-destination d'entrepôts. Dans ce cas, elle ne doit pas dépasser 3 mètres, à condition que ce dépassement soit justifié sur le plan technique et sécuritaire.

Article 12 : Stationnement

Habitation : Une place par logement

Bureaux :

- Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.
- Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Industrie, artisanat : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.
- Entrepôts : une place pour 1000 m² de surface de plancher affectée à l'activité. Le stationnement PL (poids lourds) devra être géré sur l'unité foncière.
- Commerce : une place par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 121/354

Zone UAE1 -hors secteur UAE1a

En termes réglementaires, la modification n°2 du PLU implique la modification des articles 10 et 13 du règlement écrit et graphique applicable au zonage UAE1 – hors secteur UAE1a.

Rappel des principales règles de la zone UAE1

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 35 mètres au point le plus haut.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13.2. LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT

- 30 % de la surface de l'îlot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable
- Les espaces verts sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :

- 2 m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60 cm
- 3m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60 cm et 15 cm.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 122/354

Modifications apportées

La présente modification du PLU permet d'intégrer les dispositions réglementaires suivantes afin de permettre un meilleur encadrement des projets au sein de la zone UAE1 hors secteur UAE1a. Les modifications apportées au règlement sont ici indiquées en rouge.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 30 mètres au point le plus haut.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13.2. LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT

- 30 % de la surface de l'îlot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable
- En cas de réhabilitation du bâti existant avec changement de destination, il pourra être dérogé au pourcentage (%) de surface aménageable en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable à condition que la situation existante ne soit pas dégradée.
- Une compensation sera recherchée sous forme de plantations hors-sol.

Secteur Delta

En termes réglementaires, la modification n°2 du PLU implique la modification des articles 1, 2, 10 et 12 du règlement écrit et graphique applicable au zonage UAE2.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 123/354

Rappel des principales règles de la zone UAE2

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les constructions ou installations destinées au stockage ou au traitement des déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les constructions à destination de commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 400 m² par unité commerciale.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 50 mètres au point le plus haut.

Articles 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évaluée en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,…) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 124/354

Pour les constructions à destination de bureau, il est imposé :

- 1 place de stationnement maximum par tranche de 60m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce, il est imposé :

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus et réalisés en fonction des besoins estimés compte tenu de l'usage futur des constructions. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert.

Modifications apportées

La présente modification du PLU permet d'intégrer les dispositions réglementaires suivantes afin de permettre un meilleur encadrement des projets au sein de la zone Delta. Les modifications apportées au règlement sont ici indiquées en rouge.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les sous-destinations de la destination « Habitat » autre que celle autorisée en article 2
- La sous-destination « Autres hébergements touristiques » de la destination « commerce et activités de services »
- La sous-destination « entrepôts » de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires »

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La destination « Habitat » sous les formes suivantes :

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 125/354

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres au point le plus haut, soit R+7

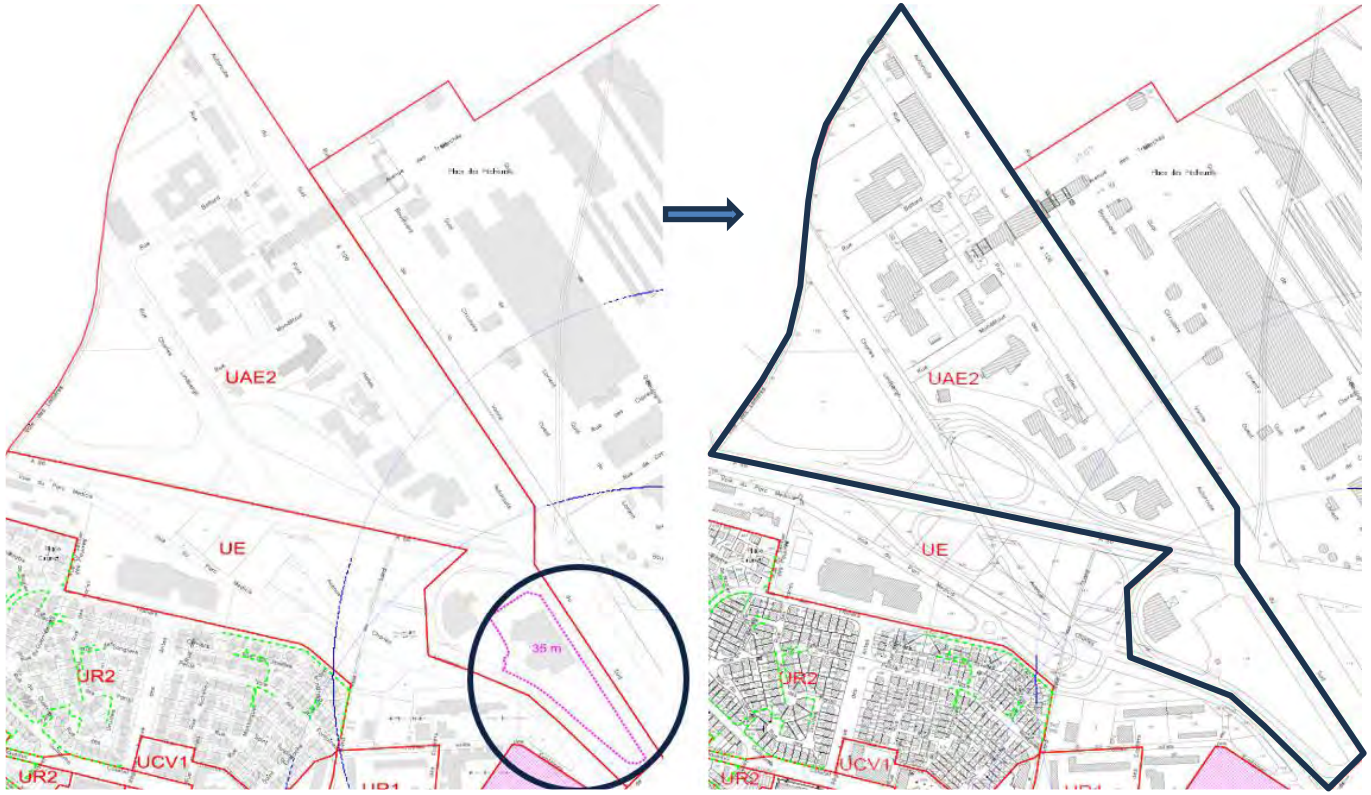


Figure 13 : Zonage d'application et zonage modifié (Atelier TEL, 2023)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 126/354

Articles 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évalué en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,…) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

Pour les constructions à destination de bureau, il est imposé :

- 1 place de stationnement maximum par tranche de 60m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce, il est imposé :

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à sous-destination d'hôtel, il est imposé :

- 1 place pour 5 chambres

Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus et réalisés en fonction des besoins estimés compte tenu de l'usage futur des constructions. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 127/354

Procédures liées à la modification du PLU

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en à l'aide de la grille d'aide élaborée par la DRIEAT et ses partenaires.

En réponse, la Mission régionale d'autorité environnementale (n°MRAe AKIF-2023-151) a communiqué en décembre 2023 sa décision portant obligation de réaliser une évaluation environnementale. L'autorité justifie cette décision par les incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et sur la santé humaine.

La MRAe précise également dans sa décision que les objectifs spécifiques poursuivis par l'évaluation concernent les effets du projet de modification du PLU, notamment concernant le secteur de l'Estérel Nord, porterait sur :

- L'analyse des incidences du projet sur la santé humaine (pollutions sonores et atmosphériques, pollution des sols),
- L'intégration de ce secteur de projet dans le tissu urbain environnant et les incidences sur la cohérence de la séquence paysagère et urbaine globale en résultant,
- La caractérisation de la présence ou non de zones humides pouvant fonctionnellement être atteintes par l'aménagement du site.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 128/354

0.3 OBJECTIFS ET CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le processus d'évaluation environnementale

Suite à la demande d'examen au cas par cas, et par la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale n°MRAe AKIF-2023-151 en date du 5 décembre 2023, la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis est soumise à une évaluation environnementale.

Lorsqu'une évaluation environnementale est requise, le contenu du rapport de présentation est défini par l'article R151-3 du code de l'urbanisme modifié par le décret n°2019-481 du 21 mai 2019.

Le rapport de présentation :

« 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 129/354

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »[1]

Un principe de proportionnalité est appliqué. Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Les principes de construction de l'évaluation

La décomposition des différentes thématiques environnementales présentée dans le Tableau 1 est utilisée pour analyser l'état initial de l'environnement, les conséquences éventuelles de la modification du PLU et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation liées.

Dans un souci de pertinence et en fonction des données disponibles, deux échelles géographiques différentes sont utilisées dans l'analyse des thématiques environnementales :

- Les périmètres directement concernés par la modification du PLU de Rungis, soit la zone Delta et la zone du projet Estérel.
- Le périmètre de la commune de Rungis, parfois élargi à l'ensemble urbain formé par Rungis et Orly.

Ces données environnementales viennent compléter le diagnostic socio-économique.

[1] Article R151-3 du Code de l'urbanisme

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 130/354

Chapitres	**Thèmes**
Cadre physique	Relief
	Climat
	Géologie
	Eau
Aménités et paysage	Paysage
	Patrimoine archéologie et historique
Milieux naturels	Espaces boisés
	Protections réglementaires
	Politiques environnementales et territoriales
	Milieux naturels
	Zones humides

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 131/354

Ressources naturelles	Eau potable
	Gestion des eaux
	Ressources du sol et du sous-sol
	Energies
	Déchets
Risques et protection des personnes et des biens	Risques naturels
	Risques technologiques
Nuisances et pollutions	Qualité de l'air
	Bruit
	Sites et sols pollués

Décomposition des chapitres de l'évaluation environnementale

Sur la base des caractéristiques des secteurs et des différents avis et décisions communiqués par l'autorité environnementale, une attention plus particulière sera portée sur l'étude des sujets suivants et leurs impacts :

- L'exposition au bruit.
- L'exposition aux pollutions atmosphériques.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 132/354

- La pollution des sols.
- La perception paysagère du secteur.
- La préservation des zones humides.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 133/354

1. ARTICULATION ENVIRONNEMENTALE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Le PLU se doit d'être en compatibilité avec les différents documents, plans et programmes d'urbanisme et de thématiques plus spécifiques (eau, énergie, mobilité, etc.) déployés aux différentes échelles de gouvernance. Dans le cas de Rungis, ces documents peuvent émaner de la région Île-de-France, au département du Val-de-Marne ou encore le Grand Orly Seine Bièvre. Certains documents peuvent s'appliquer à des échelles plus spécifiques comme celle du bassin versant, c'est le cas des schémas liés à l'eau (SDAGE et SAGE).

1.1 LE SCHEMA DIRECTEUR D'ILE DE FRANCE ENVIRONNEMENTAL (SDRIF-E) HORIZON 2040

A l'été 2024, le SDRIF-E devrait se substituer au SDRIF actuel. La région Île-de-France a lancé la révision de son schéma Directeur Régional en novembre 2021 et le nouveau document stratégique intitulé Schéma Directeur Régional Ile de France Environnement (SDRIF-E) propose un cadre de développement pour le territoire à horizon 2040. Il a été arrêté par le Conseil Régional le 12 juillet 2023 et devrait être adopté définitivement à l'été 2024.

L'objectif du SDRIF-E est de garantir un cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040. Il encadre la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones naturelles et rurales, détermine la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, et favorise le rayonnement international de la région. Le futur SDRIF-E propose un nouvel équilibre axé autour de 139 communes et groupes de communes identifiées comme polarités autour desquels se renforceront les bassins de vie franciliens. Le SDRIF-E institue pour la première fois l'environnement comme pilier fondamental du développement francilien. Il adopte de nouvelles règles pour lutter contre l'étalement urbain et protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers. Un nouvel objectif vient diviser par 3 la consommation foncière prévue par l'ancien SDRIF adopté en 2013. Le SDRIF-E prévoit :

- 70 projets de transports en commun dont 3 projets de navettes fluviales et 5 nouvelles gares pour un total de plus de 750 km de prolongements du réseau existant.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 134/354

- 700 km de pistes cyclables.
- 34 projets routiers sur 260 km.

Il prévoit également la réindustrialisation de l'Île-de-France pour créer des emplois ouverts aux franciliens dans tous les territoires.

La carte « Développer l'indépendance productive régionale » du SDRIF-E identifie la commune de Rungis comme un pôle de centralité à conforter pour l'attractivité économique de la région. La carte du SDRIF-E repère notamment le Marché d'Intérêt National de Rungis comme attractivité économique à sanctuariser. Les intentions urbanistiques sont les suivantes :

- Le secteur Delta est à proximité d'un site d'activité d'intérêt régional (le MIN) à sanctuariser autour duquel il faut créer, maintenir ou renforcer le potentiel multimodal.
- Les secteurs Delta et Estérel sont deux sites dont il faut maintenir les services urbains et l'économie locale.

Enfin, le site d'Estérel est proche de la limite de mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare.

Pour ce qui est de la carte « Maintenir le développement urbain » la zone Delta ne semble pas être sujet à des enjeux particuliers mais la zone Estérel se situe à proximité du parc Colline Cacao, un espace vert à pérenniser et à développer en tant qu'espace vert ou de loisir d'intérêt régional.

Enfin la carte « Placer la nature au cœur du développement régional » indique que le parc Colline Cacao situé à proximité du secteur Estérel est une « armature verte » à sanctuariser et sur lequel la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau est à favoriser afin de développer la nature en ville, renforcer et valoriser le réseau des espaces verts.

La modification n°2 du PLU permettra de maintenir le potentiel multimodal du site en s'assurant que les activités proposées soient en lien avec la vocation initiale du site.

L'introduction d'une OAP pour le secteur Estérel Nord permettra la définition d'objectifs nouveaux visant en la création d'un quartier mixte comprenant des activités, du logement, des commerces et équipements. La modification du PLU pour le projet Estérel vise à limiter l'étalement urbain et permettre de construire une ville sur la ville, afin de protéger les terres agricoles et naturelles alentours. Les questions de végétalisation et de la gestion de l'eau font également partie des forts enjeux du projet. La modification du PLU permettra donc de mobiliser le potentiel d'urbanisation offert par la zone, située à proximité de la gare de Rungis La Fraternelle.

Ainsi, la modification n°2 du PLU permet le respect des prescriptions du SDRIF-E à l'horizon 2040.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 135/354

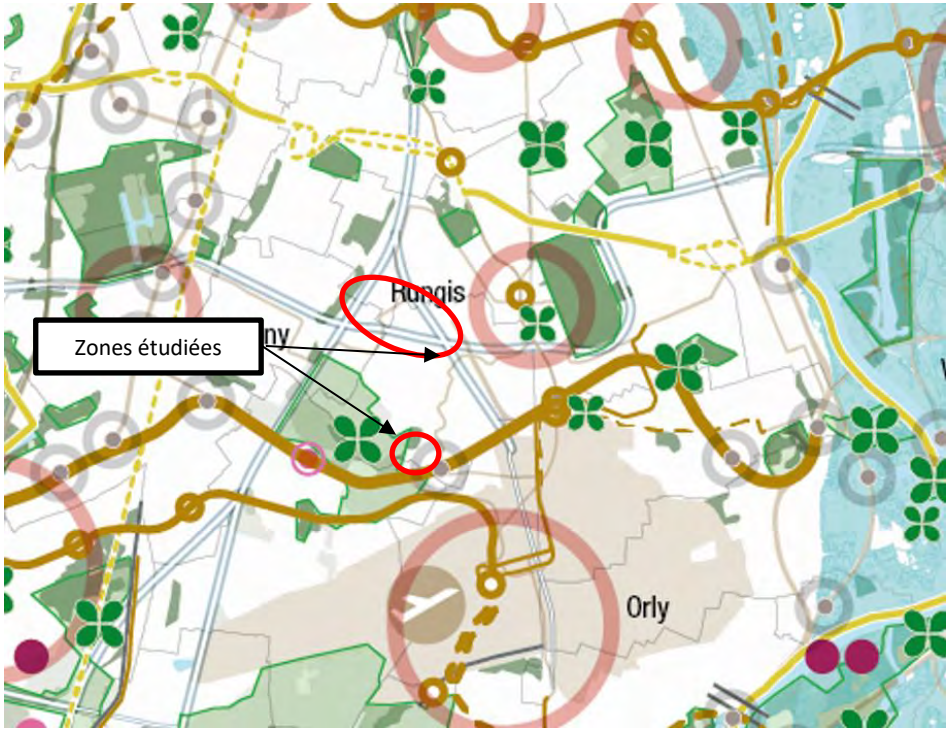
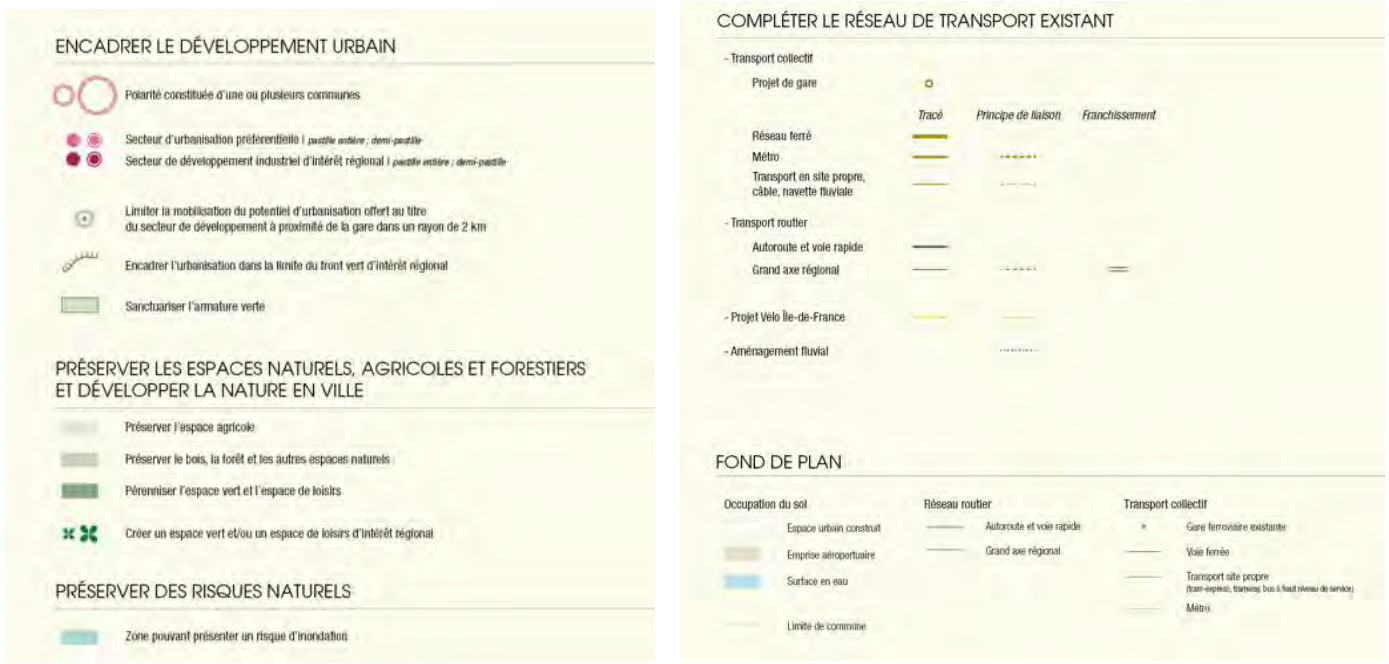


Figure 14 : Carte du SDRIF-E « Maitriser le développement urbain » (source : Région Ile-de-France, 2023)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 136/354



Légende carte du SDRIF-E « Maitriser le développement urbain » (source : Région Ile-de-France, 2023)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 137/354

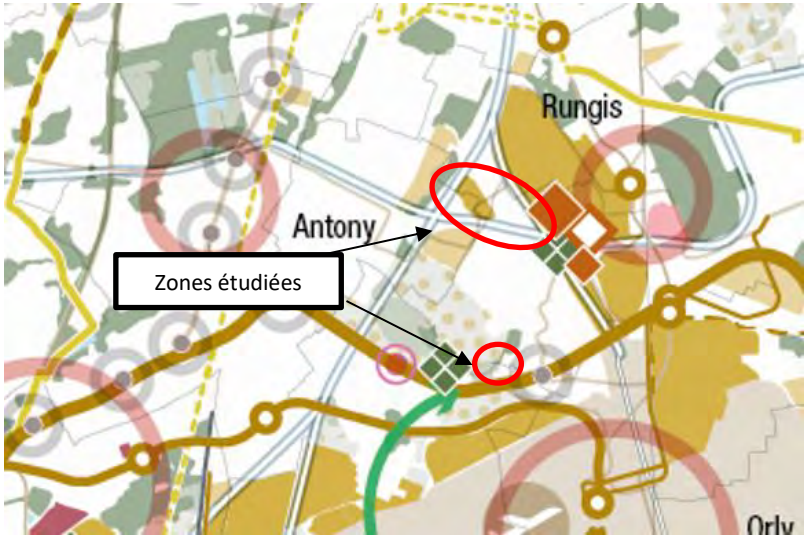


Figure 15 :

Carte du SDRIF-E « Développer l'indépendance productive régionale » (source : Région Ile-de-France, 2023)



Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 138/354

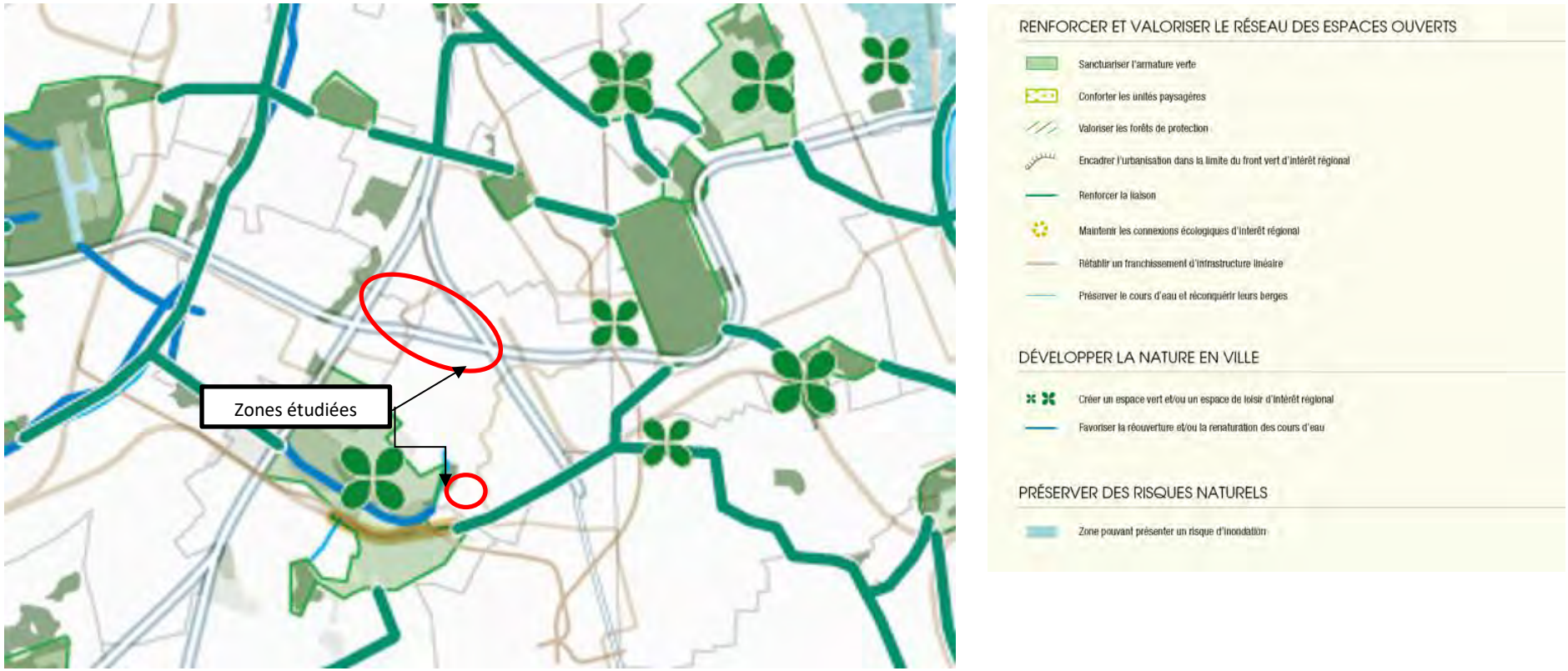


Figure 16 : Carte du SDRIF-E « Placer la nature au cœur du développement régional » (source : Région Ile-de-France, 2023)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 139/354

1.2 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS (SCoT)

Initié en 2017, le SCoT métropolitain du Grand Paris est singulier par l'envergure du territoire couvert : 12 EPT et 131 communes regroupant un total de 7,2 millions d'habitants. Prévu pour être finalisé en 2022, 12 orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs ont déjà été définies. Le projet de SCoT a été arrêté le 24 janvier 2022 (approuvé par une large majorité).

Parmi ces orientations et objectifs apparaissent notamment la diversification de l'offre de logements ainsi que le développement de la nature en ville, des espaces ouverts au public et des équipements de proximité, la mise en valeur des paysages, le renforcement de la trame verte et bleue, le développement de la biodiversité ou encore la maîtrise des risques environnementaux.
Les 3 objectifs du SCoT sont les suivants :

- Contribuer à la création de la valeur, conforter l'attractivité et le rayonnement métropolitain.
- Améliorer la qualité de vie de tous les habitants, réduire les inégalités afin d'assurer les équilibres territoriaux et impulser des dynamiques de solidarité.
- Construire une métropole résiliente.

Le projet de modification de PLU est notamment concerné par la « contribution à la création de valeur, conforter l'attractivité et le rayonnement métropolitain » mais aussi par « l'amélioration de la qualité de vie de tous les habitants » et par la « construction d'une métropole résiliente ». La modification est compatible avec les orientations du SCoT.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 140/354

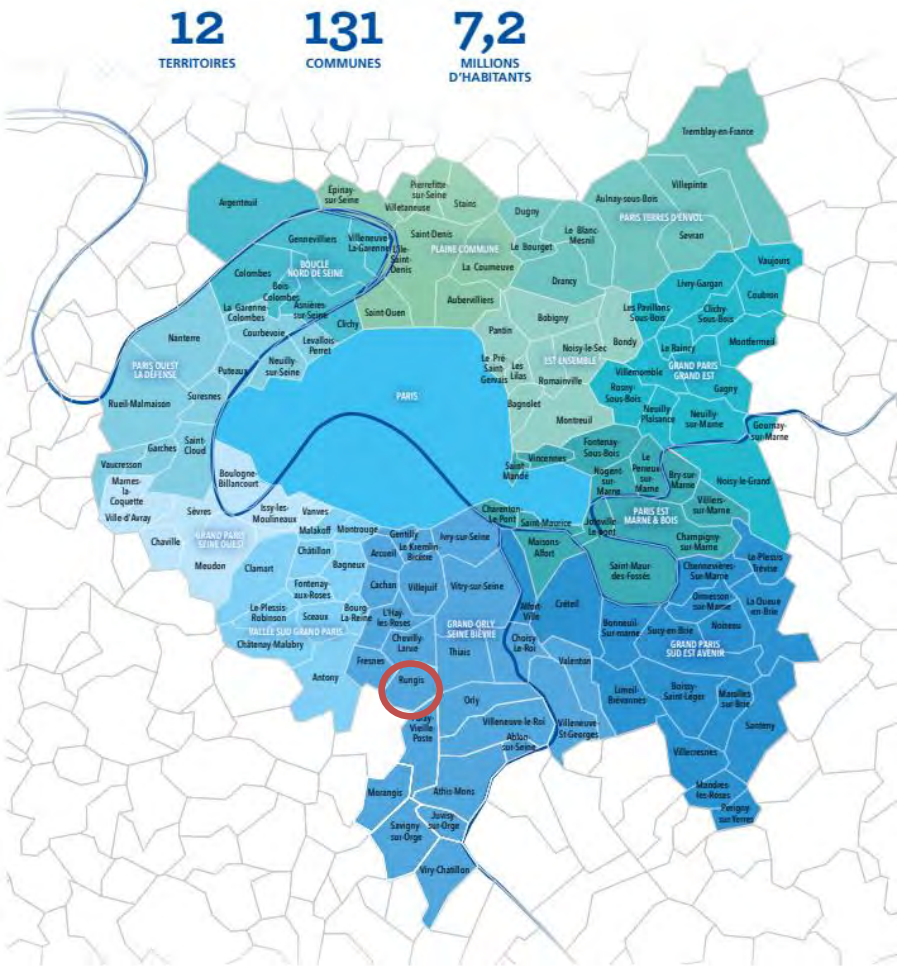


Figure 17 : Territoire du SCoT de la Métropole du Grand Paris (source SCoT MGP, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 141/354

1.3 LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE RUNGIS EN VIGUEUR

La modification n°1 du PLU de Rungis a été approuvée le 25 février 2020 sur la base du PLU initial approuvé le 14 décembre 2015.

Les principales orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :
Le PADD dégage les grandes orientations d'aménagement retenues et présentées ci-après. Le contenu du PADD a été établi sur la prise en compte des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme qui précisent les objectifs de développement durable.

Axe 1 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE

- Préserver la qualité de vie dans les quartiers en maintenant la couverture végétale
- Préserver les éléments naturels, boisés ou non, et les zones agricoles et les éléments remarquables du paysage
- Protéger les éléments de patrimoine bâti
- Rungis : une ville apaisée

Axe 2 : RECRÉER DU LIEN TERRITORIAL ET MODERER L'EXPANSION URBAINE

- Privilégier une évolution douce et limitée des quartiers d'habitation existants, notamment les quartiers d'habitations individuelles.
- Favoriser le renouvellement urbain et orienter la création.
- Modérer les sites d'extension urbaine et rester en continuité de l'urbanisation actuelle.
- Engager un travail sur la hiérarchisation du réseau de voiries.
- S'appuyer sur les axes existants et les requalifier.
- Améliorer l'offre en stationnement.
- Prendre en compte les impacts urbains liés à l'arrivée du Tramway.
- Conforter les pôles de centralité existants et affirmer pour chacun une identité propre.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 142/354

Axe 3 : MAINTENIR LE DYNAMISME SOCIO-ÉCONOMIQUE ET CONFORTER LE BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

- Démographie
- Développer une offre de logements diversifiée permettant un parcours résidentiel complet
- Phaser les projets de renouvellement urbain et d'extension
- Conforter le développement économique sur l'ensemble des zones d'activités de Rungis et accompagner leur essor.
- Soutenir et développer les commerces et les services de proximité pour les habitants et employés de Rungis
- Programmer la création de nouveaux équipements pour répondre aux besoins actuels et futurs en tenant compte des perspectives d'évolution démographiques retenues
- Mutualiser les équipements entre l'usage des habitants de Rungis et ceux des actifs travaillant à Rungis, en associant les gestionnaires des grandes zones d'activités
- Soutenir et développer les commerces et les services de proximité
- Développer les réseaux destinés aux nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Axe 4 : VALORISER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES ESPACES URBAINS ET NATURELS

- Encourager le développement de nouveaux espaces naturels
- Prendre en compte le cycle de l'eau
- Accueillir une nouvelle agriculture
- Encourager les énergies renouvelables
- Poursuivre le tri des déchets
- Prendre en compte le bruit dans l'environnement

Le projet de modification du PLU est notamment concerné par les orientations « Privilégier une évolution douce et limitée des quartiers d'habitation existants, notamment les quartiers d'habitations individuelles », « Favoriser le renouvellement urbain et orienter la création », « Modérer les sites d'extension urbaine et rester en continuité de l'urbanisation actuelle » et « Conforter les pôles de centralité existants et affirmer pour chacun une identité propre » de l'axe 2, ainsi que les orientations « Développer une offre de logements diversifiée permettant un parcours résidentiel complet », « Phaser les projets de renouvellement urbain et d'extension », « Conforter le développement économique sur l'ensemble des zones d'activités de Rungis et accompagner leur essor » et « Programmer la création de nouveaux équipements pour répondre aux besoins actuels et futurs en tenant compte des perspectives d'évolution démographiques retenues « de l'axe 3.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 143/354

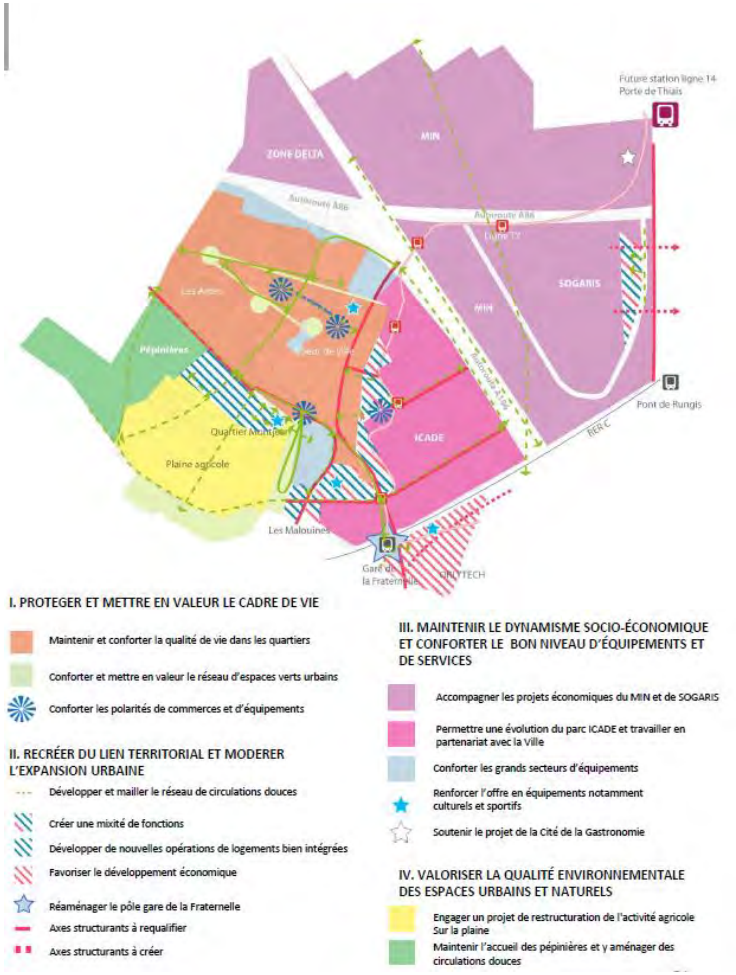


Figure 18 : Carte générale des orientations du PADD (source PLU Rungis, 2020)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 144/354

Le plan de zonage communal

Le PLU en vigueur localise le secteur Estérel en zone UA1 et le périmètre Delta en zone UAE2.

Le règlement défini ces zones comme :

- Zone UAE1 : correspond à « l'unité foncière ICADE » qui est destinée à l'accueil d'activités économiques
- Zone UAE2 : correspond à la zone d'activités à dominante d'accueil d'activités hôtelières

L'objet principal de la modification du plan local d'urbanisme concerne la création d'une sous-catégorie UAE1a, la modification des règles de constructibilité applicables en zonage UAE2, la précision de certaines prescriptions du règlement et la complétude des définitions du lexique.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 145/354

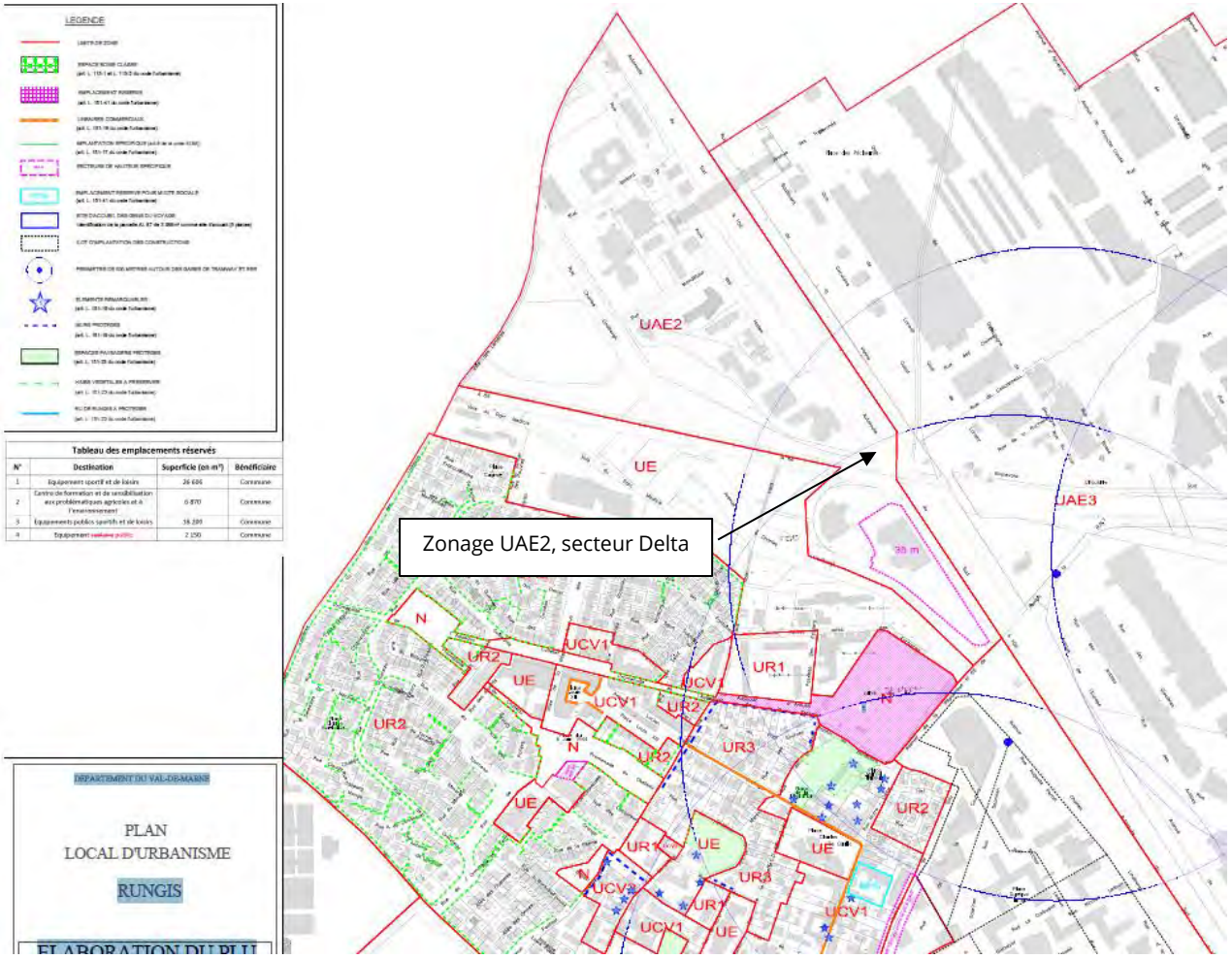


Figure 19 : plan de zonage actuel (1) (source PLU de Rungis, 2020)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 146/354

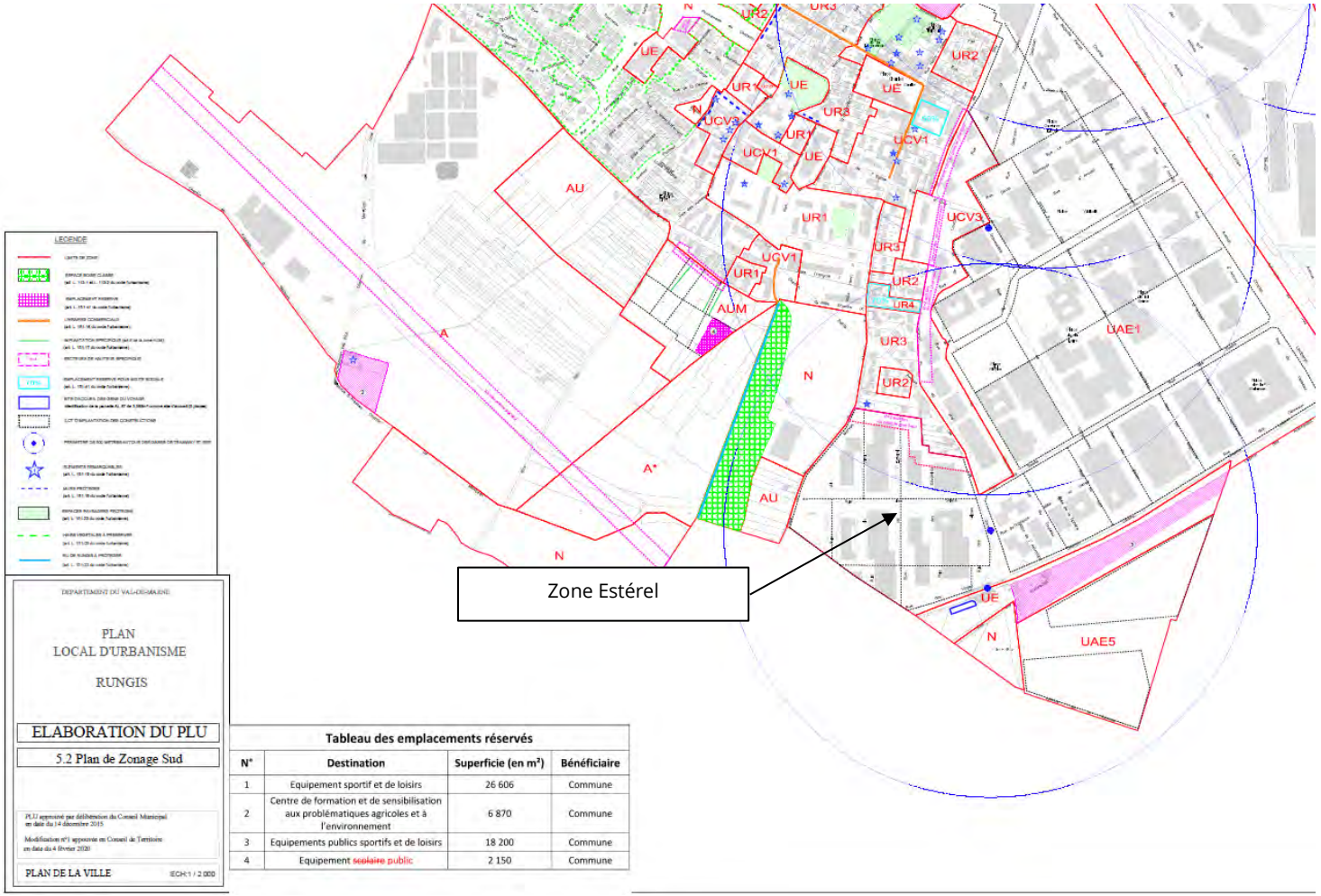


Figure 20 : plan de zonage actuel (2) (source PLU de Rungis, 2020)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 147/354

1.4 Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Grand-Orly Seine Bièvre

Le PLUi du Grand-Orly Seine Bièvre sera le principal document permettant de partager une vision de l'avenir des 24 villes du territoire durant les 15 prochaines années. Il sera applicable à partir de 2025 et permettra de fixer les orientations stratégiques et les règles d'aménagement et de construction applicables à tous. Le PLUi apporte une réponse aux besoins du quotidien tels que le logement, les déplacements, l'activité économique, tout en prenant en compte les nouvelles aspirations des habitantes et habitants, usagères et usagers, et en s'inscrivant dans les enjeux environnementaux et de lutte contre le changement climatique.

Le PLUi de l'EPT permet aussi la réalisation des grands projets d'aménagement et de transports et des politiques publiques portées par le Territoire comme le Plan Climat Air Energie Territorial, le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés, le développement économique, la Conférence Intercommunale du Logement, le plan vélo intercommunal, etc.

La modification du PLU concerne notamment des changements permettant l'arrivée d'une nouvelle population sur le secteur Estérel avec des logements variés (co-living, sociaux, en accession…). L'OAP dans la modification impose de donner une place conséquente aux modes actifs avec une allée piétons et cycles. Par ailleurs, la modification impose un surface de pleine terre sur la zone UAE1 de 40 à 20 % en fonction des lots. La modification du PLU va ainsi dans le sens des objectifs du PLUi.

1.5 Le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH)

La Métropole du Grand Paris est chargée de l'élaboration du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) depuis le 1er janvier 2017, ainsi que de la mise en œuvre des actions d'amélioration du parc privé d'intérêt métropolitain, depuis le 1er janvier 2019.

Les orientations du Plan sont déclinées en 6 axes :

- Axe 1 : Favoriser l'accès aux logements.
- Axe 2 : Améliorer la complémentarité et la fluidité de l'offre hébergement-logement.
- Axe 3 : Répondre aux besoins en logements spécifiques de certains publics et adapter l'habitat.
- Axe 4 : Prévenir les expulsions locatives.
- Axe 5 : Accompagner les politiques de lutte contre la précarité énergétique et de réduction des charges.
- Axe 6 : Accompagner les politiques de la lutte contre l'habitat indigne et de prévention de l'habitat dégradé.

La modification du PLU est concernée par les axes « 1. Favoriser l'accès aux logements », « 3. Répondre aux besoins en logements spécifiques de certains publics et adapter l'habitat ». En effet, l'OAP du secteur Esterel impose différents types de logements (co-living, sociaux, en accession) et permet ainsi une mixité de logements que

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 148/354

le PMHH prône. La modification du PLU de la zone Delta (zonage UEA2) n'est pas concerné par le PMHH, seul le logement temporaire de personne dont la présence permanente est nécessaire pour surveiller ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés. Le projet de modification du PLU va dans le sens des objectifs du PMHH.

1.6 Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) d'Île-de- France

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) est un document de planification stratégique porté et animé par la Région, qui vise à coordonner les actions entreprises par l'ensemble des acteurs du territoire concernés par la prévention, la collecte et le traitement des déchets. Il s'adresse ainsi aussi bien aux collectivités et aux entreprises, qu'aux administrations, aux éco-organismes et aux habitants. Il a été adopté/approuvé par le Conseil régional le 21 novembre 2019.

Le PRPGD couvre l'ensemble des déchets produits en Île-de-France, quelle que soit leur nature (inerte, non dangereux, dangereux) ou leur producteur (collectivités, administrations, entreprises, habitants).
En Île-de-France, le PRPGD a pris le relais des plans régionaux suivants :

- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA).
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD).
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins à risques infectieux PREDAS).
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Issus des Chantiers du Bâtiment et des Travaux Publics (PREDEC).

Les objectifs du plan sont fixés aux horizons 2025 et 2031 et il est décliné en 9 grandes orientations :

1. Lutter contre les mauvaises pratiques.
2. Assurer la transition vers l'économie circulaire.
3. Mobilisation générale pour réduire les déchets.
4. Mettre le cap sur le « zéro déchet enfoui » : réduire le stockage.
5. Relever le défi du tri et du recyclage matière et organique.
6. La valorisation énergétique : une contribution à la réduction du stockage.
7. Mettre l'économie circulaire au cœur des chantiers.
8. Réduire la nocivité des déchets dangereux et mieux capter les déchets dangereux diffus.
9. Prévenir et gérer les déchets issus de situations exceptionnelles.

La modification du PLU n'est pas concernée par les objectifs du PRPGD.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 149/354

1.7 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands

Le SDAGE planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.

En conséquence, la compatibilité des projets doit être établie au regard du 2022-2027.

Le SADGE identifie 5 orientations fondamentales :

- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée.
- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable.
- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles.
- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique.
- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Le projet de modification du PLU de Rungis et le besoin auquel il répond, sont concernés par les défis 1,2, 3 et 4. L'OAP L'Estérel prévoit une gestion des eaux pluviales de manière gravitaire et alternative (noues/fossés plantés). Un bassin sera créé pour recueillir les eaux de toitures des bâtiments et ainsi alimenter en eau propre la plaine maraîchère. Ainsi la modification du PLU va dans le sens des objectifs du SDAGE.

1.8 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre

La stratégie du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre a été adopté e le 20 septembre 2013 en commission locale de l'eau.

Les cinq grandes orientations pour le SAGE définies à l'issue de la réflexion menée sur la définition du périmètre en 2007, puis confirmées par l'état des lieux approuvé en 2010 et renforcées dans le cadre de la révision partielle du SAGE approuvé le 4 juillet 2023, sont les suivantes :

- Orientation 1 : L'amélioration de la qualité de l'eau par la réduction des pollutions ponctuelles et diffuses et la maîtrise de la pollution par temps de pluie
- Orientation 2 : La maîtrise des ruissellements urbains (gestion à la source des eaux pluviales) et la gestion des inondations
- Orientation 3 : Le maintien d'écoulements satisfaisants dans la rivière
- Orientation 4 : La reconquête des milieux naturels et notamment des zones humides
- Orientation 5 : La mise en valeur de la rivière et de ses rives pour l'intégrer dans la Ville.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 150/354



Figure 21 : Situation géographique du territoire du SAGE de la Bièvre (SAGE de la Bièvre)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 151/354

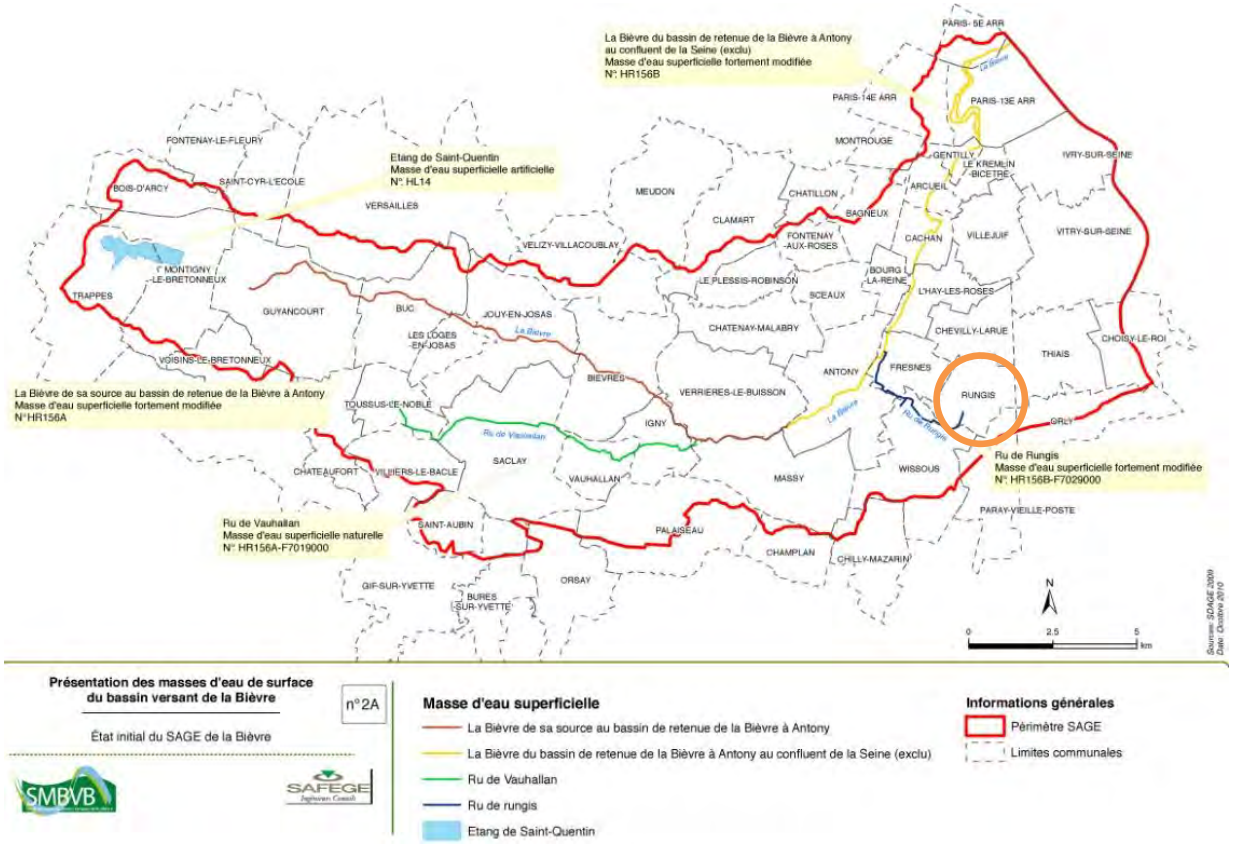


Figure 22 : Les masses d'eau de surface du bassin versant de la Bièvre (source SAGE Bièvre)

Les deux ambitions phares du SAGE de la Bièvre sont :

- Le SAGE identifie le ru de Rungis comme affluent de la Bièvre pollué, notamment par les nitrates, ce qui est dû à des rejets d'eaux usées.
- Par ailleurs, le ru de Rungis pourrait être support d'un développement de la biodiversité. En effet, les abords du ru de Rungis ont été répertoriés comme zone humide par le SAGE de la Bièvre.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 152/354

La modification du PLU est concernée par l'orientation 1. En effet, l'OAP de l'Estérel prévoit une gestion des eaux pluviales qui se fera autant que possible de manière gravitaire et alternative (noues / fossés plantés). Dans la mesure du possible, les trottoirs en revêtements permettent l'infiltration.

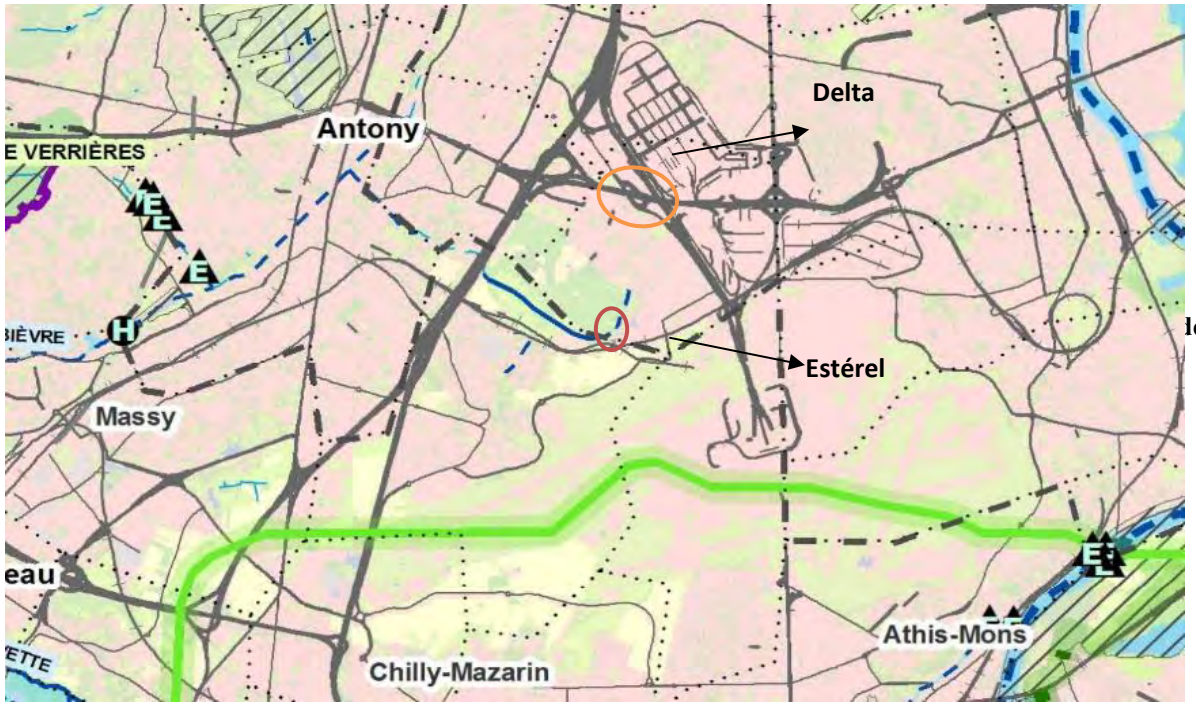
1.9 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE est le volet de la Trame Verte et Bleue co-élaboré par l'Etat et le Conseil Régional. Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Île-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Île-de-France le 21 octobre 2013. Il comporte, d'une part, une identification des enjeux, spatialisés et hiérarchisés (présentation et analyse des enjeux régionaux, identification des composantes, cartographie). D'autre part, il détermine les objectifs de préservation et de restauration des composantes écologiques identifiées et précise un cadre d'intervention (mesures contractuelles, mesures d'accompagnement des communes pour la mise en œuvre des continuités écologiques).

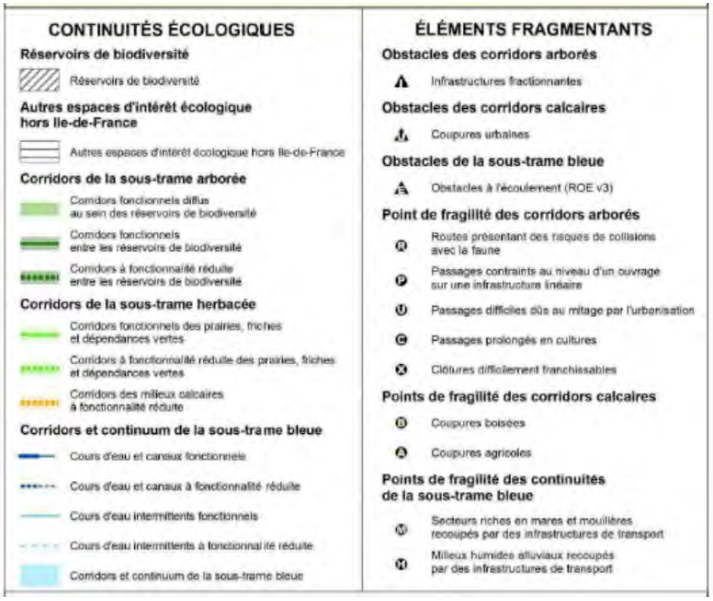
A l'échelle de la commune de Rungis, aucune trame écologique d'importance majeure n'est identifiée.

- Des formations herbacées sont identifiées au sud-ouest de la commune.
- La commune se situe à 5 km d'un corridor de la trame verte.
- Le ru de Rungis, identifié par les objectifs du SRCE comme un cours d'eau intermittent à préserver et/ou à restaurer, est situé à environ 500m à l'ouest du secteur Estérel. Ce secteur n'a pas de connexion directe avec le ru. De plus la partie du ru au sud du secteur Estérel est repéré sur le SRCE comme « cours d'eau souterrain susceptible de faire l'objet d'opérations de réouverture. »
- Le secteur Delta n'est pas situé à proximité de corridors de la trame verte et bleue.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 153/354



le-I



Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 154/354

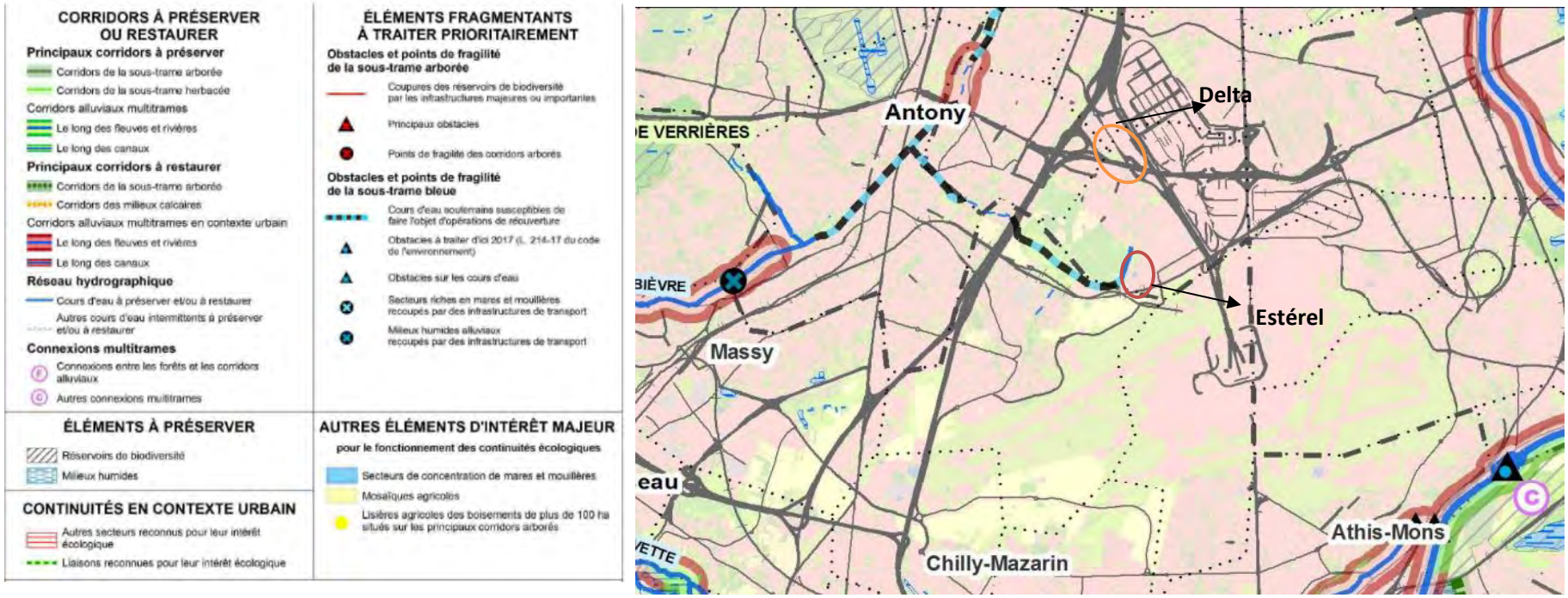


Figure 24 : Situation au SRCE - Objectifs (source DRIEAT Île-de-France, 2013)

Aucun enjeu écologique majeur n'est relevé au SRCE sur le périmètre de Delta et à ses alentours.
La modification n°2 du PLU ne concerne pas les objectifs du SRCE.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 155/354

1.10 Le plan bleu du Val-de-Marne

Du fait de sa géographie, le département du Val-de-Marne possède un réseau hydrographique important, qu'il s'agisse de la confluence principale de la Seine et la Marne, des confluences de ces deux cours d'eau avec leurs affluents (Yerres et Morbras notamment) ou des confluences d'autres cours d'eau de moindre importance (ru de Rungis et Bièvre…).

Adopté en 2009, le plan bleu est un document d'orientations et de programmation à l'échelle départementale. Il permet de coordonner l'ensemble des acteurs du Val-de-Marne concernés par la gestion de l'eau.

Le plan stratégique départemental de l'assainissement 2030 constitue la déclinaison technique du plan bleu.

Concernant la préservation des milieux aquatiques, le plan stratégique décline les objectifs suivants :

- « Identifier et de réduire les sources de pollution pour reconquérir la qualité des eaux superficielles et préserver ou permettre le bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques afin de favoriser le développement de la biodiversité dans le Val-de-Marne. »
- « La gestion des eaux pluviales à la source, avec la limitation de l'imperméabilisation des sols, voire la désimperméabilisation des sols, est un enjeu important pour réduire les déversements d'eaux unitaires et pluviales au milieu naturel et limiter les inondations par débordement de réseaux d'assainissement. »
- « Le traitement des eaux pluviales avant rejet est également un objectif fort, notamment avec le retour à la baignade : La station de dépollution des eaux pluviales (SDEP) du ru de la Lande à Champigny-sur-Marne doit être mise en service en 2024. »
- « Les opportunités de renaturation des petits cours d'eau dans le Val-de-Marne sont réelles et de nature à contribuer à la mise en valeur paysagère (y compris à travers l'aménagement de coulées vertes) et à la création de corridors écologiques, dans un département particulièrement urbanisé. En 2016, la Bièvre a été rouverte sur plus de 600 mètres, entre la rue Victor Hugo et le collège Ronsard à l'Haÿ-les-Roses. À l'horizon 2022, la Bièvre fera l'objet d'une réouverture similaire, portée par le Département, sur un tronçon de plus de 600 m le long du Parc du Coteau à Arcueil et Gentilly. » Toutefois, l'OAP contribue aussi à la création de corridors écologiques en végétalisant l'emprise du projet, ce qui permet notamment de renorcer la continuité avec la Colline Cacao.

Les zones relevant de la modification n°2 du PLU ne sont pas concernées par les objectifs du plan bleu.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 156/354

1.11 Le plan vert d'Ile-de-France

Le plan vert d'Ile-de-France a été voté par le Conseil régional en mars 2017. Au-delà de l'objectif régional d'atteindre 10 m² d'espaces verts par habitant à l'horizon 2030, le Plan fixe l'objectif principal d'accroître significativement les aires de desserte et les populations desservies par des espaces verts, existants ou à créer, à l'horizon 2021 dans les communes carencées (espace vert de proximité à moins de 15 minutes à pied). D'après les cartographies établies par l'Institut Paris Région, la commune de Rungis se situe au cœur d'agglomération : Paris et petite couronne. Elle fait partie des communes ayant moins de 60% d'espaces verts. Aujourd'hui, la commune dépasse ce seuil avec 12,2 m² par habitants. Cette donnée est à prendre avec précaution puisque les espaces verts sont condensés sur certaines parties de la ville ce qui ne les rends pas forcément accessibles pour certains logements trop éloignés.

Néanmoins, les zones de Delta et Estérel sont identifiées comme carencées au sens du Plan vert 2017.



Figure 25 : Carte des Carences en espace vert au sens du Plan vert 2017

(source Institut d'Aménagement et d'Urbanisme IDF, 2023)

Le projet de modification du PLU concerne notamment des changements permettant l'arrivée d'une nouvelle population sur le secteur Estérel, zone fortement imperméabilisée. La modification du PLU impose des coefficients de surface en pleine terre sur la zone UAE1 de 40 à 20% en fonction des lots, contre 30% anciennement. La modification va permettre une augmentation de la présence d'espaces verts de proximité pour cette future potentielle population et va ainsi dans le sens des objectifs définis par le plan vert.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 157/354

1.12 Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) d'Île-de-France, arrêté en décembre 2012, définit les trois grandes priorités régionales : le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel, le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalents logements raccordés d'ici 2020, la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Il définit trois grandes priorités régionales :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel.
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalents logements raccordés en 2020.
- La réduction de 20 % des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxydes d'azote et de souffre).

Les objectifs à 2050 se traduisent notamment par une réduction de 50 % des consommations énergétiques liées au bâtiment et la couverture de 45 % des consommations par des énergies renouvelables et de récupération.

La modification du PLU est concernée par le 2ème et le 3ème objectif du SRCAE. Le Secteur DELTA, par la réduction des droits à construire et l'interdiction des destinations, notamment la logistique et les entrepôts favorisera la limitation des émisssions des GES et s'incrira en cohérence avec le classement du secteur dans la ZFEm (Zone à Faible Emission métropolitaine). Il répond ainsi à l'objectif n°3 du SRCAE.
Par ailleurs, l'OAP de l'Estérel prévoit notamment de donner la priorité aux piétons et cycles grâce à des aménagements tel qu'une continuité piétonne, une allée piétons et cycles ou encore zone à 20 km pour les automobiles. Le quartier sera raccordé au réseau de chaleur urbain développé sur le territoire communal, dont la chaleur fatale est issue de l'usine d'incinération du MIN de Rungis.

1.13 LE PLAN DE PROTECTION DE L'AMOSPHERE (PPA) D'ILE-DE-FRANCE

Le PPA d'Île-de-France 2018-2025 a été approuvé le 31 janvier 2018. Il se compose de mesures réglementaires et d'actions incitatives dans l'objectif d'agir sur tous les secteurs responsables d'émissions polluantes en Île-de-France.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 158/354

Ce document souligne l'importance de la qualité de l'air pour la santé humaine et l'environnement, et met en avant l'impact négatif sur la santé publique et l'économie, malgré une amélioration globale de la qualité de l'air en Île-de-France. Pour contrer ces problèmes, un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) propose des actions concrètes et pragmatiques impliquant l'ensemble des acteurs régionaux, dans le but de respecter les normes réglementaires européennes et d'améliorer la qualité de l'air.

Le PPA, encadré par le Code de l'environnement, vise à mobiliser toutes les parties prenantes, y compris les collectivités, pour mettre en œuvre des mesures concrètes dans divers secteurs, afin de réduire les concentrations de polluants atmosphériques. Il encourage une approche collaborative entre l'État, les collectivités et les citoyens pour lutter efficacement contre la pollution atmosphérique. En outre, il invite chacun à s'engager dans cette démarche de reconquête de la qualité de l'air en agissant à son niveau, avec un plan d'actions détaillé pour les années à venir, élaboré en concertation avec des experts et des intervenants spécialisés dans différents domaines.

Concernant la modification n°2 du PLU de Rungis, la limitation des hébergements au courts séjours dans le secteur Delta permettra d'éviter l'exposition de la population à un air pollué, notamment en lien avec la présence de grands axes routiers, d'un fort trafic et au marché international de Rungis à proximité immédiate. A l'inverse, la programmation d'un quartier mixte au niveau du secteur Estérel, et notamment la désimperméabilisation des voiries existantes et la création d'une nouvelle polarité à proximité des transports en commun permettra la réduction des pollutions atmosphériques et améliorera la qualité de l'air et par conséquent la santé des populations présentes sur le secteur.

1.14 Le Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) de Grand-Orly Seine Bièvre

Le conseil de territoire a engagé Grand-Orly Seine Bièvre dans l'élaboration de son PCAET le 28 février 2017. Grand-Orly Seine Bièvre a terminé sa phase de diagnostic et est en cours d'élaboration de son programme d'actions.

Ce PCAET est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique, l'amélioration de la qualité de l'air et l'adaptation du territoire aux grands enjeux environnementaux.

Il se traduit concrètement par l'élaboration d'un programme d'actions « énergie-climat » chiffrées et évaluables à court, moyen et long termes, qui permet à la collectivité :

- D'atténuer les émissions de gaz à effet de serre induites par le patrimoine et les compétences de la collectivité, ainsi que plus largement à l'échelle de son territoire.
- D'adapter son territoire aux impacts des changements climatiques (canicules, inondations…).

La modification du PLU est concernée par les deux objectifs du PCAET.
Le Secteur DELTA, par la réduction des droits à construire et l'interdiction des destinations, notamment la logistique et les entrepôts favorisera la limitation des émisssions des GES et s'incrira en cohérence avec le classement du secteur dans la ZFEm (Zone à Faible Emission métropolitaine)
Le secteur UAE1 doit obligatoirement comprendre une surface de pleine terre de 20 à 40 %. L'OAP du secteur Estérel donne la priorité aux piétons et cycles grâce à des aménagements tel qu'une continuité piétonne, une allée piétons et cycles ou encore zone à 20 km pour les automobiles. Ainsi, la modification du PLU va dans le sens des objectifs du PCAET.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 159/354

1.15 Le Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM)

Approuvé par le Conseil Métropolitain en novembre 2018, le PCAEM vise à structurer les actions menées par les différents acteurs de l'action publique métropolitaine afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et de permettre une meilleure adaptation au défi climatique. Il définit une stratégie opérationnelle sur le long terme, afin d'atteindre.

Les objectifs sont les suivants :

- Atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050.
- Accroître la résilience de la Métropole face aux effets du changement climatique.
- Réduire les concentrations en polluants atmosphériques pour atteindre les niveaux recommandés par l'Organisation mondiale de la Santé.
- Réduire les consommations énergétiques finales, particulièrement pour le secteur du transport, ainsi que pour le secteur résidentiel et tertiaire.
- Obtenir un mix énergétique diversifié et décarboné, en développant les énergies renouvelables et de récupération.

La modification du PLU est concernée par l'accroissement de la résilience de la Métropole face aux effets du changement climatique, la réduction des concentrations en polluants atmosphériques et la réduction les consommations énergétiques finales. La modification du PLU permet dans l'OAP du secteur Estérel de donner une place importante aux modes actifs ce qui diminuera la pollution atmosphérique. L'OAP impose également des matériaux vertueux et qualitatifs sur le plan environnemental répondant à l'objectif de résilience face aux effets du changement climatique. La modification du PLU respecte les objectifs du PCAEM.

1.16 LE PLAN CLIMAT ENERGIE DU VAL DE MARNE (PCE)

Le PCE du département du Val-de-Marne a été adopté en janvier 2014 par l'assemblée départementale et construit autour de 3 enjeux :

- Un aménagement durable au service des Val-de-Marnais pour réduire les vulnérabilités climatiques du territoire.
- Un territoire dynamique, respectueux de l'environnement et de l'humain.
- Des organisations dynamiques et des agents investis au service d'une collectivité éco-exemplaire.

La modification n°2 du PLU de Rungis permettra de répondre à certains de ces enjeux, notamment en agissant en faveur d'une nature harmonieuse, accessible et source de qualité de vie avec la programmation sur le secteur Estérel. D'autre part, la modification du règlement du PLU pour le zonage du secteur Delta permettra d'aménager un territoire en adéquation avec les besoins de la population.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 160/354

1.17 Schéma Régional de Raccordement aux Réseaux des Energies Renouvelables (S3REnR) d'Île-de-France

Le S3REnR d'Île-de-France a été approuvé par arrêté préfectoral en mars 2015.Le S3REnR définit « les ouvrages à créer ou à renforcer pour atteindre les objectifs fixés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie [...]. Il évalue le coût prévisionnel d'établissement des capacités d'accueil nouvelles nécessaires à l'atteinte des objectifs quantitatifs visés au 3° du I de l'article L222-1 du même code [code de l'environnement] ». « Les capacités d'accueil de la production prévues dans le schéma régional de raccordement au réseau sont réservées pendant une période de dix ans au bénéfice des installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelables ».

Le S3REnR d'Île-de-France indique que :

- Le réseau public de transport d'électricité francilien est un réseau suffisamment dense.
- Dimensionné correctement pour accueillir dès à présent l'ensemble du gisement EnR correspondant aux objectifs du SRCAE.
- Aucun travail de renforcement n'est prévu.
- Les investissements sur le réseau public de distribution sont estimés à 1,5 M€ (à la charge des producteurs via la quote-part).
- La capacité d'accueil globale est de 990 MW (dont 297 MW pour les projets de puissance inférieure ou égale à 100 kVA et 693 pour les autres).

La modification du PLU n'est pas concernée par les objectifs du S3REnR.

1.18 Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du réseau routier départemental

Le département du Val-de-Marne a également réalisé le PPBE du réseau routier départemental approuvé le 15 décembre 2014. Il est révisable tous les cinq ans, ce qui porte à 2024 la prochaine édition. Au travers de ce plan, le Conseil Départemental se fixe 5 objectifs à atteindre :

- Protéger les riverains dans les zones prioritaires,
- Protéger les occupants des établissements sensibles départementaux,
- Améliorer l'environnement sonore le long des routes départementales,
- Sensibiliser les aménageurs afin de faire évoluer les pratiques,
- Améliorer la connaissance sur la thématique du bruit et la sensibilisation du public

La modification du PLU à travers la zone Delta empêche l'usage de logements donc on évite l'exposition à une nouvelle population au bruit de l'autoroute. Le secteur Estérel y est prévu de construire dans une zone peu concernée par le bruit routier et ferroviaire. Toutefois, le secteur se trouve à proximité de l'aéroport d'Orly et est donc concerné par le bruit aérien.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 161/354

1.19 Plan de prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) du Val-de-Marne

Le département du Val-de-Marne est confronté à deux risques de mouvements de terrain :

- le retrait-gonflement des sols argileux ;
- les affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines.

Un PPRMT est un document de planification urbaine qui réglemente l'utilisation des sols en fonction de la probabilité d'apparition et de l'intensité des mouvements de terrain (aléas) et des spécificités du territoire (enjeux). Sur les zones concernées, certains projets, ouvrages, aménagements ou exploitations peuvent être interdits ou soumis au respect de prescriptions techniques.

Pour prévenir ce risque dans le département du Val-de-Marne, un plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aussi appelé retrait-gonflement des sols argileux) a été approuvé le 21 novembre 2018 sur 33 communes du département.

La modification du PLU n'est pas concerné par le PPRMT.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 162/354

2. ETAT INITIAL ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 163/354

2.1 PRESENTATION GENERALE DE LA ZONE D'ETUDE

La commune de Rungis est localisée dans l'agglomération francilienne à proximité d'Orly. Elle se situe dans le département du Val-de-Marne, à sept kilomètres au sud de Paris et à seulement 2 kilomètres de l'aéroport de Paris-Orly.

La commune de Rungis appartient à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) qui réunit 24 communes. Il représente un bassin démographique d'environ 720 000 habitants et un bassin économique d'environ 285 000 emplois.

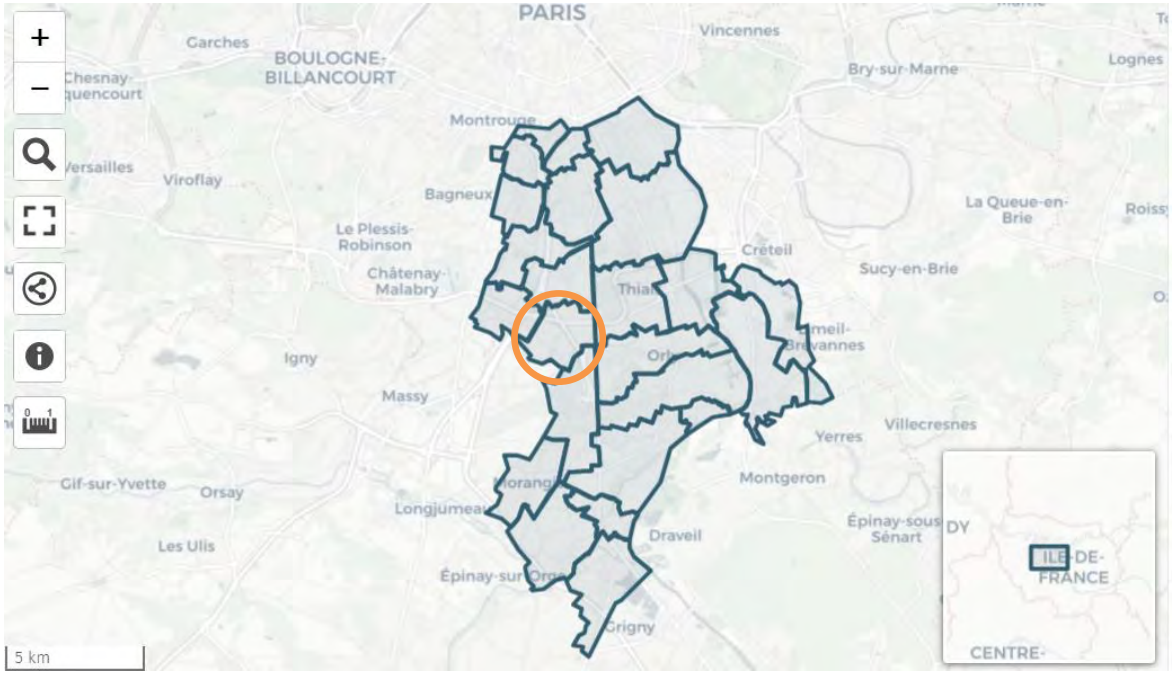


Figure 26 : Localisation de Rungis au sein de l'EPT (source EPT Grand-Orly Seine Bièvre, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 164/354

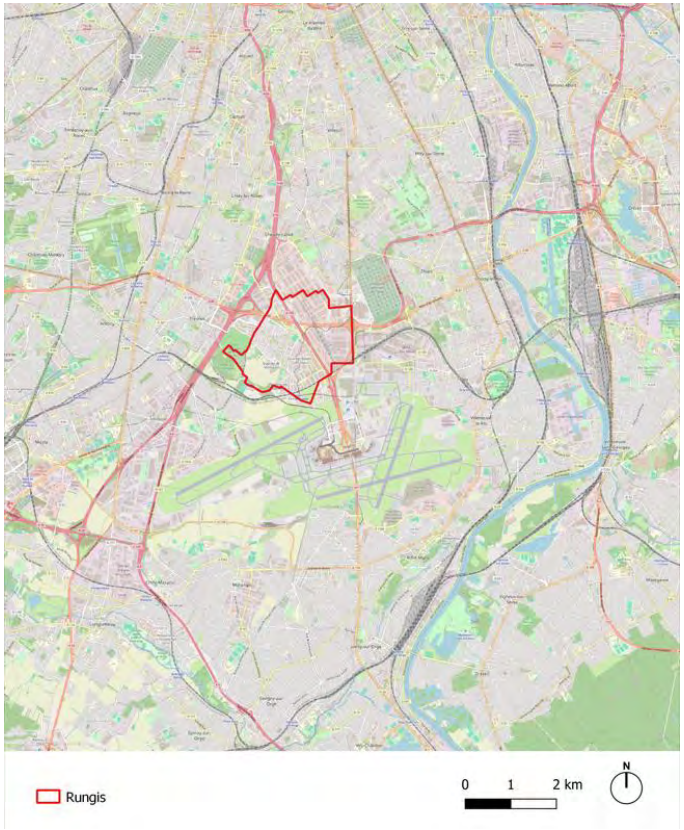


Figure 27 : Localisation de Rungis (fond OpenStreetMap)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 165/354

Les zones concernées par la modification du PLU

La zone Delta se trouve au nord de la commune de Rungis. Cette zone accueille actuellement essentiellement des hôtels bordés par de grands axes autoroutiers (A6, 1206, A86). La zone Delta se trouve dans une zone UA2 correspondant à une zone urbaine mixte. Le projet Estérel nord se situe au sud de la commune et plus particulièrement en bordure de ville.

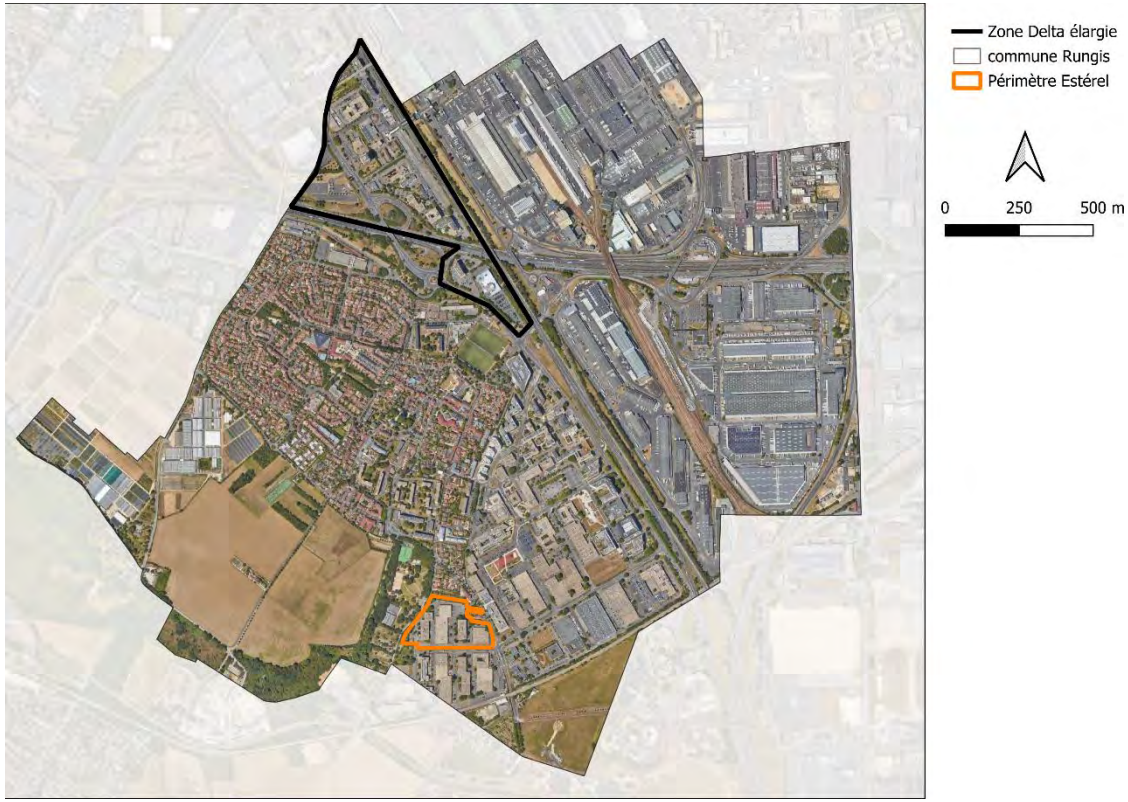


Figure 28 : Localisation des zones étudiées (fond ESRI,2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 166/354

2.2 CADRE PHYSIQUE

Relief

La commune se situe sur le rebord occidental du plateau de Longboyau qui constitue un prolongement de la Beauce (alt. 85m), dominant la vallée de la Bièvre, de part et d'autre du vallon du ru de Rungis (alt. 65m), petit affluent de la Bièvre.

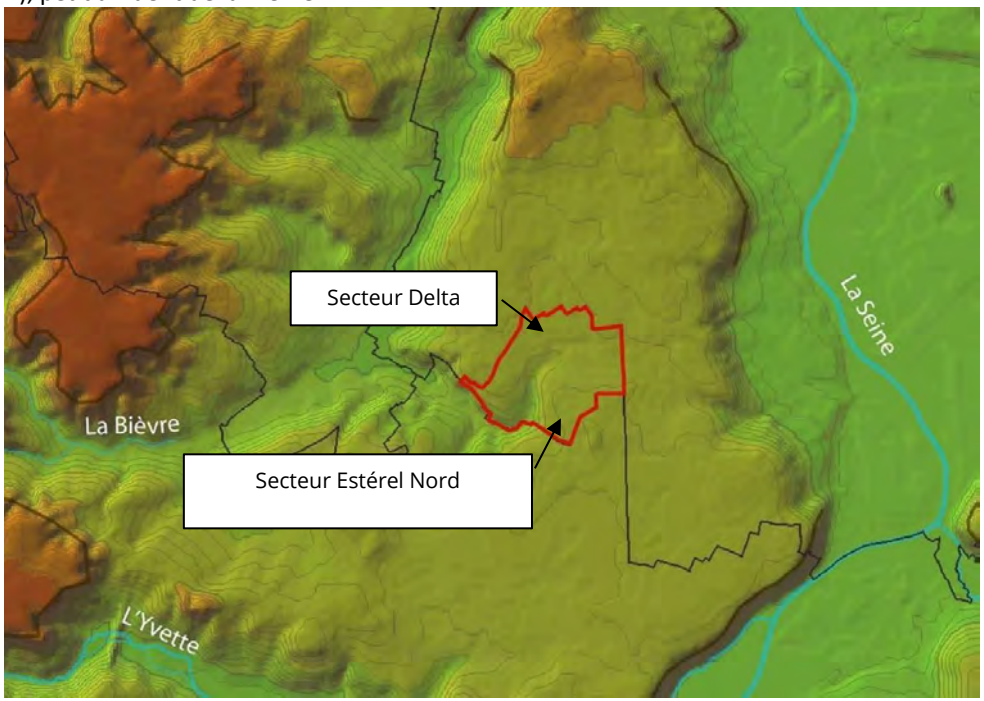


Figure 28 : Situation de Rungis dans un contexte topographique élargi (source IAU Ile-de-France)

Le relief est très peu marqué. Seul le ru de Rungis crée une dépression au centre et au sud du territoire, créant une position de coteau et de surplomb pour le secteur de l'Estérel vers la Plaine de Montjean.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 167/354

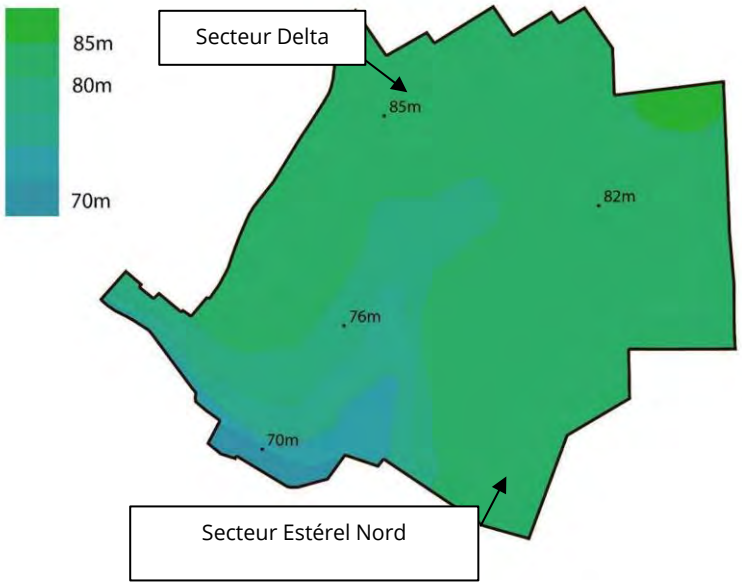


Figure 29 : Topographie du territoire de Rungis

Le secteur Delta se trouve dans une zone où l'altitude est de 85 m. A l'échelle de la zone du projet Estérel nord, le relief est très peu marqué, avec une altitude ne dépassant pas 82 m.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 168/354

Climat

Le climat régional et les vulnérabilités

La région bénéficie d'un climat humide aux saisons intermédiaires, orageux en été, avec des hivers modérés. Le climat est de type tempéré océanique, légèrement altéré par des apparitions très sporadiques d'influences continentales. En particulier, les hauteurs de précipitations de fin de printemps et de l'été sont réhaussées par des orages plus fréquents qu'en climat océanique franc.

Le dérèglement climatique en Île-de-France[2]

Bien que l'ampleur du dérèglement climatique dépende de l'action politique actuelle et future, les grandes tendances d'évolution du climat dans les décennies futures sont connues. En Île-de-France, les principales perspectives sont les suivantes :

- Une augmentation de la température moyenne.
- Une augmentation de la fréquence et de l'intensité des vagues de chaleur ainsi que du nombre de nuits tropicales (> 20°C).
- Une baisse de la pluviométrie annuelle, malgré une augmentation des épisodes de pluie extrêmes.
- Une forte diminution du nombre de jours de gel.

Les conséquences de ces évolutions climatiques sont particulièrement préoccupantes pour la région Île-de-France étant donnée la population, les activités et les infrastructures qui s'y concentrent. Le réchauffement pourrait atteindre près de 4°C à l'horizon 2071-2100 par rapport à la période 1976-2005. Un assèchement des sols se fera de plus en plus marqué au cours du XXIe siècle en toute saison.

[2] DRIAS Les futurs du climat, Météo-France

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 169/354

L'effet d'Îlot de Chaleur Urbain (ICU)

L'effet d'ICU est un phénomène physique climatique qui se manifeste à l'échelle urbaine et qui se caractérise par des températures de l'air et des surfaces supérieurs à celles de la périphérie rurale. Cette différence est d'autant plus marquée la nuit, lorsque l'énergie emmagasinée dans la journée par les bâtiments et le sol est restituée. Le rafraîchissement nocturne qui permet de réduire les surchauffes diurnes est alors limité.

Comme l'ensemble des grandes métropoles, l'agglomération parisienne est particulièrement concernée par le phénomène qui se présente comme un facteur aggravant du réchauffement climatique. A l'échelle métropolitaine, plus de 73 % de la population réside dans un quartier soumis au phénomène d'ICU contre 50 % en moyenne à l'échelle de l'Ile-de-France.

De par sa proximité avec Paris, la vulnérabilité de Rungis aux vagues de chaleur est considérée comme moyenne.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 170/354

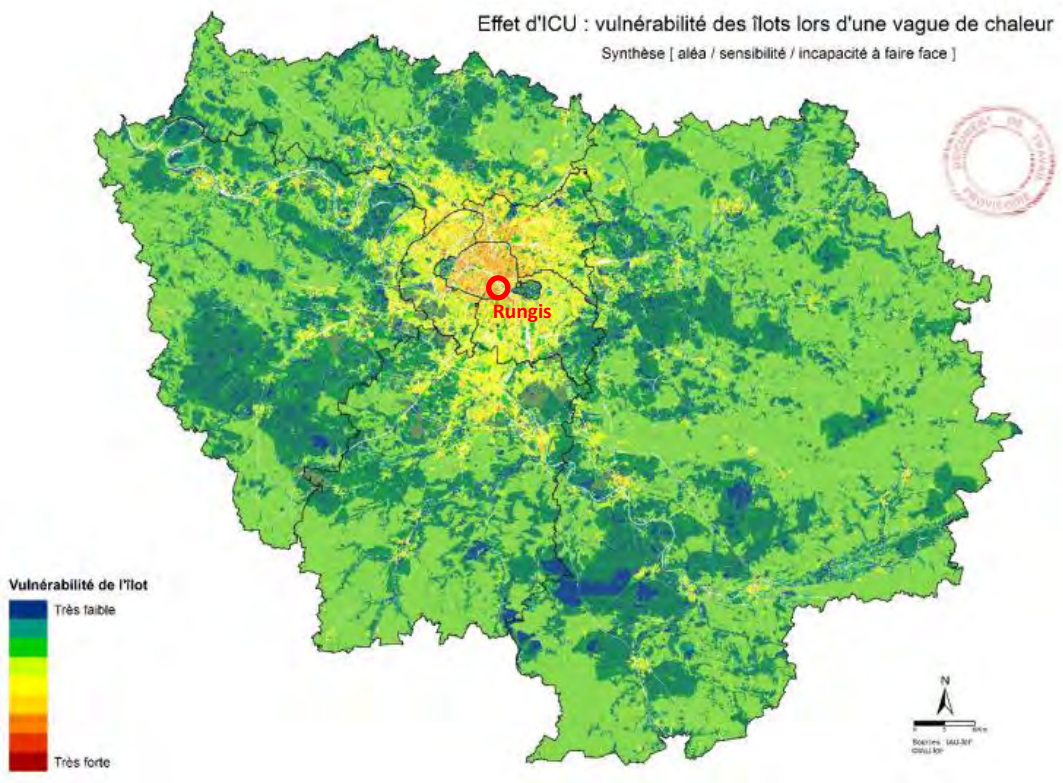


Figure 30 : Vulnérabilité des îlots aux vagues de chaleur (source Institut Paris Région, 2017)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 171/354

Le climat local

Le territoire du SAGE de la Bièvre bénéficie d'un climat océanique dégradé, soumis aux influences océaniques vers l'Ouest, et continentales vers l'Est. Il s'agit d'un climat où l'ensemble des paramètres sont relativement modérés : les vents sont faibles, les hivers cléments, les étés doux, et l'humidité suffisante.

Le graphique suivant présente la pluviométrie mensuelle de la station d'Orly, étudiées sur la période 1989-2009 (Source : SAGE de la Bièvre).

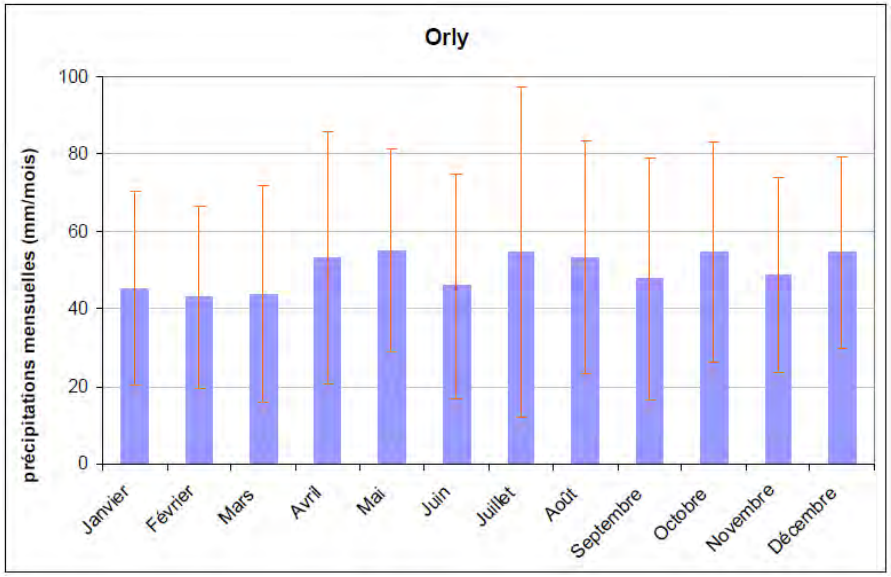


Figure 31 : Pluviométrie à Rungis

Ce graphique indique que la pluviométrie moyenne mensuelle est environ de 50 mm avec une tendance saisonnière très peu marquée.

En moyenne annuelle, la température est de 10,8 °C, avec des moyennes maximales autour de 15 °C et minimales autour de 6 °C. La température réelle maximale intervient en juillet (24,5 °C) et la température réelle minimale en janvier (0,7 °C).

La température moyenne annuelle est de 2,1 °C.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 172/354

Le mois le plus froid de l'année est celui de janvier avec une température maximale moyenne de 6°C. Juin est le mois le plus chaud avec 21,6 % de température maximale moyenne.

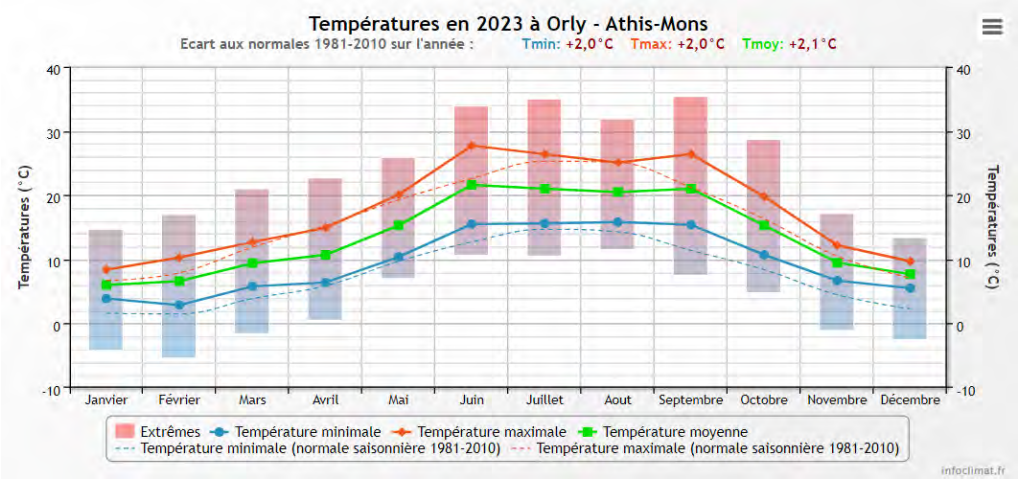


Figure 32 : Evolution des températures sur l'année (source InfoClimat, 2023)

L'ensoleillement moyen annuel

L'ensoleillement atteint ses maxima entre les mois de mai et août.

Des précipitions régulières

Les pluies sont peu abondantes mais régulièrement réparties sur l'année avec une moyenne annuelle de 600 mm par an (moyenne nationale de 900 mm par an).

Des vents dominants de secteur sud-ouest

Les vents dominants sont de secteur sud-ouest. Les vents sont rarement violents. En moyenne, la vitesse du vent ne dépasse pas les 19 km/h dans l'année.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 173/354

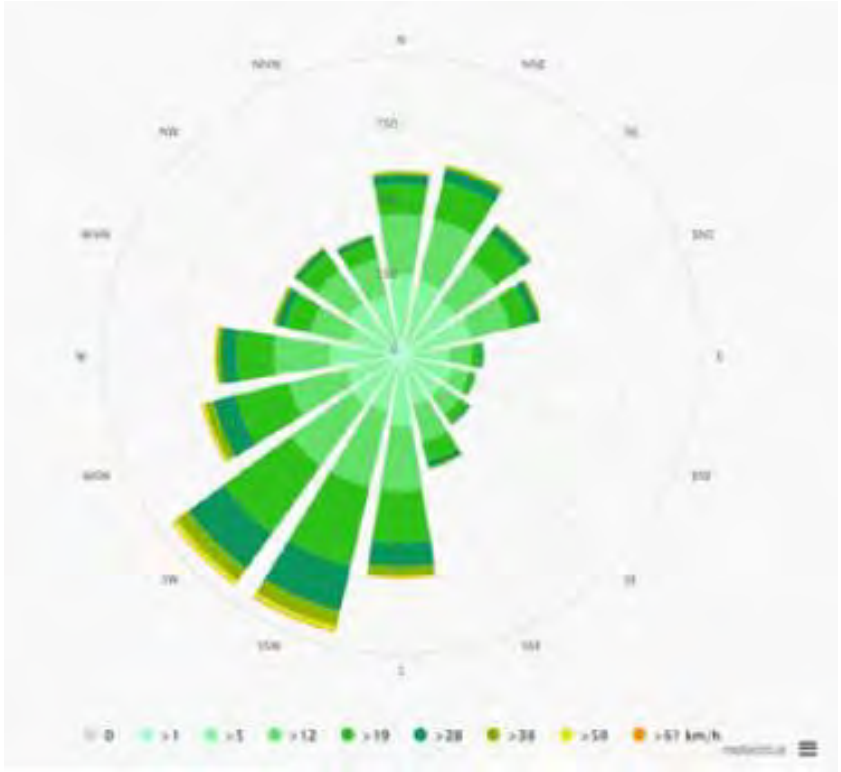


Figure 33 : Rose des vents (source météoblue, 2023)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 174/354

Géologie

La commune se situe dans le bassin sédimentaire parisien. Cette « cuvette », au cœur de laquelle se trouve Paris, a été, au cours des temps géologiques, envahie par la mer (transgression au cours de laquelle s'opère une phase de sédimentation), ou laissée à l'air libre (régression pendant laquelle l'érosion agit). Les avancées successives de la mer forment les différentes couches sédimentaires qui constituent le sous-sol du Bassin parisien.

La géologie de Rungis est relativement simple :

- Une couche de calcaires (G1b), datant du Stampien inférieur (« Sannoisien » : calcaire de Brie et argile à meulière de Brie), affleure sur la plus grande partie du territoire (le parc ICADE et une grande partie du MIN).

- Au-dessus de ces calcaires s'est déposée une couche de limons des plateaux (LP formations lœssiques quaternaires remaniées).

- Elle repose ensuite sur un socle d'argiles vertes (G1a) du Stampien inférieur, qui affleure uniquement au sud-est de la commune, dans le vallon du ru de Rungis.

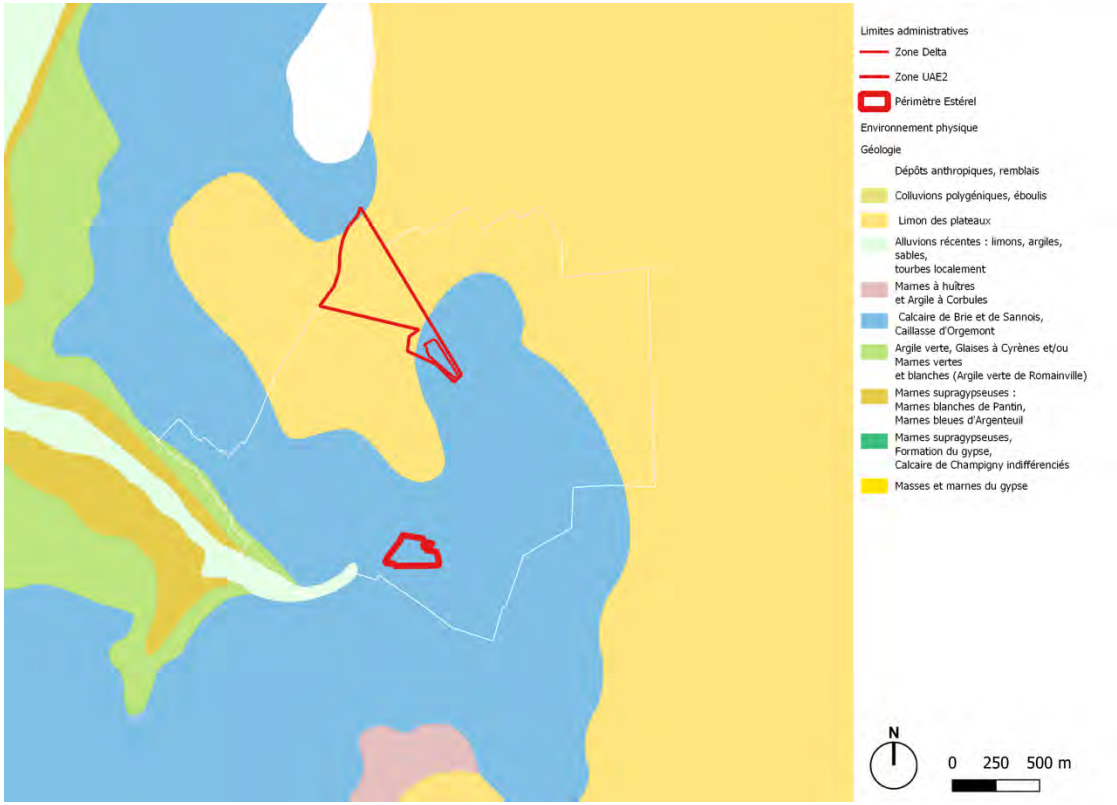


Figure 34 : Géologie de Rungis et des deux zones étudiées (source BRGM, 2024)

Sur la zone Estérel, les formations géologiques sont les suivantes :

- Stampien inférieur : Sannoisien. Calcaire de Brie (g1b) : constitué de successions marno – calcaires blanchâtres entrecoupées de niveaux d'argiles bruns ou sable gréseux. En couche supérieure, on retrouve des blocs siliceux usés recouverts d'argiles grisâtres. L'épaisseur de cette couche ne dépasse pas les 10 mètres.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 175/354

- Stampien inférieur : Sannoisien. Glaises à cyrènes, argile verte de Romainville (g1a) : constitué d'argiles ou de marnes brunâtres à vertes, souvent feuilletées, renfermant à leur partie supérieure des filets sableux blancs épaisses de 0,5 à 3,2 mètres. Au-dessus se placent des argiles vertes pouvant contenir des nodules calcaires blanchâtres d'une épaisseur variant de 4 à 7,7 m de profondeur.

Sur la zone Delta 2, les formations géologiques sont essentiellement du limon des plateaux et du calcaire de Brie.

Eau

Eaux superficielles

La commune se situe dans le bassin versant de la Bièvre.

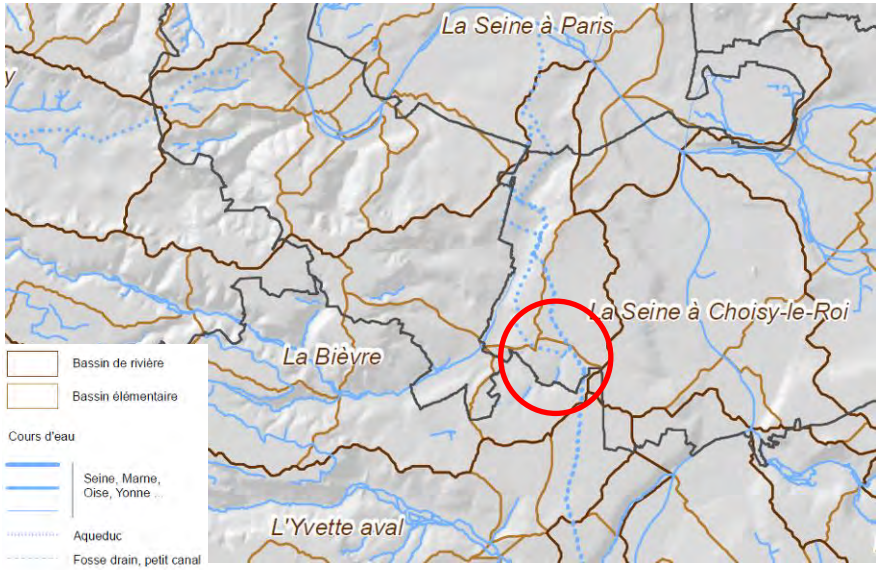
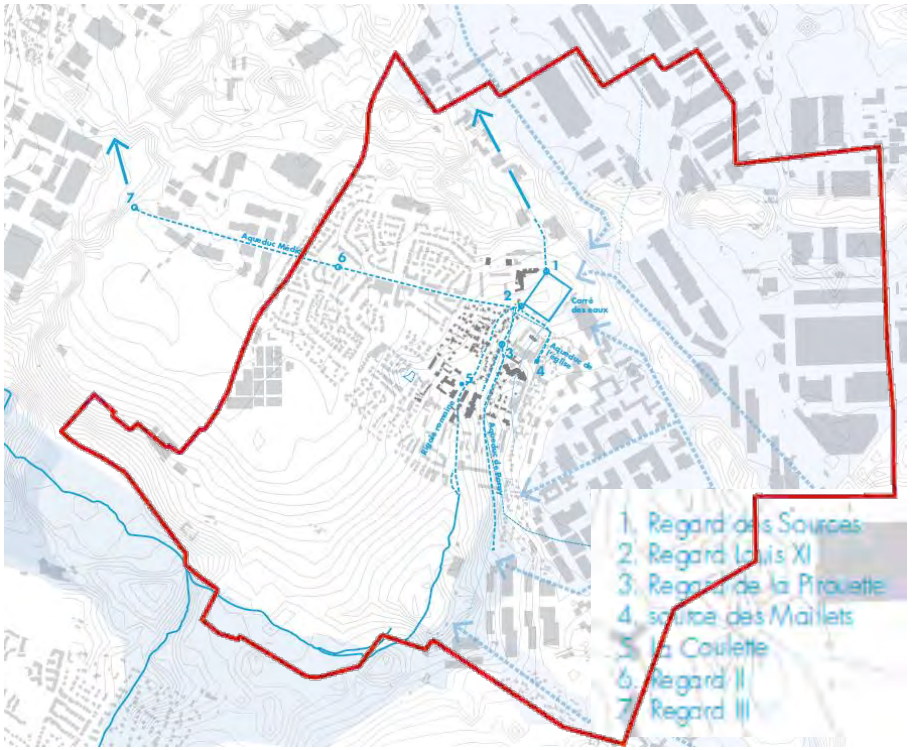


Figure 35 : Bassins versants autour de Rungis (Source : IAU Ile-de-France)



Source: Etude sur la Plaine de Montjean – Agence Laverne

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 176/354

Le réseau hydrographique de la commune est constitué par le ru de Rungis mais aussi par des aqueducs (aqueduc Médicis et aqueduc de Rungis, aqueduc du Loing et du Lunain, aqueduc de la Vanne), ainsi que quelques sources. Le ru de Rungis est un affluent de la Bièvre (rive droite). Il prend sa source dans le parc du Prieuré. Il s'agit d'un cours d'eau de 5,7 km dont seulement 1,6 restent aujourd'hui non canalisés. Sur la commune de Rungis, ce cours d'eau coule sur 412 m à ciel ouvert, puis sur quelques mètres sur le territoire de Wissous, avant d'entrer sous terre dans une canalisation, sous la décharge de la Chèze. Il ne réapparait à l'air libre qu'à l'ouest de l'A6, environ 2 km plus loin. La zone Delta est proche de l'Aqueduc de la Vanne, parallèle à l'A106 sur ce secteur.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 177/354

Eaux souterraines

Une vulnérabilité jugée moyenne à forte

La vulnérabilité des nappes à l'infiltration de polluants dans les sols sur la commune varie de faible à forte et est jugée forte au niveau des zones étudiées.

Le site du projet Estérel nord est concerné par une vulnérabilité forte des nappes à la pollution. La zone Delta elle est jugée forte.

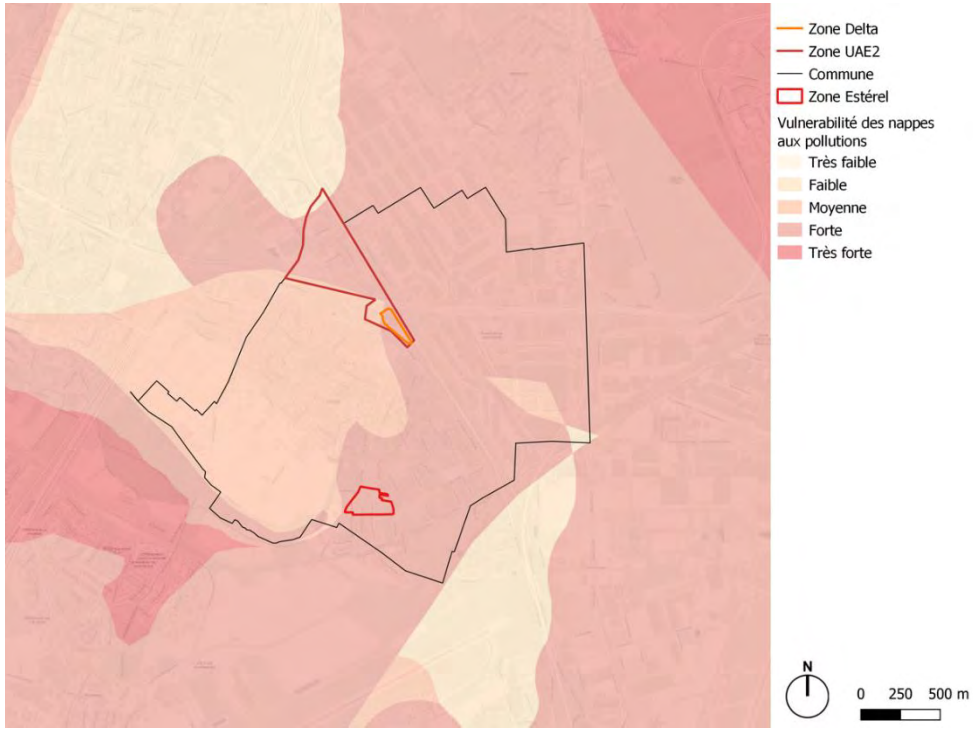


Figure 36 : Vulnérabilité des nappes (source BRGM)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 178/354

2.3. AMENITES ET PAYSAGE

Paysage

Le paysage urbain de Rungis

Le paysage communal s'aborde d'abord par la route. En effet, le territoire est traversé par de grandes infrastructures de transport (A86 et A106) qui lui confèrent une grande accessibilité mais qui marquent aussi fortement le paysage, de par leur étendue et leur importance.

La traversée du territoire en voiture par l'A86 d'ouest en est offre plusieurs séquences paysagères :

Malgré une emprise importante de la voie (2x4 voies), le caractère routier est atténué par la présence de la végétation de part et d'autre de la route, avec notamment la présence de grands arbres à certains carrefours ou échangeurs.
Une fois passés les deux échangeurs, l'ambiance urbaine prend de l'importance dans le paysage, avec l'apparition des premiers hôtels liés à la présence de l'Aéroport Paris-Orly (Novotel à gauche et Holiday Inn à droite), et de leurs parkings, même si la végétation est encore présente.

Une fois passé sous l'A106, le caractère urbain s'affirme, avec les premiers bâtiments du MIN, et la végétation des bords de routes qui s'appauvrit. Le caractère routier prend le dessus, avec une multiplicité de voies, liées à la desserte du MIN. Au fur et à mesure que l'on part vers l'est, la végétation se limite à des bandes enherbées, sans grande qualité, et le caractère urbain et routier s'affirme.

Aux abords de l'échangeur avec la RD7 qui forme la limite est du territoire, le caractère végétal revient, avec de nouveau des arbres et une végétation plus dense.







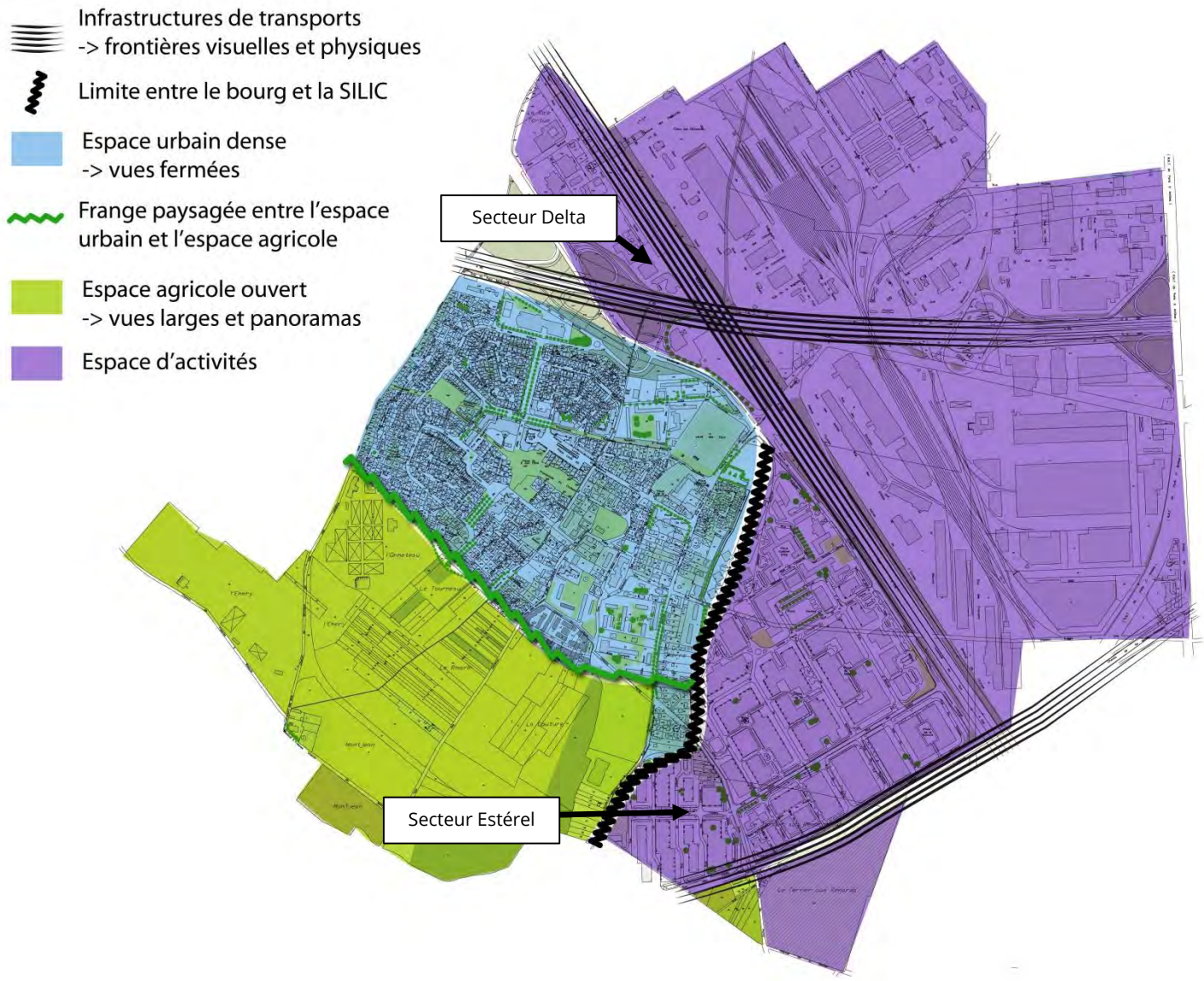

Source des photos : Google maps (StreetView)

D'autre part, le paysage urbain de Rungis est marqué par des infrastructures industrielles au nord et à l'est, et par un secteur résidentiel, notamment pavillonnaire au centre-ouest. Enfin le paysage de Rungis est faiblement caractérisé par les paysages ouverts et naturels.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 179/354

Les activités sont la principale source d'occupation du sol à l'échelle de la commune. La commune de Rungis s'étend sur une surface de 419,9 ha et présente 107,16 ha artificialisés selon les données de l'Institut Paris Région en 2021.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 180/354



Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 181/354

Les types de tissu urbain de Rungis

Le MIN

Le MIN constitue une vaste emprise urbanisée destinée au commerce de gros et à la logistique de produits alimentaires frais. Un plan directeur de renouvellement urbain, espaces verts et voiries a été mis en œuvre afin de végétaliser l'espace public. Le marché comprend, en effet, 27 hectares de surfaces non imperméabilisées, soit 11,6 % de l'emprise du marché. Parmi ces 27 hectares, il existe 14 hectares d'espaces verts.

Le parc ICADE (anciennement SILIC)

Le parc ICADE, qui est aussi une zone regroupant de nombreuses activités, possède un caractère paysager différent. Malgré la densité des bâtiments, des espaces verts ou plantés et de nombreux arbres ponctuent l'espace public, ce qui rend cet espace plus accueillant. Par ailleurs, la transition avec l'espace d'habitat le long de l'avenue de la gare est bien traitée, avec des plantations et une architecture soignée.





Source des photos : Espace Ville

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 182/354

Le village

Cet espace urbanisé de manière relativement dense possède des espaces verts, des espaces ouverts et plantés, qui lui confèrent un caractère végétal important. En effet, au sein de cette entité, on retrouve des espaces verts publics, des espaces verts privés (cœurs d'îlots notamment), des arbres ou des alignements d'arbres.

Le réseau important de venelles et de passages participe à découvrir Rungis à travers la végétation ; en effet, elles permettent par exemple de relier de manière transversale les promenades (de l'Aqueduc et du Château) et les grandes places bénéficiant d'une végétation arborée importante.

Quel que soit le quartier dans lequel on se situe, l'ambiance paysagère est toujours marquée par un habitat peu haut et une végétation importante, qu'elle dépasse des jardins privés sur l'espace public ou qu'elle soit sur le domaine public.

La transition avec le parc ICADE est marquée par une végétation abondante, ce qui amoindrit l'impact paysager des bâtiments d'activités.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 183/354



Figure 37 : Carte réalisée par Espace Ville, se basant sur la photo aérienne et une phase de terrain

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 184/354

Les espaces agricoles et naturels et leurs franges avec les espaces urbains

Ces espaces occupent la partie sud du territoire. Malgré le relief peu marqué, les vues sont très vite fermées par un horizon boisé (à l'est : ru de Rungis, parc de la Colline Cacao, au sud : espace boisé et à l'ouest : bosquets et plus loin les serres)

Les éléments verticaux ont une importance toute particulière dans ce paysage. Les bosquets et les quelques habitations ponctuent le paysage. A l'ouest, les serres et la ligne haute tension marquent fortement le paysage.

Le long de la rue de Montjean, les arbres de plus en plus nombreux annoncent l'espace boisé en limite communale.

La transition entre l'espace agricole et l'espace urbain est bien traitée aujourd'hui : au niveau de la ZAC du Laguet, des arbres sont plantés, et le bassin de rétention crée une transition paysagée de qualité. La présence d'éléments boisés et de bosquets au sud de l'avenue de Fresnes participe à la qualité de la transition paysagère.







Source des photos : Espace Ville

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 185/354

Le Secteur Delta :

Le paysage urbain

Le secteur Delta est une zone fortement urbanisée et imperméabilisée ne présentant que peu d'espaces naturels. Cette partie de la commune est principalement utilisée pour l'hébergement de courte durée, ou des activités de logistique.









Photos de terrain (TRANS-FAIRE, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 186/354

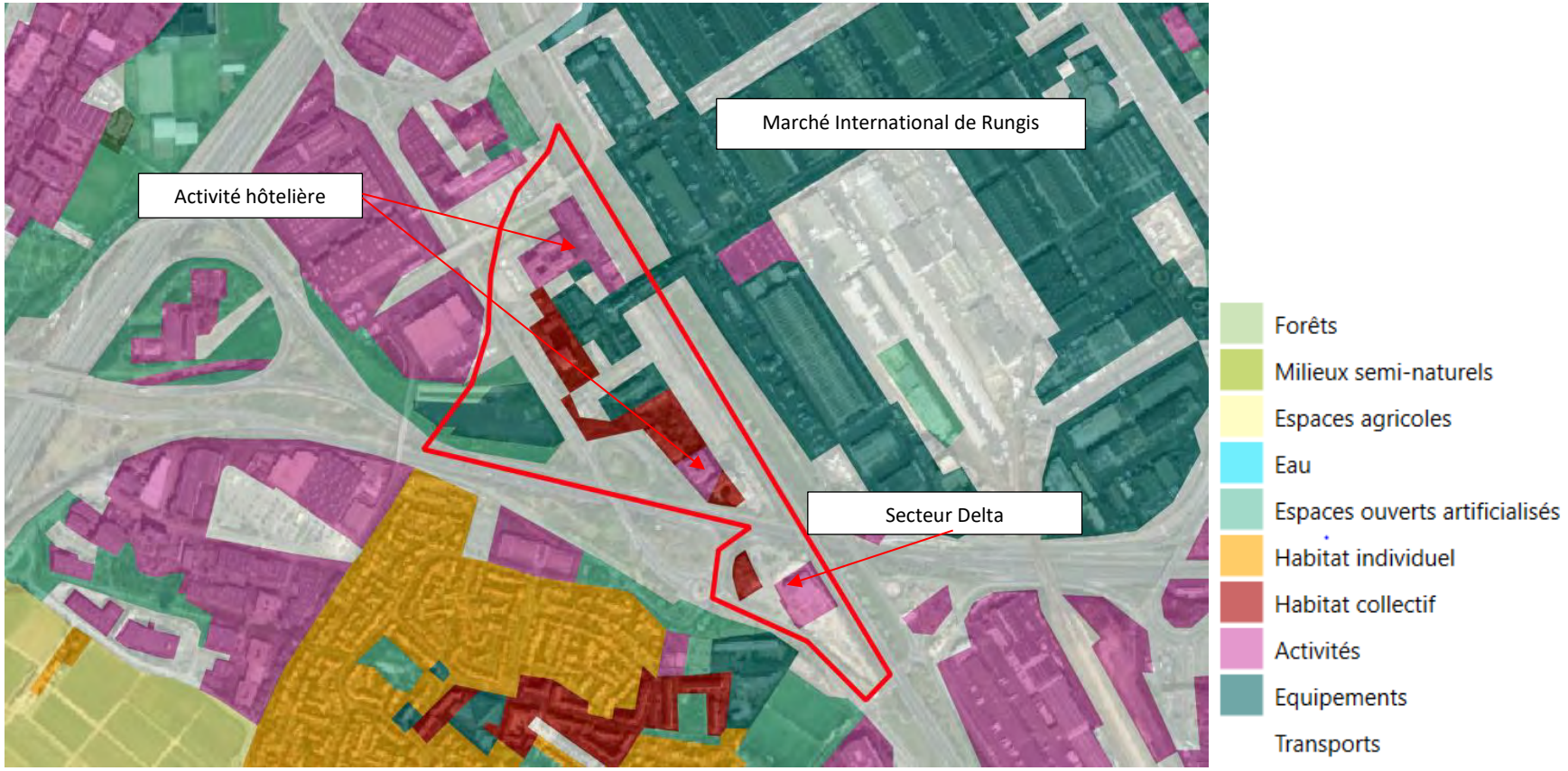


Figure 38 : Carte d'occupation du sol de la zone Delta (Institut Paris Région, 2021)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 187/354

Le Secteur Estérel :

Le paysage urbain

Le secteur Estérel est également une zone urbaine fortement imperméabilisée, proche de la station de RER C « Rungis La Fraternelle » au sud, et du parc Coline Cacao au nord. Le secteur Estérel est aujourd'hui une zone industrielle comportant de larges voiries. A l'est se trouve un milieu naturel humide.






Photos de terrain (TRANS-FAIRE, 2024)

A une échelle plus globale, la zone d'Estérel est bordée à l'est comme au sud d'espaces agricoles. Au nord, il est possible de visualiser un espace pavillonnaire. De plus, l'aéroport d'Orly se trouve à moins d'1km au sud.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 188/354



Figure 39 : Carte d'occupation du sol de la zone Estérel (Institut Paris Région, 2021)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 189/354

2.4 LES ESPACES NATURELS ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les zones inventoriées ou protégées pour la biodiversité

Réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels terrestres et marins destinés à protéger des espèces et des habitats remarquables à caractère patrimonial, tout en conciliant les activités humaines. La zone Natura 2000 la plus proche est située à 15 km au nord-est de la commune : « Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne » (FR1100805). »
Aucun site Natura 2000, qu'il s'agisse des Zones de Protection Spéciale (ZPS) ou Zones de Conservation Spéciale (ZCS) issues de la Directive Oiseaux, n'est recensé dans un rayon de 5 km autour de la commune.

Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont des sites situés en milieux littoraux, humides ou forestiers, remarquables par leur diversité biologique. Ils sont, par nature, fragiles, rares ou menacés. Il n'y a pas d'ENS dans l'aire d'étude ainsi que dans la commune. Le projet se situe à 4 km au sud de l'Espace Naturel Sensible : le parc des Lilas (FR4700354), et à 4km à l'est de l'ENS des Résidences de l'Abreuvoir et du Moulin (FR4700502).

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont les espaces répertoriés au niveau national pour leur richesse biologique. Il s'agit de zonages d'inventaires qui n'ont pas valeur de protection.
Il existe deux types de ZNIEFF.

- Les ZNIEFF de type 1, secteurs de superficie limitée définis par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- Les ZNIEFF de type 2, grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes.

5 ZNIEFF de type I et II sont identifiés dans un rayon de 5km autour de la commune.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 190/354

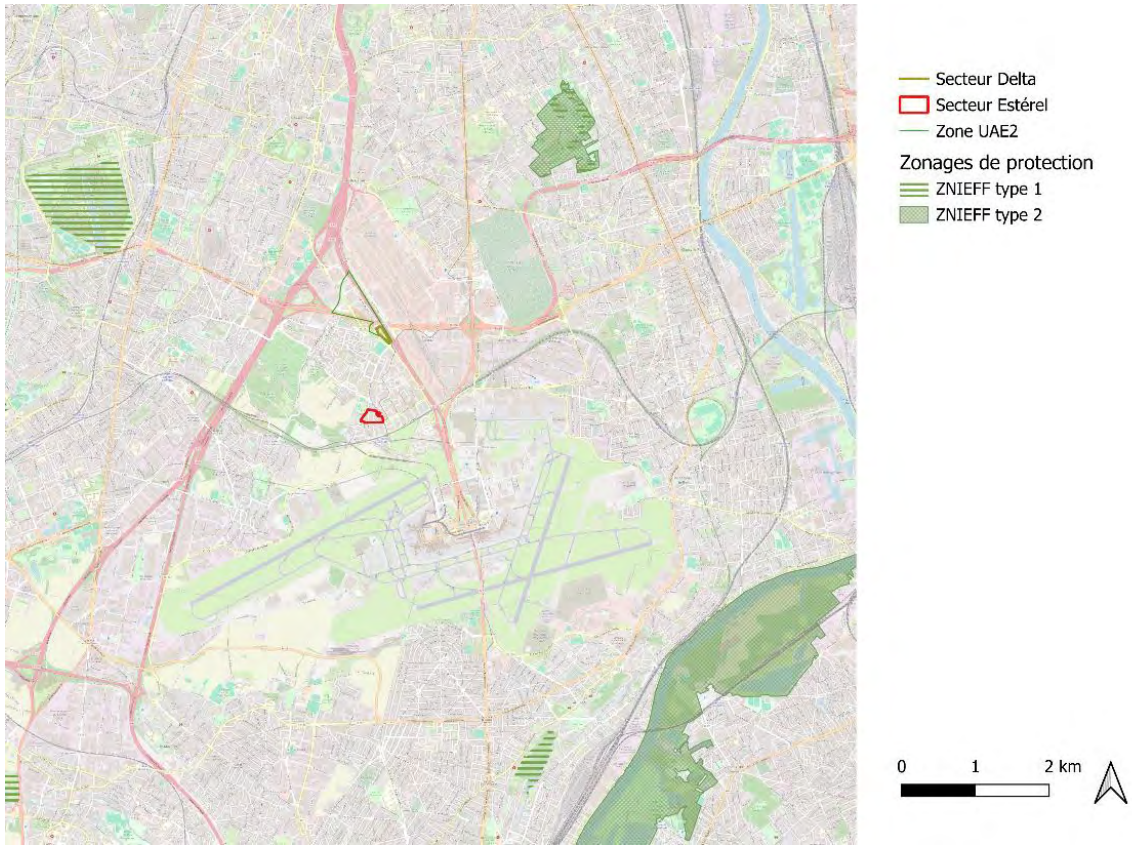


Figure 40 : Zones classées ZNIEFF à proximité du site (source TRANS-FAIRE, 2024)

Les zones concernées par la modification du PLU n'agissent pas comme réservoir écologique et ne sont pas en connexion directe avec ces espaces.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 191/354

La trame verte et bleue

La trame verte et bleue inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.). L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. Ajouté à ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

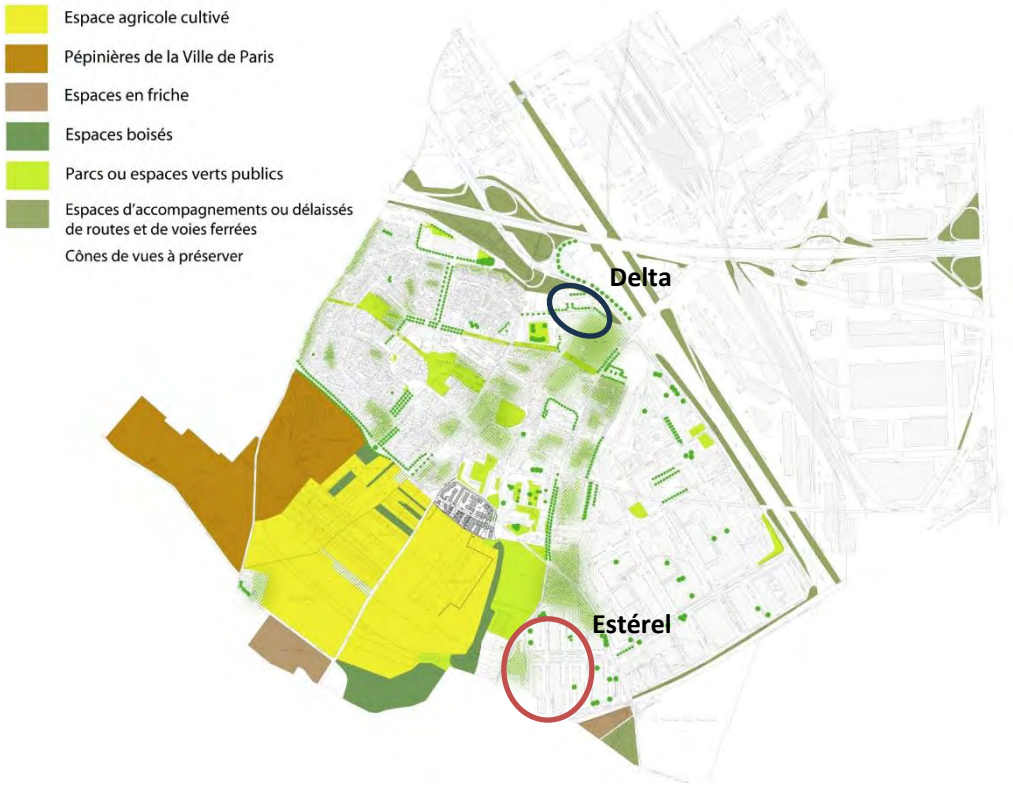


Figure 41 : Espaces d'accueil potentiels de biodiversité à Rungis (source Ville de Rungis, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 192/354

A l'échelle de la commune

Tous les éléments identifiés dans le paragraphe précédent comme espaces naturels participent à la trame verte et bleue de la commune. Cependant, d'autres espaces ou éléments tels que les cœurs d'îlots, les arbres ou les alignements d'arbres, les jardins familiaux, les délaissés d'autoroutes… participent à la trame verte.

La carte suivante présente tous les espaces potentiels d'accueil de biodiversité ou support de corridors écologiques recensés sur le territoire. Cette carte permet d'identifier que la partie urbaine du territoire, à vocation d'habitat, est relativement « verte » et que la trame végétale est bien développée. La trame bleue est très peu présente sur la commune de Rungis. Celle-ci est principalement représenté par des mares, des bassins de rétention ainsi que le ru de Rungis. La Bièvre est présente à l'est du territoire. Aucun élément de la trame bleue n'est présent à l'échelle de la commune.

A l'échelle des secteurs Estérel et Delta

Le secteur Estérel est bordé au nord-ouest par la colline Cacao. Il s'agit d'un grand espace vert au sud du territoire, en limite de l'espace agricole, et bordé par le ru de Rungis. Un espace boisé est aussi présent en bordure au nord de la zone. Quelques alignements d'arbres dans le secteur constituent des éléments de la sous-trame arborée.

Le secteur Delta est bordé au sud et à l'est par des bordures boisées des autoroutes A106 et A86, éléments constitutifs de la sous-trame arborée.

Zones humides

La DRIEAT identifie sur le site d'Estérel et sur le site Delta une zone humide de type B correspondant à une « zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser ». Elle se trouve au nord de la zone Estérel. Elle identifie également une zone de type D correspondante à des zones « plan d'eau et réseau hydrographique » qui traverse la zone Estérel et plus précisément se trouve sous le bâtiment Sapporo (lot F).

D'après le diagnostic flash biodiversité réalisé par Egis Environnement en 2023 pour le secteur Estérel, « *un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. ». Un diagnostic des zones humides a aussi été réalisé en 2023 par Egis Environnement pour la zone Estérel. L'étude indique que « La délimitation de zones humides sur l'aire d'étude déterminée par les critères alternatifs (habitats et sondages pédologiques) permet donc de conclure à l'absence de zones humides sur le site*. ».

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 193/354

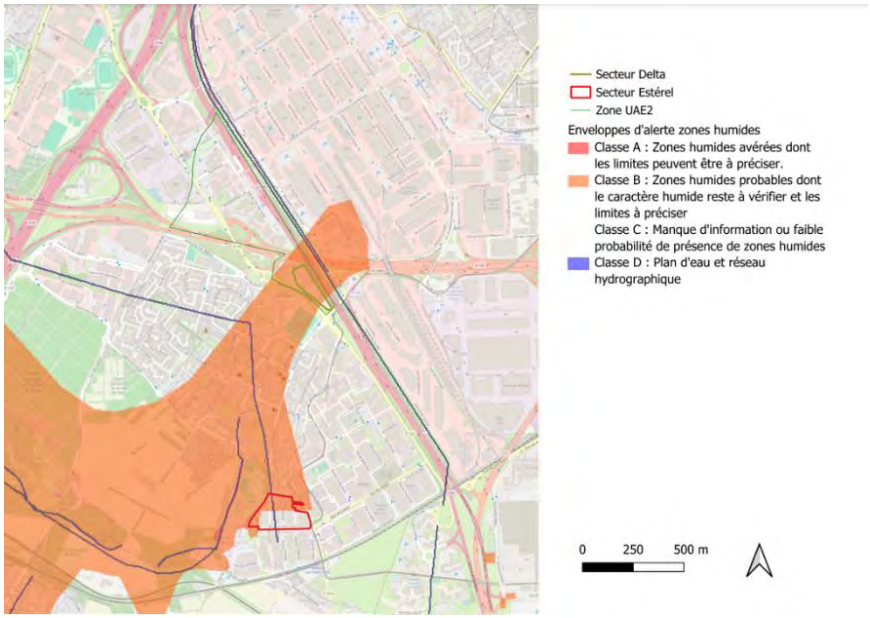


Figure 42 : Carte des enveloppes d'alerte zones humides (source DRIEAT IDF, 2024)

Habitats et espèces

Un diagnostic écologique a été réalisé en 2023 par Egis Environnement pour le secteur Estérel. L'analyse a été faite sur la base d'une analyse bibliographique, de l'interprétation des photographies aériennes de Géoportail et Google Maps, et d'inventaires oiseaux réalisés par TRANS FAIRE au printemps et en hiver 2023.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 194/354

Flore locale

263 taxons ont été recensés sur la commune de Rungis selon le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP).
• Aucun taxon ne fait l'objet d'une protection nationale ou régionale.
• 2 taxons sont déterminants de ZNIEFF d'Île-de-France : Séneçon des marais *(Jacobaea paludosa)* et Patience maritime *(Rumex maritimus).*
• 1 taxon est inscrit sur la liste rouge de la flore vasculaire d'Ile-de-France : Séneçon des marais *(Jacobaea paludosa),* espèce en danger.

Données issues du diagnostic flash biodiversité

D'après EGIS, 3 taxons sont potentiellement présents sur le site Estérel à Rungis.

• Une espèce est inscrite sur la liste des espèces végétales protégées en région Île-de-France : Article 1. Il s'agit de l'Alysson des montagnes *(Alyssum montanum).*
• Cette espèce est inscrite sur la liste rouge de la flore vasculaire d'Île-de-France.
• Aucun taxon n'est ni déterminant de ZNIEFF ni cohérente de TVB en Île-de-France.

Espèces invasives

La liste hiérarchique des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France classe les espèces selon 4 catégories :

• *Invasives avérées émergentes : « Regroupe des taxons dont l'invasion biologique commence. Un effort de lutte important et rapide doit être engagé sur ces espèces (d'où l'emploi prioritaire) pour éviter leur propagation.»*
• *Invasives avérées implantées : « En raison de leur forte fréquence l'éradication de ces espèces est inenvisageable. Il faut apprendre à « vivre avec » et exercer une lutte ponctuelle, ciblée principalement sur les espaces protégés.»*
• *Invasives avérées potentielles implantées : « Liste regroupant des espèces largement répandues sur le territoire, non reconnues comme invasives par la méthode EPPO mais susceptible de devenir problématiques à l'avenir.»*
• *Liste d'observation : « Espèces non reconnues comme invasives parla méthodo EPPO, ponctuelles voire absente sur le territoire. […] Cette liste est particulièrement importante car elle permet d'anticiper les problèmes et donc de lutter efficacement contre l'invasion.»*

Données bibliographiques

Le CBNBP indique que 6 taxons non indigènes présentent une cotation invasive au sens du catalogue de la flore vasculaire ont été recensés à Rungis.

Données issues du flash biodiversité

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 195/354

Flore : nom	Patrimonialité	Source	Commentaire
Alysson des montagnes	Article 1 – Protection régionale	INPN	Non concernée par les habitats du site
Ailante glanduleux	Espèce exotique envahissante	INPN	***Potentiellement concernée par les habitats du site**
Buddleia du père David, Arbre-à-papillon	Espèce exotique envahissante	INPN	***Potentiellement concernée par les habitats du site**
Renouée du Japon	Espèce exotique envahissante	INPN	Non concernée par les habitats du site
Robinier faux-acacia	Espèce exotique envahissante	INPN	***Potentiellement concernée par les habitats du site**
Séneçon du Cap	Espèce exotique envahissante	INPN	Non concernée par les habitats du site

Figure 43 : Flore à enjeux (source Egis environnement, 2023)

Insectes

Données bibliographiques

Papillons de jour

11 espèces de papillon de jour ont été recensées sur la commune de Rungis selon l'INPN, Cettia Île-de-France et Faune Île-de-France.

- 1 espèce possède un enjeu réglementaire et est protégée régionalement : l'Azuré des Cytises (Glaucopsyche alexis).
- 1 espèce possède un enjeu de conservation au regard des listes rouges nationale et régionale : l'Azuré des Cytises (Glaucopsyche alexis).
- Cette espèce est déterminante de ZNIEFF.

Orthoptères

7 espèces d'orthoptère ont été recensées sur la commune de Rungis selon l'INPN, Cettia Île-de-France et Faune Île-de-France.

- 1 espèce possède un enjeu réglementaire et est protégée régionalement : le Concéphale gracieux (Ruspolia nitidula).
- Aucune espèce n'est inscrite sur la liste rouge France et Île-de-France.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 196/354

- 1 espèce est déterminante de ZNIEFF : le Criquet blafard (Euchorthippus elegantulus).

Odonates

3 espèces d'odonate ont été recensées sur la commune de Rungis selon l'INPN, Cettia Île-de-France et Faune Île-de-France.

- Aucune espèce n'est protégée.
- 1 espèce est inscrite sur la liste rouge d'Île-de-France : Calopgéryx vierge (Calopteryx virgo).
- Aucune espèce n'est ni déterminante de ZNIEFF ni cohérente de la TVB d'Île-de-France.

Données du diagnostic flash biodiversité
D'après EGIS, 2 espèces d'insecte sont présentes sur le site d'étude :

- Aucune espèce n'est protégée.
- Aucune espèce n'est inscrite sur la liste rouge France et Île-de-France.
- Aucune espèce n'est ni déterminante de ZNIEFF ni cohérente de la TVB d'Île-de-France. La présence de milieux ouverts et semi-ouverts tel que les jardins et friches permettent la présence de ces espèces.

Amphibiens

Données bibliographiques 1 espèce d'amphibien a été recensée sur la commune de Rungis selon l'INPN, Cettia Île-de-France et Faune Île-de-France. Il s'agit de l'Alyte accoucheur *(Alytes obstreticans).* Cette espèce possède des enjeux de patrimonialité :

- Un statut de protection au titre de l'Arrêté du 8 janvier 2021 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.
- Inscrites à la Directive Habitats, annexe IV.

Données du diagnostic flash biodiversité
Aucune espèce d'amphibien n'est présente sur le site. En effet, le site ne présente pas d'habitats favorables pour l'accueil des amphibiens.

Reptiles

Données bibliographiques
Aucune espèce de reptile n'a été recensée sur la commune de Rungis selon l'INPN, Cettia Île-de-France et Faune Île-de-France.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 197/354

Données issues du diagnostic flash biodiversité

Aucune espèce de reptile n'a été observé sur le site, bien qu'il présente des habitats favorables pour l'accueil de reptiles (notamment le Lézard des murailles).

Oiseaux

Données bibliographiques

L'analyse des données disponibles (l'INPN, Cettia Île-de-France et Faune Île-de-France) révèle 55 espèces d'oiseaux répertoriées dans la commune du Rungis.

- 37 espèces possèdent le statut de protection nationale.
- 20 présentent un enjeu de menace au regard des listes rouges nationale et/ou régionale.
- 5 espèces sont déterminantes de ZNIEFF en Île-de- France et 1 espèce est déterminante de la Trame Verte et Bleue régionale.

Données issues du diagnostic flash biodiversité

D'après EGIS, 8 espèces d'oiseaux sont potentiellement présentes sur le site ou dans ses environs immédiats.

Parmi les espèces recensées :

- 8 sont protégées au titre de l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.
- 2 espèces présentent un enjeu de menace au regard de la liste rouge Île-de-France.
- Aucune espèce n'est déterminante de ZNIEFF ou cohérente de TVB en Île-de- France.

Données de terrain

12 espèces d'oiseaux ont été recensées sur le site.

- 6 espèces possèdent un statut de protection nationale au regard de l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. Quelques espèces probables ont été ajoutées à la liste, car ces espèces se rencontrent fréquemment en milieu urbain. Certaines sont protégées, il est donc important de les prendre en compte également.
- Une espèce présente un enjeu de menace au regard des listes rouges nationale et/ou régionale : Moineau domestique (Passer domesticus), espèce vulnérable en Île-de-France. La Perruche à collier (Psittacula krameri) est considérée comme rare en Ile-de-France car il s'agit d'une espèce exotique originaire d'Asie. Son milieu

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 198/354

naturel est donc rare dans la région, mais elle s'est particulièrement bien acclimatée à nos habitats européens, et notamment en milieu urbain où il n'est pas rare de la croiser.

- Aucune espèce n'est déterminante de ZNIEFF ou de TVB en Île-de-France.

Les espèces observées sont toutes communément rencontrées en milieu urbain. Les bâtiments présentent des filets sous leurs toitures. Cela est probablement utilisé comme un moyen d'effarouchement des oiseaux. Il faudra veiller à ce qu'ils ne deviennent pas un piège pour les espèces qui tenteraient tout de même de passer.

Il y a une petite population de Pie bavarde sur le site d'étude (7 ont été dénombrées lors de la visite de site). Elles nichent très probablement sur le site, car plusieurs anciens nids typiques de Corvidés ont été observés dans les grands arbres. Les Moineaux domestiques (un mâle et une femelle) ont été observés près des jardins pavillonnaires. C'est une espèce qui vit particulièrement bien à proximité de l'Homme. Cette espèce niche probablement dans les jardins avoisinants, dans des cavités d'arbres ou de bâti. En-dehors des nids de corvidés, quelques cavités ont été observées dans le bâti, mais la présence des filets réduit la possibilité de les utiliser. Toutes les espèces protégées ont été observées en limite de la partie sud-ouest du site. Il s'agit d'un ancien parking arboré, au calme. Il longe une route très peu passante, un parc et un bassin de rétention. Ces espèces sont très probablement de passage sur le site, leurs habitats de prédilection (parcs et jardins urbains) sont présents en plus grande proportion de l'autre côté de la route.

Macro-mammifères

Données bibliographiques

4 espèces de macro-mammifère ont été recensées dans la bibliographie.

- Hérisson d'Europe (Erinaceus europaeus).
- Lapin de garenne (Oryctolagus cuniculus).
- Rat surmulot (Rattus norvegicus).
- Renard roux (Vulpes vulpes).

1 espèce possède un statut de protection nationale au regard de l'article 2 de l'Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection : le Hérisson d'Europe (Erinaceus europaeus). 1 espèce présente un enjeu de menace au regard de la liste rouge nationale : le Lapin de Garenne (Oryctolagus cuniculus), espèce quasi-menacée en France.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 199/354

Données issues du diagnostic flash biodiversité

Aucune espèce de macro-mammifère n'est potentiellement présente sur le site.

Chauves-souris

Données bibliographiques

1 espèce de chiroptère a été recensée dans la commune de Rungis selon le Plan régional en faveur des chiroptères en Île-de-France : la Pipistrelle commune (Pipistrellus pipistrellus).

- Cette espèce présente un statut de protection nationale au regard de l'article 2 de l'Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.
- Cette espèce est également inscrite à l'annexe IV de la Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages.
- Elle présente également un enjeu de menace au regard des listes rouges nationale et/ou régionale. Elle est quasi-menacée en France et en région Île-de-France.
- Cette espèce est déterminante de ZNIEFF en Île-de-France.

Données de terrain

Deux recherches de gîtes à chauves-souris ont été réalisées le 10 et 11 janvier 2024. Le site comprend à la fois des bâtiments et des arbres. Ces deux éléments ont été inspectés lors des visites de site. Aucun gîte avéré n'a été observé. Aucune trace d'individus (guanos, cadavres, urines) n'a été observé. Néanmoins, des cavités pouvant accueillir des chauves-souris ont été observés dans des bâtiments et dans 2 arbres.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 200/354

2.5. RESSOURCES NATURELLES

Energie et déchets

En matière d'énergie, la ville de Rungis dispose de sa propre usine d'incinération des déchets ménagers. En 2020, cette installation a produit 250 972 MWh d'énergie. Le tableau ci-dessous présente les productions en chiffres pour les années 2017 à 2020.

		2020	2019	2018	2017
Production	MWh	250 972	245 571	239 330	226 020
Ratio production	MWh/ t	2,20	2,18	2,11	2,09
Vente	MWh	166 437	167 914	160 080	165 020
Ratio	MWh/ t	1,46	1,49	1,41	1,52

Source : site du département de Val-de-Marne.[3]

La gestion des déchets de la commune est gérée par la communauté d'agglomération Grand-Orly Seine Bièvre.

Selon le service public pour la valorisation des déchets[4], les ordures ménagères (surtout celles du marché) sont déversées par camions dans une fosse de stockage où un grappin mécanique les dépose dans le four. L'usine de Rungis est composée de deux fours identiques, pour assurer la continuité de traitement.

[3] HTTPS://WWW.VAL-DE-MARNE.GOUV.FR/CONTENU/TELECHARGEMENT/20252/135855/FILE/RUNGIS+INCIN%C3%A9RATION_DIP+2020.PDF

[4] http://www.rived.fr/qui-sommes-nous/nos-installations/l-unite-de-valorisation-energetique-de-rungis-351.html

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 201/354

Dans le four, les déchets brûlent et produisent des résidus secs que l'on appelle les mâchefers, qui, après analyses et vérification de leur innocuité, sont valorisés en sous-couche routière.

La chaleur émise lors de la combustion des déchets chauffe l'eau contenue dans les tuyaux qui parcourent les parois et le plafond du four. Cette eau surchauffée est envoyée vers une chaufferie qui alimente les réseaux de chaleur de la Semmaris, de l'aéroport de Paris-Orly et du SICUCV (réseau de chauffage urbain de Choisy-le-Roi et de Vitry-sur-Seine).

Les fumées, en sortie du four, passent à travers différents équipements permettant de retenir les polluants par des phénomènes physiques et chimiques (électrofiltres, bicarbonate, charbon actif, filtres à manches, eau ammoniaquée, réduction sélective catalytique).

La collecte des déchets

La collecte en porte à porte est gérée de la manière suivante :

Depuis juillet 2021, les consignes de tri sont étendues. Ainsi, tous les papiers et emballages se trient dans la poubelle jaune, en vrac, sans sac, non imbriqués et vidés de leur contenu. Sont acceptés : petits emballages métalliques, barquettes, sacs et boîtes en plastique, pots en plastique et films de suremballage.

Le Grand-Orly Seine Bièvre gère la collecte des déchets sur la commune de Rungis. De manière générale, il y a deux zones bien définies avec deux calendriers de collecte : Les Antes et le Bourg Ancien.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 202/354



Calendrier de collecte des déchets à Rungis (source Grand-Orly Seine Bièvre).

La collecte des encombrants se fait directement sur rendez-vous [5] en contactant le service déchets du Grand-Orly Seine Bièvre au 01 78 18 22 23 ou sur l'application mobile.

[5] Site de collecte et gestion des déchets du Grand-Paris Seine Bièvre.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 203/354

Compostage[6]

Grand Orly Seine Bièvre organise de temps en temps des sessions de distribution de composteurs et lombricomposteurs, accompagnées d'une formation par un maître composteur.

La dernière formation a eu lieu samedi 27 avril matin 2024 dans la zone Delta à Rungis.

La formation dure 1h environ et les usagers repartent avec un composteur et un bioseau.

Les personnes peuvent s'inscrire ou obtenir des informations complémentaires au 01 78 18 22 23 ou par mail à dechets.secteurcentreouest@grandorlyseinebievre.fr.

Grand-Orly Seine Bièvre a missionné Ecosystem pour collecter à domicile, gratuitement et sur rendez-vous le gros électroménager dont les personnes souhaitent se défaire. Les appareils acceptés sont les suivants :

- Cave à vin.
- Congélateur.
- Cuisinière (avec foyers électriques, gaz, induction ou vitrocéramique).
- Four.
- Four à micro-ondes.
- Hotte aspirante.
- Lave-vaisselle.
- Lave-linge.
- Plaque de cuisson.
- Réfrigérateur.
- Réfrigérateur américain.
- Sèche-linge.

[6] Information disponible sur le site de la ville de Rungis.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 204/354

Déchèterie [7]

Rungis compte un service de Régie Intercommunale de Valorisation et d'Exploitation des Déchets (ex SIEVD) sur le territoire de Cheville-Larue, dans la zone Cerisaie Nord – Rue du Stade. Ce service fonctionne en semaine (sauf mardi) de 14h-19h, et le week-end (samedi 9h30-13h et 14h-19h, en plus du dimanche de 9h30 à 13h)

Secteur Estérel

Situé à environ 2 km du marché international, le quartier Estérel abrite des activités du secteur tertiaire et offre des logements pour les employés de ces entreprises. Selon le Bilan environnemental de la France[8], plusieurs types de déchets sont identifiés, et dans ce secteur, les déchets non minéraux non dangereux provenant des activités commerciales sont particulièrement concernés.

Secteur Delta

Le secteur Delta est actuellement dédié aux activités hôtelières et d'hébergement temporaire, avec l'hôtel Best Western en activité depuis 2007 jusqu'à sa fermeture le 31 décembre 2021. Actuellement, cette zone ne génère pas de volumes significatifs de déchets ni de consommation d'énergie.

[7] Site de la ville de Rungis.

[8] Bilan environnemental de la France, édition 2020

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 205/354

Réseaux techniques de la commune

Le réseau d'eau potable

La commune de Rungis est alimentée en eau destinée à la consommation humaine à partir d'eau souterrain. L'eau potable est produite au niveau de l'usine d'Arvigny par Veolia Eau Ile-de-France.

Par ailleurs, la commune fait partie du SEDIF (syndicat des eaux d'Ile-de-France). La qualité de l'eau distribuée est conforme aux valeurs limites règlementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Le réseau d'assainissement

La compétence en assainissement est partagée entre la commune, le conseil départemental et le SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne). Le conseil départemental, par le biais de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (DSEA), gère le réseau départemental et, par convention avec le SIAAP, le réseau interdépartemental. La gestion des réseaux communaux est confiée à Veolia Eau Île-de-France.

Eaux usées

Les eaux usées sont séparées des eaux pluviales et évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme au règlement communal d'assainissement en vigueur à la date de la construction.

Eaux pluviales

Le règlement du PLU modifié et approuvé en 2020 établie que l'assainissement interne devra être de type séparatif et devra respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental. Tout rejet et ruissellement d'eaux pluviales sur l'espace public est interdit.

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur l'*unité foncière* d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées (collecte, stockage et infiltration ou récupération pour des usages domestiques) dans le respect des prescriptions du PAGD du SAGE de la Bièvre.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménageurs intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.…).

Les aménagements paysagers devront participer à la retenue des eaux pluviales si la nature du sol le permet. Si elle ne le permet pas, des ouvrages permettant leur retenue devront être réalisés.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 206/354

Les eaux issues des parkings sou*terrain*s ou couverts subiront un traitement de débourbage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes sou*terrain*es, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur/déshuileur.
Les règles des débits de rejet seront définies par les services d'assainissement concernés (commune, département).

Le bilan carbone

A l'échelle des périmètres de l'évaluation, la valeur à considérer est une synthèse du calcul réalisée par thématique. Cette synthèse prend en compte :

- L'impact des systèmes énergétiques.
- L'impact des produits de construction.
- L'impact de l'utilisation de l'eau.
- L'impact de la gestion des déchets.
- L'impact de la mobilité.
- L'impact du chantier.

Les mêmes thématiques seront prises en compte dans l'état avec le projet.

A l'état initial, l'énergie et la mobilité représentent 83% des émissions GES, soit 3 671 758,20 kg éq CO2/an.

Les produits de construction constituent également une part importante de l'impact carbone total, soit environ 30%, dont 9,8% sont attribués aux systèmes CVC (chauffage, ventilation et climatisation) et 6,8% aux espaces extérieurs.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 207/354

Secteur Estérel (source TRANS-FAIRE 2024)

Services urbains	Energie	550 176,17
	Produits de construction et équipements	30 220,01
	Eau	1 164,68
	Déchets	51 421,25
	Mobilité	337 686,67
	Chantier	21 417,10
Potentiel de réchauffement climatique (kg éq. CO2/an)		**992 085,89**

Energie	**550 176,17**
Chauffage	*514 886,40*
Refroidissement	*-*
Eau chaude sanitaire	*12 649,06*
Ventilation	*1 232,91*
Eclairage	*7 336,38*
Autres usages électriques	*14 071,42*
Produits de construction et équipements	**30 220,01**
Espaces extérieurs	*14 169,21*
Fondations et infrastructure	*-*

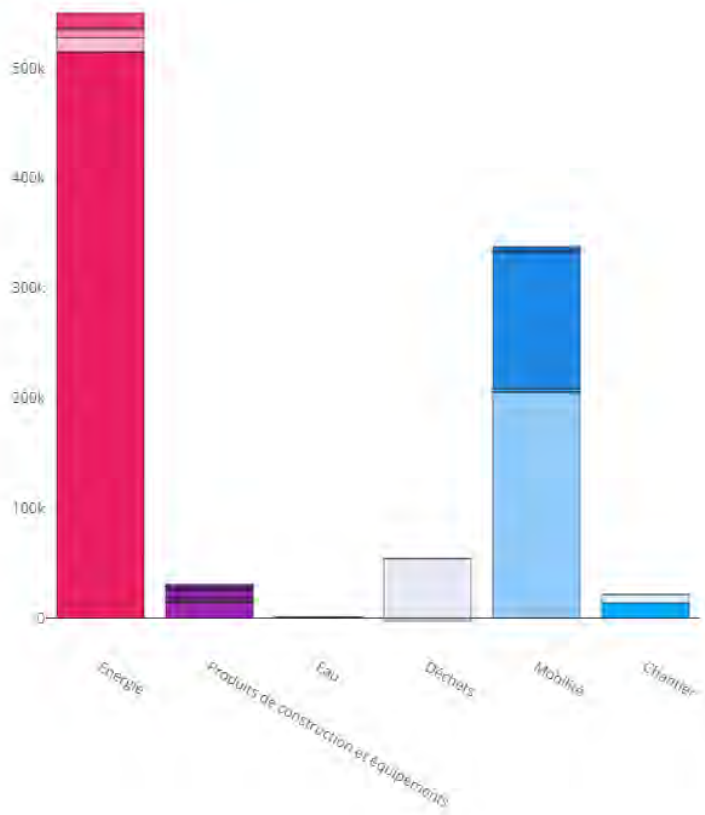
Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 208/354

Superstructure - Maçonnerie	*-*
Couverture - Etanchéité - Charpente - Zinguerie	*248,81*
Cloisonnement - Doublage - Plafonds suspendus - Menuiseries intérieures	*687,47*
Façades et menuiseries extérieures	*1 571,36*
Revêtements des sols, murs et plafonds - Chapes - Peintures - Produits de décoration	*1 974,02*
CVC (Chauffage - Ventilation - Refroidissement - Eau chaude sanitaire)	*6 639,00*
Installations sanitaires	*1 060,67*
Réseaux d'énergie (courant fort)	*2 023,13*
Réseaux de communication (courant faible)	*510,69*
Appareils élévateurs et autres équipements de transport intérieur	*1 335,66*
Equipement de production locale d'électricité	*-*
Eau	**1 164,68**
Eau usée	*584,14*
Récupération eau de pluie	*-*
Eau potable (réseau)	*580,54*
Déchets	**51 421,25**
Collecte des déchets	*551,98*
Gestion des déchets non recyclés	*53 792,40*
Gestion des biodéchet	*0,01*
Centre de tri et déchetterie	*- 2 923,13*
Mobilité	**337 686,67**
Voirie locale	*4 166,64*
Secondaire (lié ni au domicile ni au travail)	*1 180,92*
Travail - Secondaire (lié au travail mais pas au domicile)	*123 692,00*
Domicile - Autre	*75,86*
Domicile - Affaires personnelles	*2 830,00*

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 209/354

Domicile - Etude	*464,64*
Domicile - Travail	*205 276,60*
Domicile - Loisirs	*-*
Domicile - Achats	*-*
Domicile - Accompagnement	*-*
Chantier	**21 417,10**
Changement d'affectation des sols	*-*
Transport de terre	*7 563,76*
Travaux et mode de gestion	*13 853,34*

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 210/354



Impact des différents services urbains (source TRAN-FAIRE 2024).

Zonage Delta (source TRANS-FAIRE 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 211/354

Services urbains	Energie	1 217 598,71
	Produits de construction et équipements	185 699,38
	Eau	6 657,89
	Déchets	356 534,58
	Mobilité	1 566 296,65
	Chantier	133 033,66
Potentiel de réchauffement climatique (kg éq. CO2/an)		**3 465 820,86**

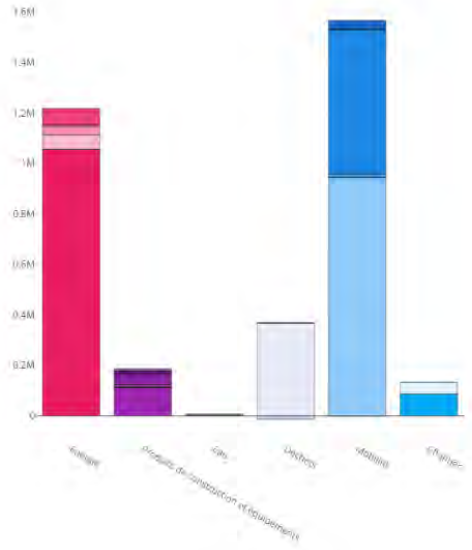
Energie	**1 217 598,71**
Chauffage	*1 055 691,00*
Refroidissement	*-*
Eau chaude sanitaire	*56 749,58*
Ventilation	*5 080,92*
Eclairage	*35 474,21*
Autres usages électriques	*64 603,00*
Produits de construction et équipements	**185 699,38**
Espaces extérieurs	*111 843,60*
Fondations et infrastructure	*-*
Superstructure - Maçonnerie	*-*
Couverture - Etanchéité - Charpente - Zinguerie	*1 307,58*
Cloisonnement - Doublage - Plafonds suspendus - Menuiseries intérieures	*3 156,23*
Façades et menuiseries extérieures	*7 214,24*
Revêtements des sols, murs et plafonds - Chapes - Peintures - Produits de décoration	*9 062,89*
CVC (Chauffage - Ventilation - Refroidissement - Eau chaude sanitaire)	*30 480,16*

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 212/354

Installations sanitaires	*4 869,61*
Réseaux d'énergie (courant fort)	*9 288,33*
Réseaux de communication (courant faible)	*2 344,63*
Appareils élévateurs et autres équipements de transport intérieur	*6 132,10*
Equipement de production locale d'électricité	*-*
Eau	**6 657,89**
Eau usée	*3 034,37*
Récupération eau de pluie	*-*
Eau potable (réseau)	*3 623,52*
Déchets	**356 534,58**
Collecte des déchets	*3 276,35*
Gestion des déchets non recyclés	*366 697,70*
Gestion des biodéchet	*0,04*
Centre de tri et déchetterie	*- 13 439,51*
Mobilité	**1 566 296,65**
Voirie locale	*32 889,09*
Secondaire (lié ni au domicile ni au travail)	*5 429,46*
Travail - Secondaire (lié au travail mais pas au domicile)	*568 692,20*
Domicile - Autre	*348,79*
Domicile - Affaires personnelles	*13 011,36*
Domicile - Etude	*2 136,25*
Domicile - Travail	*943 789,50*
Domicile - Loisirs	*-*
Domicile - Achats	*-*
Domicile - Accompagnement	*-*
Chantier	**133 033,66**
Changement d'affectation des sols	*-*
Transport de terre	*46 982,61*

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 213/354

Travaux et mode de gestion	*86 051,05*



Impact des différents services urbains (source TRAN-FAIRE 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 214/354

2.6. RISQUES ET PROTECTION DES PERSONNES ET DES BIENS

Les risques d'inondation

La commune est concernée par un risque d'inondation par remontée de nappe (sensibilité moyenne à très forte voire nappe sub-affleurante).

La commune de Rungis est située sur la zone du cours d'eau de la Seine, de la Bièvre et par le ru.

La commune de Rungis est exposée au risque d'inondation par débordement d'un cours d'eau. Son territoire est soumis aux prescriptions du zonage réglementaire d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

A l'échelle des secteurs de modification du PLU, le BRGM relève un risque d'inondation par débordement de cours d'eau très faible.

La commune n'a été reconnue que peu de fois en état de catastrophe naturelle suite à des inondations et coulées de boue et suite à des mouvements de terrains. Elles sont à l'origine de 3 arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles datant d'octobre 1988, décembre 1999 et décembre 2001.

Depuis 2018, le BRGM cartographie les risques d'inondation par remontée de nappe, avec des potentiels débordements de nappe et inondations de cave. La partie est du site d'Estérel nord est concernée par le risque d'inondation de cave.

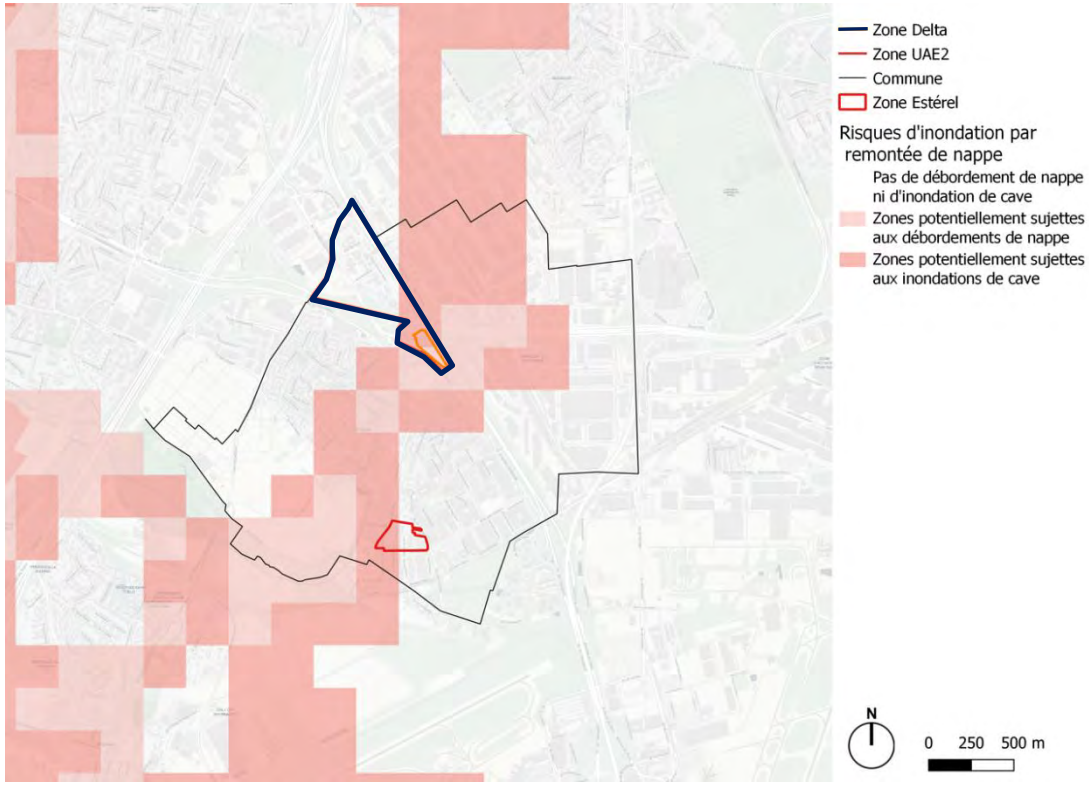


Figure 44 : Risques d'inondation par remontée de nappe (source BRGM).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 215/354

Le risque sismique

Comme pour l'ensemble de l'Île-de-France, le risque sismique est jugé comme très faible (classe 1) sur la commune de Rungis.

Le potentiel radon

Le potentiel radon, gaz radioactif présent dans certaines roches, est faible (catégorie 1).

Le retrait et gonflement des argiles

Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions.

Les formations géologiques d'argiles vertes se situent à l'extrémité sud du territoire, le long du ru de Rungis, là où se situe le risque fort.

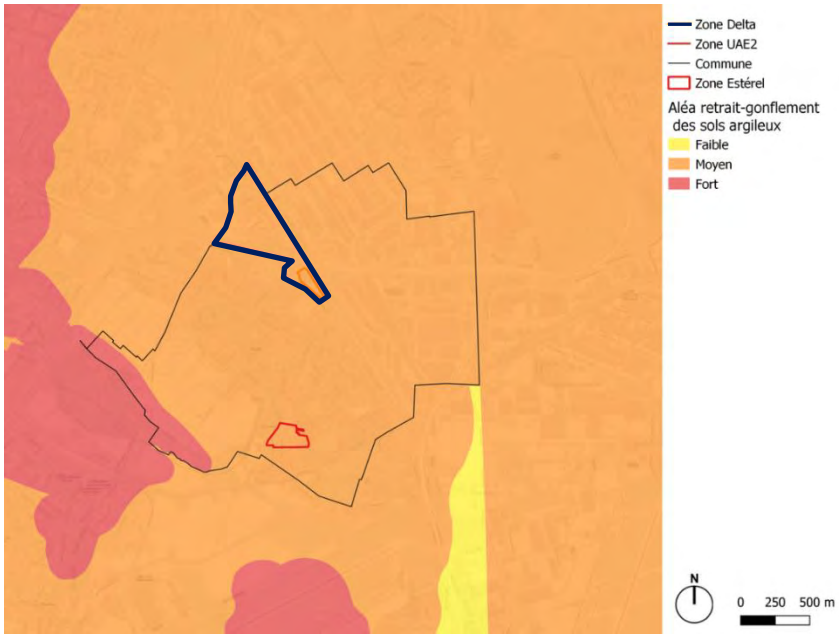


Figure 45 : Retrait-gonflement des argiles sur la commune de Rungis (source TRANS-FAIRE 2024 sur un fond de carte du site BRGM).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 216/354

La commune n'a été reconnue que peu de fois en état de catastrophe naturelle suite à des inondations et coulées de boue et suite à des mouvements de terrains (cf. tableau ci-dessous).[9]

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	27/07/2001	27/07/2001	27/12/2001	18/01/2002

La prévention du risque lié au retrait-gonflement des sols argileux n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais nécessite la mise en œuvre de mesures relativement simples d'adaptation du bâtiment au contexte local selon trois axes particuliers :

- Adapter les règles de construction concernant les projets de maison individuelles et leurs extensions.
- Eviter les variations d'humidité autour du bâti.
- Contrôler la végétation autour du bâti.

A ce titre, le département du Val-de-Marne a lancé la réalisation de son Plan de prévention des Risques de Mouvements de Terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La zone Delta et Estérel se trouvent dans une zone d'aléa de retrait gonflement des argiles moyen.

[9] *Source : www.prim.net*

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 217/354

2.7. NUISANCES ET POLLUTIONS

Les émissions sonores

Les infrastructures routières

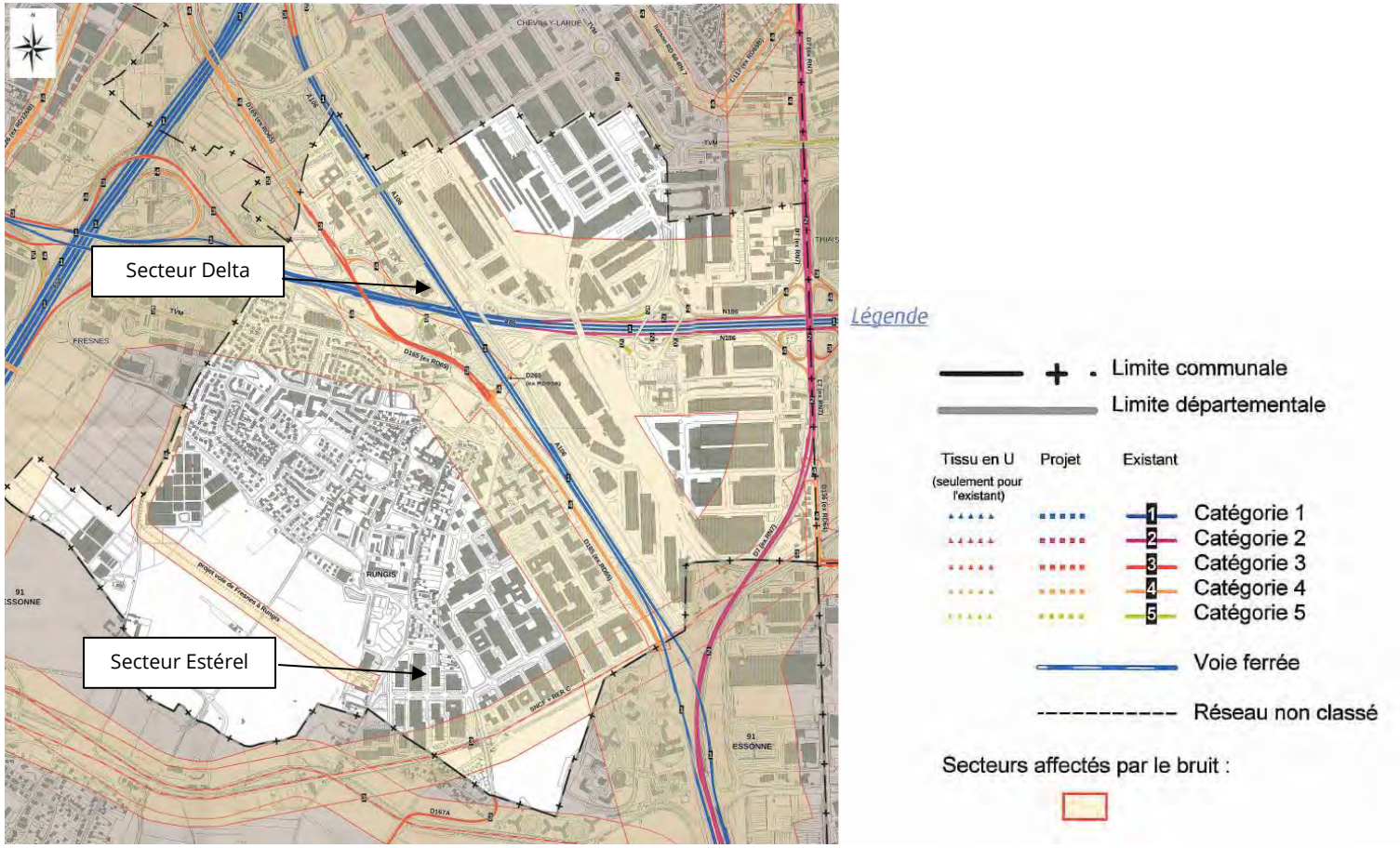
Selon le code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le Préfet du Val de Marne a établi par arrêté préfectoral du 3 janvier 2002, le classement sonore des infrastructures de transport.

Ce classement compte 5 catégories de nuisance sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante) et des modalités d'isolement acoustique leurs sont associées. La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	**Catégorie de l'infrastructure**	**Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure**
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m
65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

Source : procédure « porter à connaissance ».

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 218/354



Source : procédure « porter à connaissance ».

Les arrêtés préfectoraux relatif au classement sonore du 3 janvier 2002 classe les routes nationales et autoroutes, les routes départementales, le réseau ferroviaire et de transport en commun en site propre selon 5 catégories.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 219/354

Il identifie l'autoroute A 86 et l'A 106, la RD7 en catégorie 2, la RD165 en catégorie 3 et catégorie 4, la ligne SNCF en catégorie 3, et le projet de voie de Fresnes à Rungis en catégorie 4.

Il considère le RER C en catégorie 2 et 3, l'Orlyval en catégorie 3 ainsi que le Trans-Val-de-Marne en catégorie 5.

L'Aéroport Paris-Orly

Le territoire de Rungis est concerné par la zone de bruit B (à l'extrémité des terrains d'Orlytech appartenant à ADP et l'ancienne zone C du PEB d'Orly approuvé par décision préfectorale le 3 septembre 1975. Le PEB a été révisé et approuvé en 2012.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 220/354

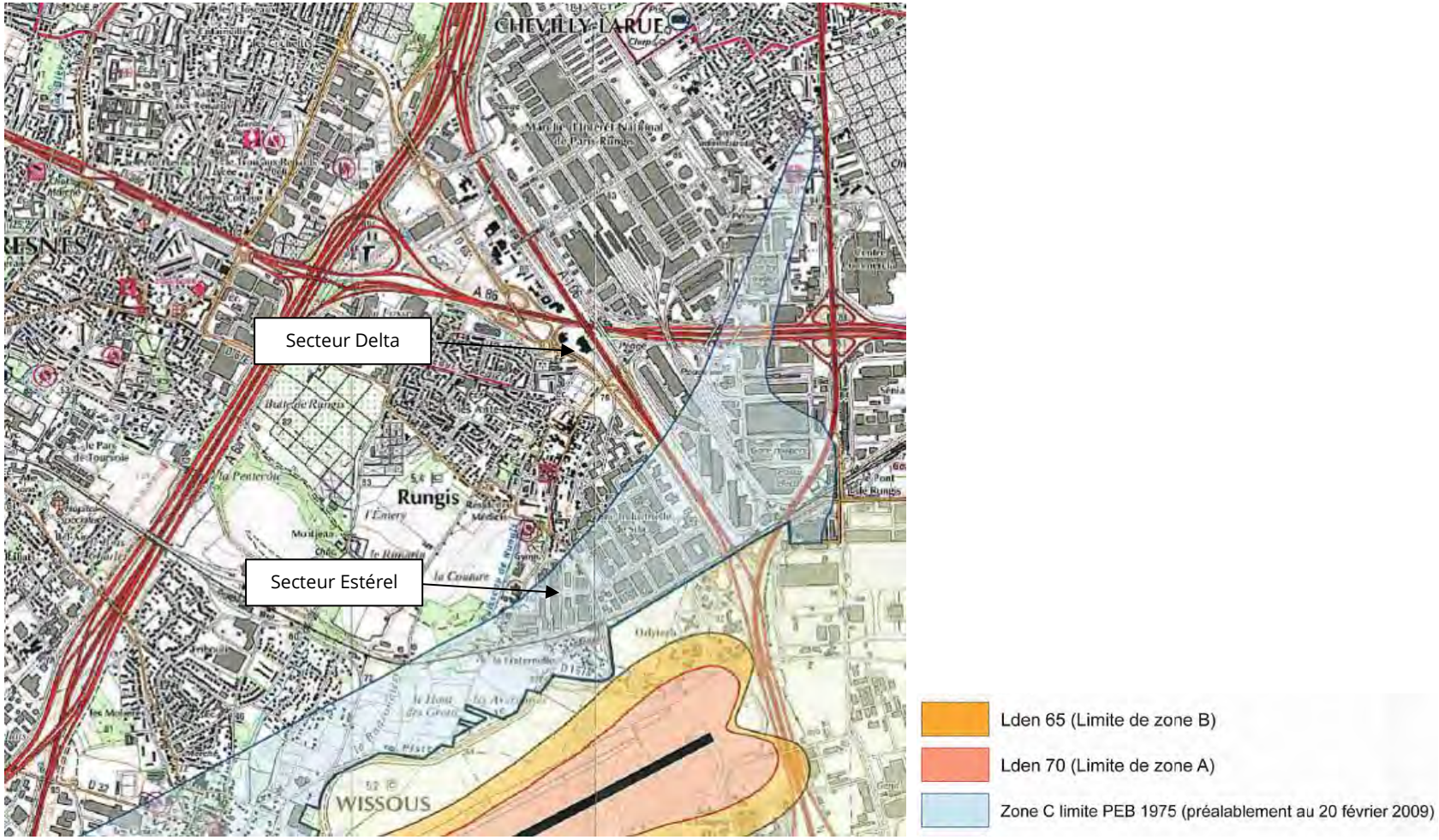


Figure 46 : Carte du PEB actuel (source : Porter à connaissance)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 221/354

Par ailleurs, Rungis est concernée par les zones 2 et 3 du Plan de gêne sonore (PGS) approuvé par arrêté interpréfectoral du 28 décembre 2004.

La carte suivante représente les niveaux sonores cumulés (bruit routier, ferroviaire et des aéronefs) en journée. Les grands axes routiers tels que l'A 86 et l'A 106, mais aussi la voie ferrée, engendrent des nuisances sonores importantes (niveau sonore >75 dB). Cependant, aucune zone d'habitation n'est touchée par des niveaux sonores aussi importants. La majorité de l'urbanisation, à usage d'habitation, est concernée par un niveau sonore de 60 à 65 dB, 60 dB correspondant à un niveau de bruits courants, et 65 dB étant le seuil de gêne.

La zone Delta se trouve dans une zone de bruit assez forte à très forte en lien avec l'autoroute A86. Contrairement à Estérel qui se trouve dans une zone de bruit modéré avec tout de même le bruit provenant de l'aéroport d'Orly.

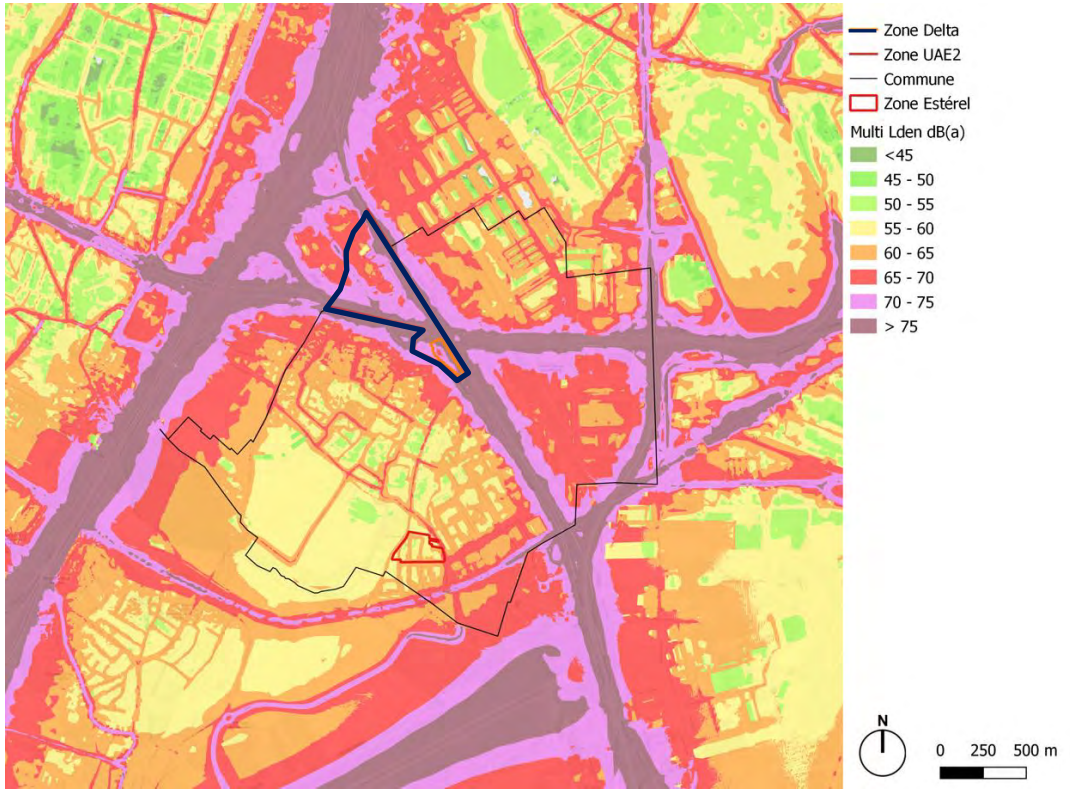


Figure 47 : Source de bruit (Multi-Lden, source du fond de la carte : BRGM, TRANS-FAIRE 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 222/354

Les risques technologiques et industriels

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Selon le recensement de la préfecture faite le 26/03/2012, le territoire compte 35 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Elles se situent en grande majorité au MIN, mais on en trouve aussi un peu sur le parc ICADE.

Toute exploitation susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée pour la protection de l'environnement. Les activités relevant de la législation des ICPE sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à différents régimes en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit en 2009.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

D'après les dernières données de Géorisques, sur la commune de Rungis, 51 ICPE sont présentes dont 21 soumises à enregistrement et 4 soumises à autorisation. Aucune d'entre elles n'est classée SEVESO.

Nom	Activité	Régime	Statut Seveso	Activité
COVED	Non renseigné	Autorisation	Non Seveso	
SEMMERIS	Non renseigné	Autorisation	Non Seveso	En exploitation avec titre
SOGARIS	Non renseigné	Autorisation	Non Seveso	En exploitation avec titre
VALORGIS	Non renseigné	Autorisation	Non Seveso	En exploitation avec titre

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 223/354

DOLE SA	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En fin d'exploitation
ENGIE Rungis	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Etablissements Bordils	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
ETS JAUNO et CIE	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
FRUIDOR	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
GENERIS	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Grande Boucherie Première	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Halls Services (ex Del Monte)	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
HI Rungis Plus Dupas	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Lenaja	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Ovimpex	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Porcgros-BAT VM1	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 224/354

SAS J'Oceane	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
SAS Huguenin	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
SEMMARIS	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
SENECRUS	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
SIIM – Société Internationale d'Importation	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Sodiviande international	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Transgourmet Seafood	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Tropic Island-BAT F5c	Non renseigné	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre

Recensement des ICPE à Rungis (source Géorisques, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 225/354

La zone Delta se trouve à proximité directe de plusieurs ICPE soumises à enregistrement et une autre ICPE (Installation classée pour la protection de l'environnement) se trouve dans son périmètre. Estérel se trouve à proximité d'une autre ICPE mais ne contient aucune ICPE dans son périmètre.

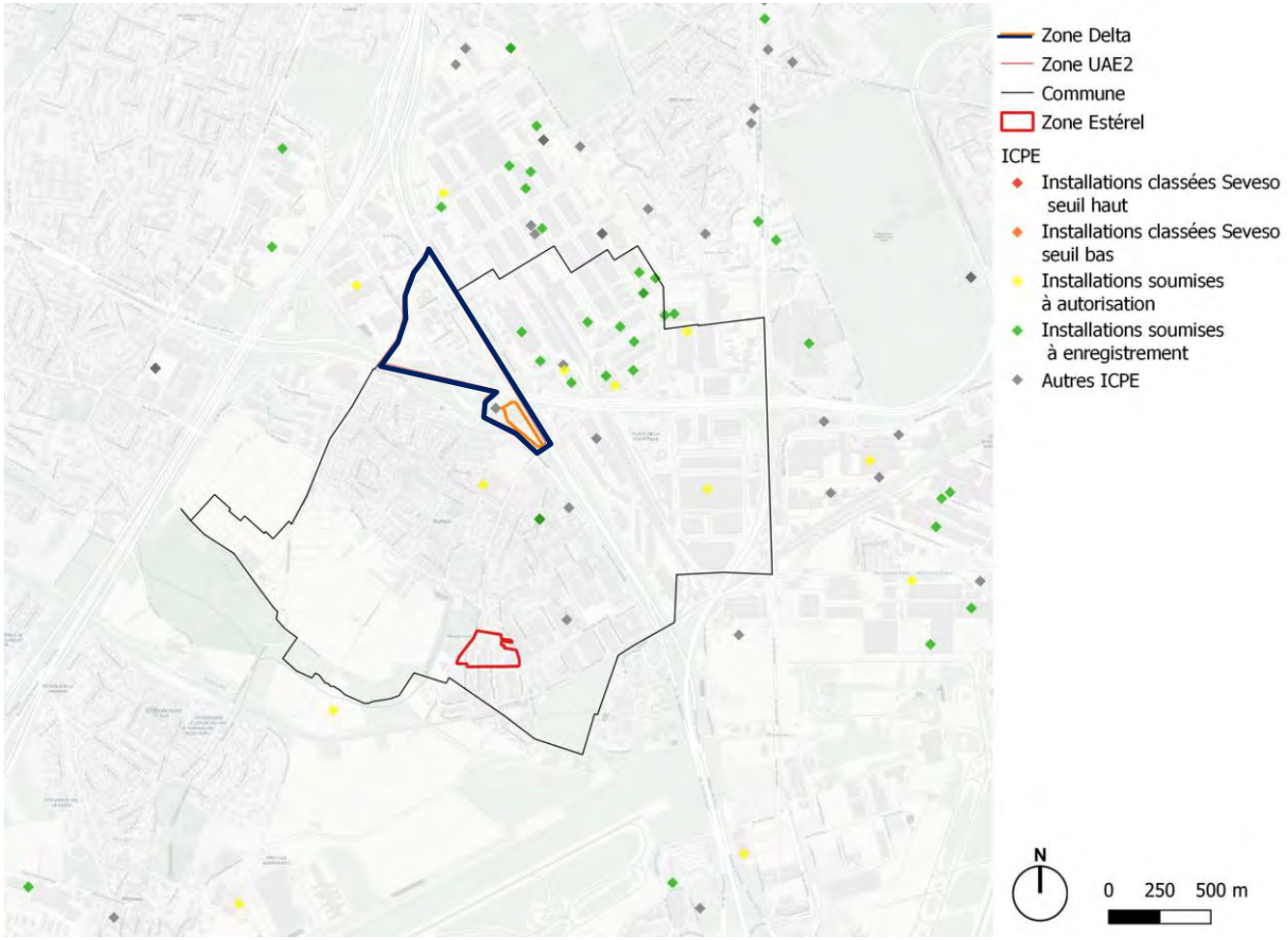


Figure 48 : ICPE sur Rungis (source BRGM, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 226/354

Les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)

La base de données CASIAS qui nous renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif n'identifie aucun site sur la commune.

Les sites industriels et activités de service, en activité ou non

Les données présentes dans la banque de données nationale CASIAS constituant l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune de Rungis. Il est important de souligner que l'existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d'une éventuelle pollution au droit de celle-ci mais laisse présager une activité potentiellement polluante.

74 sites sont recensés sur cette base de données. Ils se trouvent principalement dans le parc ICADE et sur le MIN. Le dossier départemental sur les Risques Majeurs (D.D.R.M.) du Val-de-Marne indique que la commune comporte une installation industrielle soumise à un plan d'opération interne (Entrepôt SOGARIS).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 227/354

Les risques liés aux transports des matières dangereuses

Rungis est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses consécutif à un accident se produisant lors du transport. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport sous deux formes :

- Le risque par voie routière : le dossier départemental des risques majeurs recense l'A 106 et l'A 86 comme axes routiers susceptibles de supporter un transport de matières dangereuses.
- Le risque par voie ferrée (RER C).

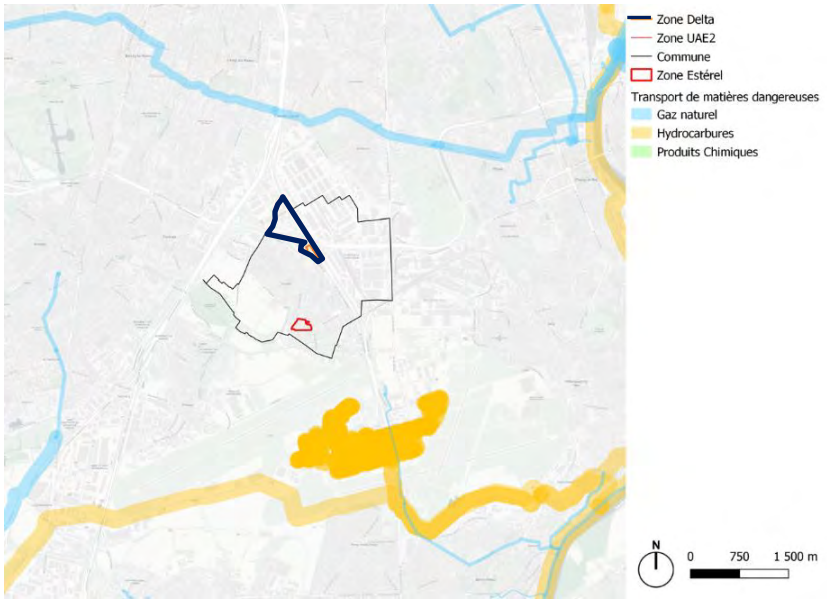


Figure 49 : Transports de matières dangereuses à Rungis (source BRGM)

Le secteur Estérel Nord ainsi que Delta ne sont pas concernés par le risque lié au transport de matières dangereuses. La canalisation de gaz naturel la plus proche est située à 1,5 km au sud d'Estérel Nord.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 228/354

La qualité de l'air et les pollutions atmosphériques

La qualité de l'air à Rungis

La pollution atmosphérique est évaluée en Ile-de-France par Airparif. Depuis, le 1er janvier 2021, l'indice ATMO est utilisé pour caractériser la qualité de l'air.

Cet indice comporte 6 classes de qualité définies selon la concentration des 5 principaux polluants, dont les seuils sont alignés avec ceux de l'Agence européenne pour l'environnement :

- PM2,5 : particules de diamètre inférieur à 2,5 µm.
- PM10 : particules de diamètre inférieur à 10 µm.
- NO2 : dioxyde d'azote.
- O3 : ozone.
- SO2 : dioxyde de souffre.

La classe de qualité de l'indice ATMO correspond à celle du polluant dont la concentration est la plus « critique ». Il est plus exigeant que l'indice CITEAIR préalablement en vigueur.

	BON	MOYEN	DÉGRADÉ	MAUVAIS	TRÈS MAUVAIS	EXTRÊMEMENT MAUVAIS
PM2,5 - *moyenne journalière*	0 - 10	10 - 20	20 - 25	25 - 50	50 - 75	> 75
PM10 - *moyenne journalière*	0 - 20	20 - 40	40 - 50	50 - 100	100 - 150	> 150
O_3 - *maximum horaire*	0 - 50	50 - 100	100 - 130	130 - 240	240 - 280	> 280
NO_2 - *maximum horaire*	0 - 40	40 - 90	90 - 120	120 - 230	230 -340	> 340
SO_2 - *maximum horaire*	0 - 100	100 - 200	200 - 350	350 - 500	500 - 750	> 750

Figure 50 : Seuils de qualité de l'indice ATMO (source Airparif, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 229/354

Qualité de l'air	Nombre de jours	% des jours
Bonne	6	2 %
Moyenne	251	69 %
Dégradée	69	19 %
Mauvaise	38	10 %
Très mauvaise	0	0 %
Extrêmement mauvaise	0	0 %

Figure 51 : Répartition des indices de qualité de l'air à Rungis (source AirParif, 2023)

Comme pour l'ensemble de l'aire urbaine parisienne, la DRIEAT classe la commune de Rungis dans la zone sensible pour la qualité de l'air. L'indice est moyen pendant la grande majorité du temps, il est dégradé à mauvais sur des séries de plusieurs jours relativement fréquemment.

L'air est souvent pollué par les particules fines en hiver, c'est davantage la pollution à l'ozone qui prédomine en été lors des journées chaudes et fortement ensoleillées. Jusqu'en 2011, la qualité de l'air se mesurait par l'indice ATMO, allant de 1 (excellent) à 10 (très mauvais) qui donnait une moyenne sur l'agglomération calculée à partir des concentrations mesurées de principaux polluants tels que l'oxyde de soufre, l'oxyde d'azote, l'ozone et les particules.

La qualité de l'air est globalement bonne à Rungis (275 jours par an de qualité de l'air bonne à très bonne soit environ de ¾ de l'année, pour 4 jours classés de mauvais à très mauvais) même si ces chiffres sont un peu plus faibles que ceux observés en moyenne sur l'ensemble du département du Val-de-Marne (279 jours par an de qualité de l'air bonne à très bonne, pour 3 jours classés de mauvais à très mauvais).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 230/354

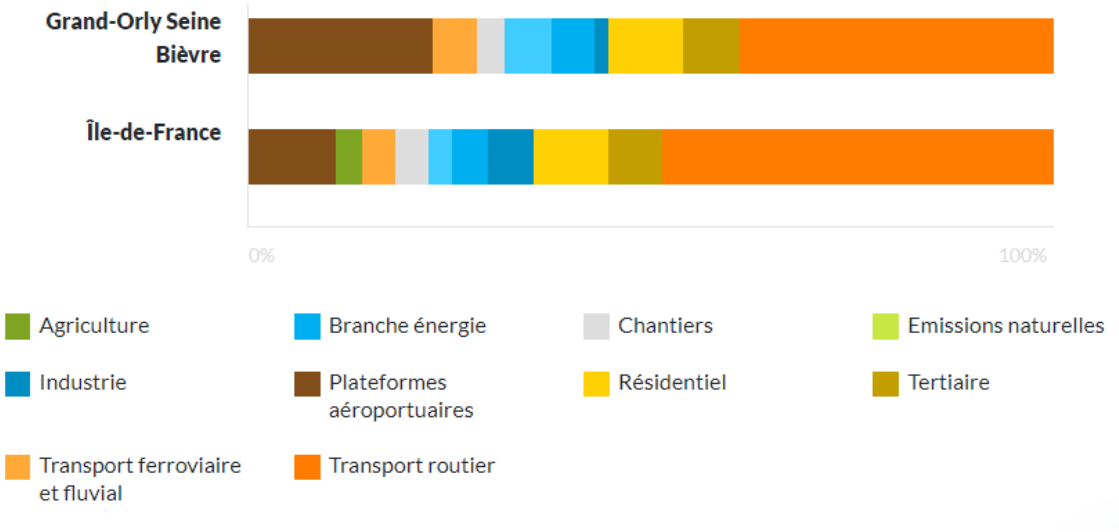


Figure 52 : Répartition des émissions d'oxydes d'azote en 2018 (source Airparif, 2024)

Ce graphique recense la part des secteurs d'activités dans l'émission de polluants. Le transport routier est un des principaux responsables des pollutions atmosphériques ; ceci est dû au trafic important de l'A86 et de l'A106. Le secteur aéroportuaire est le second responsable des pollutions atmosphériques. Ceci s'explique par la présence de l'aéroport d'Orly. Le poids relatif du secteur aérien dans les émissions de polluants atmosphériques de ce territoire est donc logiquement plus important que sur l'ensemble de la région Île-de-France. C'est notamment le cas pour les émissions d'oxydes d'azote (23 % contre 11 %), de particules fines (6 % contre 2 % pour les PM2.5) et de dioxyde de souffre (20 % contre 9 %).

Le périmètre d'Estérel et Delta sont encadrés par divers axes de transport d'importance variée, est sujette à ce type de pollution. On peut noter les sources suivantes :

- L'autoroute A106, qui permet de relier l'aéroport d'Orly depuis les branches A6a et b de l'autoroute A6.
- L'autoroute A6B, qui permet de relier Paris au marché d'intérêt national de Rungis.
- L'autoroute A86 et l'échangeur D65
- L'axe D165 qui relie Chevilly-Larue à Rungis et longe généralement l'autoroute A106.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 231/354

TABLEAU DE SYNTHESE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

Thème	Sous-thèmes	Absence du projet de PLU « Scénario au fil de l'eau »	Avec approbation du PLU « Scénario de référence »
Cadre physique	Relief	Le relief ne sera pas modifié.	Le projet de modification, favorise l'appui sur la topographie initiale du site, il n'y a donc pas d'impact significative sur le relief.
	Climat/ICU	L'évolution du climat sur le territoire de Rungis est pilotée par un contexte de dérèglement climatique global. L'augmentation des températures moyennes vise à se poursuivre et s'intensifier dans les décennies à venir. Les précipitations se concentreraient en hiver, avec des précipitations globalement plus rares en été. La proportion de surfaces minéralisées sur le territoire varie fortement. Le cœur de la commune ainsi que les deux périmètres de modifications sont propices au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) avec notamment des températures nocturnes élevées en période de canicule.	L'effet d'ICU des nouvelles constructions au sein du projet Estérel nord est limité par l'exigence des matériaux utilisés, par le taux de végétalisation des parcelles permettant d'endurer les vagues de chaleur. Sur le secteur de l'Esterel, le projet ne vient pas augmenter la minéralité puisque les constructions de logements viendront en surélévation des bâtiments existants. Les toitures des bâtiments seront végétalisées et il y a un objectif de désimperméabilisation du sol afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie.
	Géologie	NC	NC
	Eau		La modification du PLU de Rungis n'entraîne pas d'incidence directe sur les cours d'eau et bassins de la commune. Le ruissellement sera moins important qu'à l'état initial grâce à la désimperméabilisation attendue des zones concernées par la modification. Le règlement impose des coefficients

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 232/354

Thème	Sous-thèmes	Absence du projet de PLU « Scénario au fil de l'eau »	Avec approbation du PLU « Scénario de référence »
			de pleine terre qui permettent de maximiser l'infiltration des eaux pluviales.
Aménités et paysages	Paysage	A l'échelle de la commune, le paysage urbain évolue en fonction des aménagements en cours.	La modification n°2 du PLU entraîne une évolution des vues lointaines perçues par les riverains. Le règlement autorise la construction de bâtiments d'une hauteur de 9 m au point le plus haut pour le secteur UAE1a et de R+7 pour la zone Delta.
	Patrimoine archéologique et historique	Aucune prospection archéologique n'est réalisée au sein de la commune et des zones Delta et Estérel.	Les zones Delta et Estérel n'induisent pas de fouilles archéologiques et n'entraînent pas d'impact visuel sur le patrimoine historique.
	Usages	Les activités de la zone Delta et Estérel se développent à l'horizon 2040. Cependant, l'absence de modification de PLU ne permet pas de créer une OAP et donc de la mixité sociale. Par ailleurs, sans modification du PLU la zone Delta pourraient voir des bâtiments types « co-living » émerger.	La modification du PLU entraîne un changement et une densification de l'occupation du sol et les habitudes des riverains, notamment avec les nouveaux arrivants et l'augmentation des besoins en services.
Espaces naturels	Zones inventoriés ou protégées pour la biodiversité	A l'échelle de la commune de Rungis, aucun espace inventorié ou protégé pour la biodiversité n'est recensé	NC
	Réseaux écologiques	Le périmètre n'est pas concerné par un zonage écologique particulier.	La modification du PLU inclut un renforcement des règles favorables au maintien de haies végétales et l'interdiction du doublage de ces haies par un mur plein. Ces dispositions permettent de créer des éléments de continuité de la trame verte et de diminuer la fragmentation écologique à l'échelle de la commune. La modification favorise également la

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 233/354

Thème	Sous-thèmes	Absence du projet de PLU « Scénario au fil de l'eau »	Avec approbation du PLU « Scénario de référence »
			création de nouvelles noues et nouveaux espaces désimperméabilisés pour valoriser les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, notamment dans les secteurs Estérel et la zone adjacente au nord (nouvelle zone UR 4). La modification permet de développer à travers l'OAP un corridor écologique en lien avec la colline Cacao.
	Habitats et espèces	Les zones concernées par la modification du PLU sont fortement urbanisées et imperméabilisées, elles présentent un potentiel d'accueil de la biodiversité faible.	La modification du PLU permet d'augmenter la densité dans la plupart des zones concernées tout en préservant les espaces verts et en maintenant et augmentant la surface végétalisée minimum dans certaines zones. L'ajout d'arbres en pleine terre et la conformité des plantations à une liste d'espèces locales améliorent le potentiel d'accueil de la biodiversité. Le pourcentage de pleine terre exigée augmentera par rapport à l'actuel dans la nouvelle zone Estérel (UAE1a) et la zone adjacente au nord (UR4), avec un pourcentage moyen de 32 % pour Estérel (allant de 25 à 40 par lot) et 30 % sur l'UR4.
	Zones humides	Les secteurs concernés par une modification du PLU ne sont pas concernés par des zones humides.	NC

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 234/354

Thème	Sous-thèmes	Absence du projet de PLU « Scénario au fil de l'eau »	Avec approbation du PLU « Scénario de référence »
Ressources naturelles	Eau potable	La consommation d'eau potable à l'échelle de la commune, de la zone Delta et Estérel reste stable. Elle peut évoluer en fonction d'un éventuel changement d'activité et d'usage de l'occupation du sol.	Les volumes d'eau potable consommés augmentent avec le développement de nouvelles activités/usages et l'arrivée de nouveaux habitants.
	Gestion des eaux	NC.	L'implantation de nouvelles activités et logements augmente le volume d'eaux usées rejetées dans le secteur de l'Estérel et Delta. Ces eaux usées sont acheminées à la station du SIAAP qui a la capacité d'absorber ces rejets d'eaux usées.
	Energie et carbone	Les consommations d'énergie évoluent en fonction des aménagements urbains de la commune. Ils sont difficilement quantifiables à l'échéance 2040. La part des énergies renouvelables dans l'énergie consommée par la commune a vocation à croître comme dans l'ensemble de la France de par les objectifs énergétiques et climatiques fixés.	L'implantation de nouveaux bâtiments dans la zone Estérel (raccorder au réseau de chaleur urbain) va induire des besoins énergétiques supplémentaires. La modification du PLU et la création de l'OAP ainsi que les nouvelles règlementations énergétiques permet de réduire les consommations énergétiques des futures constructions.
Risques et pollutions	Risques naturels	Les deux périmètres sont concernés par des risques de débordement de nappe et de mouvements de terrain suite au retrait gonflement des argiles.	La modification du PLU n'a pas d'impact relatif au risque inondation par débordement d'un cours d'eau. Le projet prévoit une densification accompagnée de désimperméabilisation des sols et aménagements tels que des noues pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ce débit est contrôlé par les prescriptions émises (surfaces de pleine terre, toitures végétalisées, etc.) par le règlement.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 235/354

Thème	Sous-thèmes	Absence du projet de PLU « Scénario au fil de l'eau »	Avec approbation du PLU « Scénario de référence »
	Risques technologiques	A l'échelle de la commune, des secteurs Estérel et Delta, les risques technologiques évoluent en fonction de la typologie des activités présentes. A l'horizon 2040, ce risque n'est pas quantifiable.	La modification du PLU augmente les risques technologiques locaux, dû principalement à l'arrivée de la nouvelle population.
Nuisances et pollutions	Qualité de l'air	Le développement démographique et économique de Rungis induit une augmentation de la demande de déplacement notamment avec le projet Estérel nord. Le transport aérien et routier est l'un des principaux émetteurs de pollution atmosphériques.	La modification du PLU n'apporte pas d'impact significatif sur la qualité de l'air générale de la commune. La modification du PLU avec la création de l'OAP tente de mettre en avant les modes doux et alternatifs à la voiture.
	Qualité acoustique	Rungis est une commune exposée à des nuisances sonores variées, principalement le trafic aérien, ferroviaire et routier. La zone de l'OAP est une zone essentiellement d'activités avec quelques espaces artificialisés au sud et de l'habitat individuel au nord. Le développement urbain de la commune et notamment des deux zones étudiées se fait à proximité des nuisances aériennes, ferroviaires et routières exposant ainsi une nouvelle population aux nuisances sonores.	La modification du PLU n'apporte pas d'impact significatif sur la qualité acoustique de la commune. Une procédure de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain en ex-zone C du PEB d'Orly est en cours d'échange avec la Préfète. Il y aura donc une augmentation relative de la population soumise au bruit. Au sein même des deux zones étudiées, les niveaux sonores sont accrus par l'augmentation des flux motorisés avec l'arrivée de nouveaux habitants.
	Pollution lumineuse	L'augmentation de la pollution lumineuse est attendue par le développement urbain de la commune et des deux périmètres. Les émissions s'inscrivent dans un contexte d'importante pollution lumineuse à l'échelle de l'Île-de-France.	La modification permet le développement de nouvelles activités et logements dans les deux zones avec une augmentation de la pollution lumineuse attendue pour ce type de projet.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 236/354

Thème	Sous-thèmes	Absence du projet de PLU « Scénario au fil de l'eau »	Avec approbation du PLU « Scénario de référence »
	Pollution électromagnétique	De nouvelles émissions électromagnétiques accompagnent le développement urbain de la commune et notamment des deux périmètres (Delta et Estérel).	De manière générale, les logements contribuent très peu à l'augmentation de la pollution électromagnétique par rapport à certaines activités militaires ou économiques. La substitution des entreprises sur site par des logements pourrait baisser légèrement cette nuisance.
	Déchets	La production de déchets évolue en fonction des aménagements urbains de la commune.	La modification du PLU va générer une augmentation des déchets d'activités et ménagers.
	Sites et sols pollués	Les risques de pollution sur l'emprise actuelle d'Estérel et de Delta évoluent en fonction du type d'activités implantées.	La modification de zonage et la création de l'OAP entrainent une diminution des sites pollués. Elle amène néanmoins un risque de pollution accidentelle des sols par les travaux de chantier et la circulation de véhicules motorisés.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 237/354

3. INCIDENCES DE L'ADOPTION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 238/354

L'état actuel de l'environnement et les éléments du projet de modification du plan local d'urbanisme servent de référentiel pour l'analyse des incidences.

La présentation des incidences

Les incidences sont présentées selon les 6 thématiques de l'état initial de l'environnement, pour faciliter la compréhension globale de l'évaluation environnementale par le lecteur. Les incidences peuvent concerner plusieurs thématiques, elles sont alors classées en fonction de l'enjeu principal.

La directive européenne EIPPE et le Code de l'urbanisme indiquent que l'évaluation doit exposer « *les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan* »[10]. Ces textes précisent également qu'elle « *expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement* ».

Les incidences liées à la création de l'OAP et à la modification du zonage de Rungis sont traitées séparément.

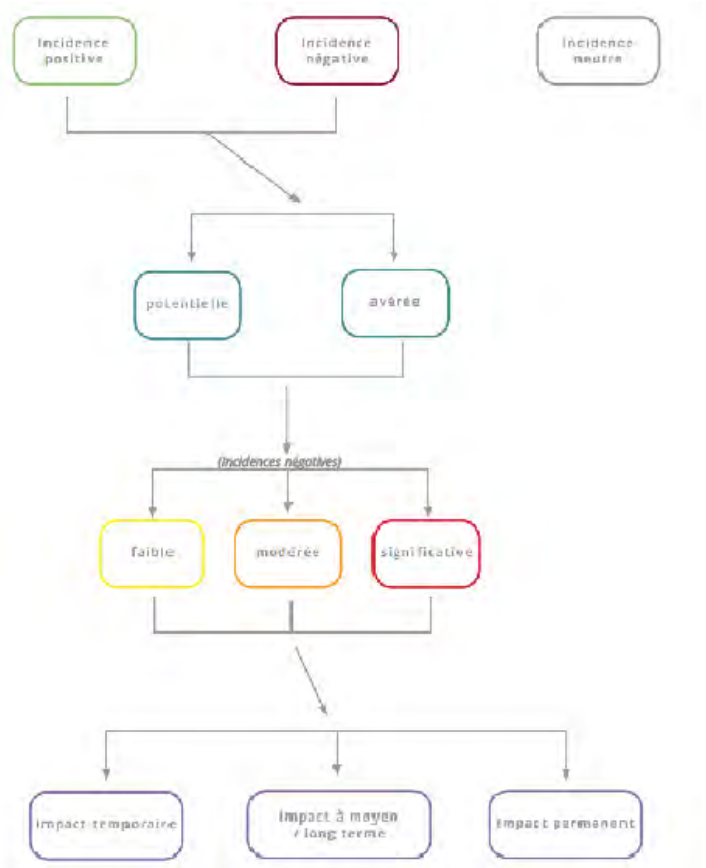
Une incidence est considérée comme positive lorsque les modifications du plan améliorent la situation initiale.

Lorsque les modifications du plan n'entraînent aucune modification qualitative significative par rapport à l'état initial, l'incidence est considérée comme neutre.
Une incidence est considérée comme négative si elle nécessite la mise en œuvre d'une ou de plusieurs mesures correctives.

Cette partie est destinée à montrer quels sont les impacts sur l'environnement, de quelle manière ils sont pris en compte, minimisés par le biais de mesures de réduction et d'évitement, voire transformés positivement par la mise en valeur de nouveaux pans du territoire. Le PLU, par l'élaboration d'un projet global durable, est en effet un des outils permettant le développement harmonieux et maîtrisé du territoire.

[10] Article R151-3 du Code de l'urbanisme

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 239/354

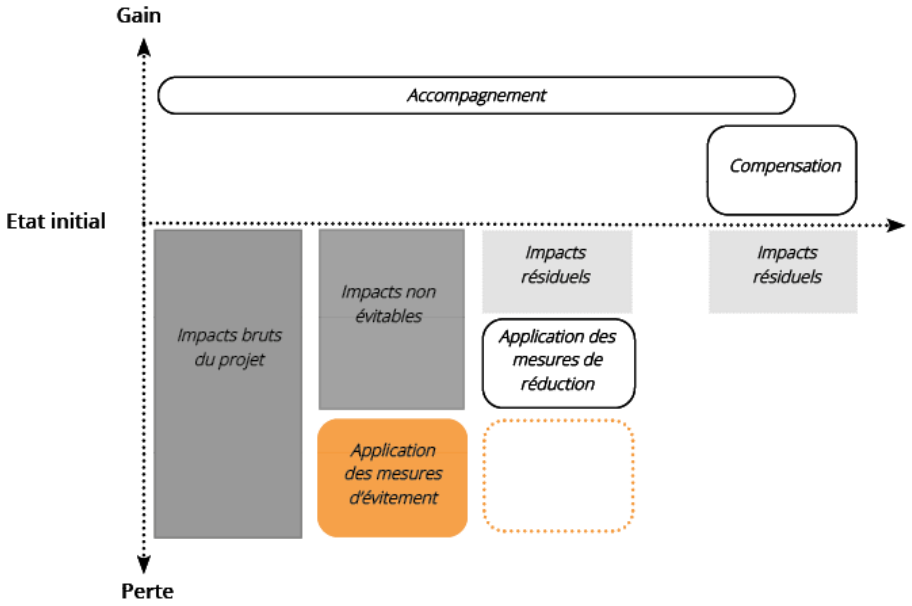


Principe de caractérisation des incidences du projet (source TRANS-FAIRE, 2019)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 240/354

Les mesures

Les mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives sont formulées directement à la suite des incidences négatives qu'elles visent à traiter. Elles sont présentées plus en détail dans un chapitre dédié.



Eviter : une mesure d'évitement modifie un projet afin de supprimer un impact négatifs identifiés que ce projet engendrait.

Réduire : une mesure de réduction vise à réduire autant que possible la durée, l'intensité et/ou l'étendue des impacts d'un projet qui ne peuvent pas être complètement évités.

Compenser : une mesure de compensationaux effets négatifs notables, directes ou indirects du projet qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits

Accompagner : une mesure d'accompagnement peut renforcer l'efficacité des mesures de réduction et de compensation et l'atteinte des objectifs de préservation de la biodiversité. Elle n'est cependant pas cité dans les textes législatifs et réglementaires

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 241/354

3.1. CADRE PHYSIQUE

Relief et géologie

Les zones étudiées du PLU se trouvent dans un espace où le dénivelé n'est pas si important. L'altitude moyenne est d'environ 85 m.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU ZONAGE ET DE LA CREATION DE L'OAP

Des modifications topographiques mineures

La modification du zonage n'induira que de légers ajustements altimétriques sur l'extension de Delta. La création de l'OAP n'engendrera pas de modifications topographiques. Cet impact n'est pas significatif.

La modification du PLU n'entraine aucun changement sur les couches géologiques superficielles en place.

- Absence d'incidence significative

INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT

La modification du règlement n'entraîne pas d'incidence significative sur les caractéristiques locales des sols.

- Absence d'incidence significative

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 242/354

INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU ZONAGE ET CREATION DE L'OAP

Artificialisation des sols

La modification du zonage et la création de l'OAP n'engendrera pas d'augmentation de l'artificialisation des sols.

L'OAP prescrit une emprise au sol minimale de 34 % d'emprise au sol existante à l'échelle du périmètre global. Par ailleurs, 32 % minimum de surfaces végétalisées en pleine terre seront développé.

La zone UCV et UR4 prescrivent 30 % de surface en espace de pleine terre. La zone UR4 prescrit 60 % d'emprise au sol contre 40% dans l'ancien PLU. L'impact est négatif sur l'imperméabilisation dans ces zones, néanmoins la désimperméabilisation du secteur Estérel (qui possède une surface beaucoup plus importante) compense l'effet négatif des autres petits secteurs.

- Incidence positive avérée

Modifications de l'ensoleillement

La modification du zonage et la création de l'OAP engendre des modifications d'ensoleillement.

Zone UR4 : la distance minimale entre les façades d'une même construction doit être au moins égale de 2 m.

Zone OAP : dans une bande de 25 m depuis la limite séparative des parcelles voisines, la hauteur maximale autorisée est de R+2 soit 9 m au point le plus haut.

Zone UEA1 hors secteur UAE1a : la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 30 m au point le plus haut.

- Incidence négative faible

M1 *Intégrer le bâti dans son environnement.*

Les phénomènes d'îlot de fraîcheur et/ou de chaleur.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 243/354

<u>Zone Estérel (OAP) :</u>

Dans l'OAP, des espaces verts seront créés et le règlement impose que les arbres existants soient conservés. Les espaces végétalisés de pleine terre seront plantés à minima d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace végétalisé en pleine terre ainsi que des strates arbustives et un couvre-sols. L'OAP doit répondre à un minimum de 32% de pleine terre. La gestion des eaux pluviales se fera de manière gravitaire et alternative (noues/fossés plantés). Les trottoirs dans la mesure du possible, permettent l'infiltration.



Schéma de l'OAP pour le secteur Estérel nord (source ville de Rungis).

- Incidence positive avérée

Mesures

M2 *Limiter l'imperméabilisation des sols*

M3 *Favoriser la végétalisation des parcelles et des toitures*

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 244/354

M4 *Introduire les principes de conception bioclimatiques des bâtiments*

M5 *Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture*

Incidence des zones UCV concernées, UR4 et UAE1 hors secteur UAE1a.

Les zones UCV, UR4 et UAE1 hors secteur UAE1a imposent 30 % de la surface de l'unité foncière en espace de pleine terre perméable et ne contribue donc pas à l'effet d'îlot de fraîcheur.

- Absence d'incidence significative

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 245/354

3.2. AMENITES ET PAYSAGE

Paysage

INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU ZONAGE ET CREATION DE L'OAP

Modification des vues lointaines sur le paysage local

L'urbanisation de l'OAP, de la zone Delta et des autres zones modifiées dans le PLU aura des incidences sur la perception du paysage local. La zone Delta sera plus protégée du point de vue des ruptures du paysage, dû que celle-ci possèdera une hauteur limite de 25 au lieu de 50 m, comme dans l'ancien PLU.
Les prescriptions de l'OAP portant sur la végétalisation et les bâtiments implantés (matériaux, hauteur, couleurs) visent à atténuer le caractère imposant de cet ensemble urbain. La présence d'espaces verts et d'arbres, contribue à limiter cet impact. La hauteur maximale dans une bande de 25 m calculée en tout point depuis la limite séparative est de R+2 soit 9 m au point le plus haut, cette bande agit comme un espace de transition entre le « cœur » d'Estérel et l'extérieur.

- Incidence positive faible

M1 *Intégrer le bâti dans son environnement*

Absence d'impact sur les hauteurs

Zone OAP : une dérogation à la règle pour les abris de vélos est mise en place dans la modification du PLU en limitant la hauteur à un RDC.

- Absence d'incidence significative

Patrimoine archéologie et historique

INCIDENCES DE L'ENSEMBLE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

L'absence d'impact sur les monuments et sites historiques inscrits et classés

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 246/354

La modification du PLU de Rungis n'a pas d'impact sur les monuments et sites historiques inscrits et classés présents sur la commune.

- Absence d'incidence significative

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 247/354

3.3. MILIEUX NATURELS

Les zones inventoriées ou protégées pour la biodiversité

La présente modification n'est pas concernée par un des zonages réglementaires liés aux espaces naturels à proximité : sites Natura 2000, Arrêtés de Protection de Biotope (APB), Espaces Naturels Sensibles (ENS), Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux Sauvages (ZICO), Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Parcs Naturels Régionaux (PNR).

- Absence d'incidence significative.

La trame verte et bleue

1- Renforcement des continuités écologiques locales

La modification du règlement précise que les haies végétales ne peuvent en aucun cas être remplacées ni doublées par un mur plein ou un mur bahut. En cas de maladie, elles doivent être replantées et entretenues. Cela permet d'éviter de créer des éléments de fragmentation. De plus, la modification du PLU vise à renforcer les règles favorables au maintien de haies végétales. Cette disposition est favorable à la préservation de la biodiversité au sein des espaces urbanisés de la commune, les haies végétalisées offrent en effet des zones d'habitats favorables à l'accueil de la biodiversité.

- Incidence positive avérée

Mesures

M7 *Espacement pour le passage de la faune*

2- Zones humides

D'après la carte d'enveloppe d'alerte zone humides de la DRIEAT, une partie des secteurs Estérel et Delta en classe B : « Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser ». Un diagnostic de zones humides a été réalisé en 2023 par Egis Environnement pour le secteur concerné. Il indique que « La délimitation de zones humides sur l'aire d'étude déterminée par les critères alternatifs (habitats et sondages pédologiques) permet donc de conclure à l'absence de zones humides sur le site. ».

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 248/354

Les autres zones concernées par la modification du PLU sont en classe C : « Manque d'information ou faible probabilité de zones humides ». L'imperméabilisation importante de ces zones rend la probabilité de présence d'une zone humide faible. Il n'y a pas de projet à ce stade mais un diagnostic zones humides pourra être réalisé par les preneurs de terrain.

- Absence d'incidence significative

Habitats et espèces : potentiel d'accueil de la biodiversité

Dans la zone UAE1a, la modification du PLU vise à conserver les arbres existants en majorité et à augmenter le nombre d'arbres de haute tige dans les espaces végétalisés en pleine terre : un arbre pour 100 m² contre un pour 600 m² sans la modification. De plus, les nouvelles plantations doivent être conformes à une liste d'espèces végétales locales dans le but de prévenir la prolifération d'espèces exotiques envahissantes. Ces mesures contribuent à améliorer le potentiel d'accueil de la biodiversité sur le site.

- Incidence positive avérée

La zone UAE1a est déjà bâtie, avec des parcelles majoritairement imperméabilisées, et présente un intérêt écologique faible. L'OAP portant sur le secteur de l'Estérel encadre l'objectif global de 32% minimum de surfaces végétalisées en pleine terre à l'échelle du périmètre global. La surface minérale va ainsi passer de 15 000 m² à 12 000 m² environ, ce qui permettra à terme de libérer environ 2 240 m² d'espaces verts de pleine terre.

- Incidence positive avérée

Dans les zones UCV1, UCV2 et UR4, le coefficient d'emprise au sol maximal a été atteint. La modification du PLU vise à l'augmenter pour permettre du nouveau bâti. Afin de protéger les espaces végétalisés, le coefficient minimal de surface en pleine terre requis est aussi augmenté.

- Incidence neutre

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 249/354

3.4. RESSOURCES NATURELLES

Energie

Le secteur Estérel prévoit la création d'une nouvelle OAP permettant la densification du quartier en matière de logements.

En matière d'énergie, le mode de chauffage prévu pour les logements de l'OAP Estérel Nord est un réseau de chaleur urbain. Ce réseau utilise l'énergie produite par l'incinération des déchets, notamment par l'unité de valorisation énergétique de Rungis, qui génère une grande quantité de chaleur pour les logements et le marché de Rungis. Une augmentation significative de la consommation d'énergie électrique et de chauffage en hiver est prévue pour ce secteur, ainsi que pour la nouvelle zone UR4 située juste au nord. Cette zone prévoit la construction de nouveaux logements sociaux et s'inscrit dans une démarche de densification des quartiers à proximité des gares existantes ou en construction, notamment la station RER C La Fraternelle, située à moins de 500 mètres.
La zone Delta contribue actuellement de manière négative à augmenter le besoin d'énergie de la commune parce qu'elle n'est pas raccordée actuellement au RCU alimenté par l'usine de valorisation des déchets. Les changements proposés par la ville visent plutôt à restreindre la hauteur des constructions sur la zone et à protéger le paysage visuel de la commune.

La zone correspondant aux trois îlots du centre-ville passant de UCV1 à UR3 ne verront pas de changement significatif du point de vue de la consommation d'énergie.

- Incidence négative faible

Mesures proposées

M9 Gestion de l'éclairage extérieur.

M10 Favoriser une haute performance énergétique des bâtiments.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 250/354

Le bilan carbone

Zone Estérel

La valeur clé pour la comparaison avec l'état initial est la synthèse de l'impact carbone global du périmètre d'étude. Les données antérieures des bâtiments et des espaces extérieurs sont agrégées pour fournir un résultat global du site.

Dans l'ensemble du secteur Estérel, l'impact prédominant provient des produits de construction, représentant 42,1% de l'impact total, dont un quart est attribué aux produits de la superstructure et de la maçonnerie.

De même, la mobilité a un impact significatif, représentant 32,7% de l'impact total, dont environ un tiers est associé aux déplacements domicile-travail.

Services urbains	Energie	288 575,90
	Produits de construction et équipements	851 689,10
	Eau	24 410,40
	Déchets	165 383,00
	Mobilité	660 531,57
	Chantier	30 984,80
Potentiel de réchauffement climatique (kg éq. CO2/an)		**2 021 574,77**

Zone Estérel (source du tableau : TRANS-FAIRE 2024).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 251/354

Services urbains	Potentiel de réchauffement climatique (kg éq. CO2/an)
Energie	**288 575,90**
Chauffage	*82 920,70*
Refroidissement	*-*
Eau chaude sanitaire	*21 206,00*
Ventilation	*45 509,70*
Eclairage	*12 575,70*
Autres usages électriques	*126 363,80*
Produits de construction et équipements	**851 689,10**
Espaces extérieurs	*20 960,80*
Fondations et infrastructure	*61 258,50*
Superstructure - Maçonnerie	*210 100,90*
Couverture - Etanchéité - Charpente - Zinguerie	*33 233,20*
Cloisonnement - Doublage - Plafonds suspendus - Menuiseries intérieures	*57 922,50*
Façades et menuiseries extérieures	*79 380,50*
Revêtements des sols, murs et plafonds - Chapes - Peintures - Produits de décoration	*100 782,20*
CVC (Chauffage - Ventilation - Refroidissement - Eau chaude sanitaire)	*130 185,20*
Installations sanitaires	*36 864,40*
Réseaux d'énergie (courant fort)	*62 223,80*
Réseaux de communication (courant faible)	*3 756,40*
Appareils élévateurs et autres équipements de transport intérieur	*55 020,70*
Equipement de production locale d'électricité	*-*
Eau	**24 410,40**
Eau usée	*4 644,70*
Récupération eau de pluie	*12 340,40*

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 252/354

Services urbains	Potentiel de réchauffement climatique (kg éq. CO2/an)
Eau potable (réseau)	*7 425,30*
Déchets	**165 383,00**
Collecte des déchets	*733,50*
Gestion des déchets non recyclés	*233 491,80*
Gestion des biodéchet	*- 75 914,90*
Centre de tri et déchetterie	*7 072,60*
Mobilité	**660 531,57**
Voirie locale	*23 265,90*
Secondaire (lié ni au domicile ni au travail)	*105 031,10*
Travail - Secondaire (lié au travail mais pas au domicile)	*73 085,07*
Domicile - Autre	*233 149,10*
Domicile - Affaires personnelles	*8 477,20*
Domicile - Etude	*20 457,40*
Domicile - Travail	*739,10*
Domicile - Loisirs	*123 057,70*
Domicile - Achats	*68 302,70*
Domicile - Accompagnement	*4 966,30*
Chantier	**30 984,80**
Changement d'affectation des sols	*- 109,10*
Transport de terre	*3 034,10*
Travaux et mode de gestion	*28 59,80*

Pour Estérel, le secteur a un impact négatif sur le bilan GES du territoire, avec 2 021 574,77 kg CO2e /an par rapport à 992 085,89 kg CO2e/ an pour l'état initial, soit une détérioration de 1 029 488,89 CO2e /an.
La diversité des activités dans le projet et l'ajout d'étages pour densifier le tissu urbain expliquent ces résultats. L'énergie est la thématique la plus impactante dans l'état initial, tandis que dans l'état projeté, ce sont les produits de construction qui contribuent le plus à l'empreinte carbone. Bien que le projet présente une incidence négative en matière de bilan carbone, la consommation d'énergie est plus efficiente grâce aux nouvelles normes de construction et à l'utilisation du RCU comme moyen de chauffage

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 253/354

pour le secteur, elle ne représente que le 14,27 % du bilan carbone à l'état projet, contre le 55,45 % de l'état initial. Le projet prévoit également la désimperméabilitation de nombreuses zones, ce qui contribue à stocker plus de carbone dans les nouveaux espaces verts.

Zone Delta

A ce stade de programmation, il est difficile d'évaluer l'impact des émissions GES de ce secteur. Les seuils à respecter pour les différents types de programmation sont :

Lot	Surf/Usager	Ic_énergie_max_moyen (RE2025)	Ic_énergie + usages spécifiques (RE2025)	Ic_construction_max_moyen (RE2025)	Ic_RE2025 par usager sans modulation
Maison individuelle	47	160	232	530	716
Logement collectif	33,8	260	376	650	693
Bureaux	24,7	200	350	810	573
Hôtel	90		440	810	2249
Commerce	105,8		1098	810	4037
Supermarché	89,9		1108	810	3449
Etablissement public	53,2	200	364	810	1249
Etablissement primaire	116,6	140	169	770	2190
Etablissement secondaire	62,8	140	215	770	1238
Université	64,7		244	810	1363
Etablissement sportif	55,8		496	810	1456
Hôpital	38		435	810	946
Parking	-				
Autres	51,7		327	810	1176

Zone Delta (source du tableau : TRANS-FAIRE 2024).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 254/354

Poste	Impact carbone (kg éq Co2/an) Etat initial	Impact carbone (kg éq Co2/an) Etat projet
Energie	550 176,17	288 575,90
Produits de constructions	30 220,01	851 689,10
Eau	1 164,68	24 410,40
Gestion des déchets	51 421,25	165 383,00
Mobilité	337 686,67	660 531,57
Chantier	21 417,10	30 984,80
Total	**992 085,89**	**2 021 574,77**
Delta	**1 029 488,89**	

➢ Incidence négative avérée

M11 Favoriser une haute performance énergétique des bâtiments

M12 Favoriser le réemploi des matériaux de construction

La conception de bâtiments économes en énergies sera favorisée, le choix de matériaux de construction bas carbone, à provenance et de fabrication locale ou régionale est privilégié. Pour la construction de nouveaux bâtiments il faudra respecter la nouvelle réglementation RE2020.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 255/354

Les acteurs du réemploi. Filières et valorisation.

Valdelia est un éco-organisme proposant la gestion d'une filière REP[11] permettant de maîtriser les opérations de collecte, de tri et de recyclage en garantissant une traçabilité complète des flux collectés et traités. Valdelia identifie 4 enjeux majeurs pour l'avenir de la filière des produits et matériaux du bâtiment : la matière, la traçabilité, le service et le réemploi. Ci-contre, la cartographie représente les points de reprise PMCB en Ile de France[12].

Les plus proches du site de projets sont :

- Chausson, situé à Valenton à plus de 20km.
- ETS Georges Vilatte, situé à Massy à plus de 20km.
- Cemex, situé à Athis-Mons à plus de 25 km.
- Espace Artisan, situé à Emerainville à plus de 30 km.
- Espace Artisan, situé à Lagny à plus de 35 km.

Valobat est un éco-organisme avec pour objectif de prendre en charge pour chaque metteur sur le marché adhérent la gestion de fin de vie des PMCB, d'offrir un service pertinent et adapté de points de collecte à tous les détenteurs de déchets de PMCB, pour la reprise sans frais de tous les flux de déchets collectés séparément, de créer de la valeur en développant les filières de valorisation des déchets du bâtiment et d'accompagner l'évolution des pratiques de l'ensemble des acteurs de la filière du bâtiment. Ci-contre, la cartographie représente les points de reprise REP à proximité du projet. Les plus proches se situent à moins de 10km à Gennevilliers, Argenteuil et Saint-Denis.[13]

Ecominero est un éco-organisme expert de la filière minérale qui aide les acteurs du bâtiment à répondre aux obligations de la REP PMCB. Il permet notamment à tout détenteur de déchets inertes de se défaire gratuitement de ses déchets triés issu de travaux de construction, rénovation ou démolition.[14]

[11] Responsabilité Elargie du Producteur des Produits et Matériaux de Construction du Bâtiment.

[12] Site web de Valdelia.

[13] Site web de Valobat.

[14] https://www.ecominero.fr/point-de-collecte/

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 256/354

Réseaux d'approvisionnement d'eau potable

Avec une moyenne de 2,31 occupants par ménage selon les données de l'INSEE de 2020, les nouveaux logements familiaux prévus dans le secteur Estérel Nord accueilleront environ 760 résidents. Ainsi, le nombre total de futurs résidents, incluant les occupants permanents et temporaires, est estimé à environ 1 050 personnes supplémentaires. En considérant une consommation journalière moyenne de 120 litres par personne, le débit de pointe en eau potable supplémentaire induit par le projet de modification n°2 du PLU est estimé à environ 126 mètres cubes par jour en consommation courante. À l'échelle de ces nouveaux besoins, la production d'eau potable du territoire est suffisante. Néanmoins, cette estimation ne prend pas en compte le volume généré par la zone UR4 adjacente à celle-ci, dont on n'a pas de chiffre à l'heure actuelle.
Les trois îlots de l'actuelle zone UCV1 n'entrainent pas d'incidence importante sur la modification du PLU ni du zonage sur cette thématique.
La zone Delta réduite entraine des consommations beaucoup moindres par rapport à Estérel et la zone adjacente, mais on ne dispose pas de données ou information supplémentaire pour faire des calculs à ce stade.
Il est important de souligner que le maître d'ouvrage devra se conformer aux prescriptions techniques établies par la collectivité et le concessionnaire du réseau d'eau potable pour les travaux réalisés sur le domaine public. Une enquête de conformité sera effectuée à la fin des travaux afin de vérifier la qualité des raccordements.15

- Incidence neutre

Gestion des eaux pluviales et usées

Selon la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) de 2006, les eaux pluviales des projets seront intégralement séparées des eaux usées puis traitées sur la parcelle par stockage et/ou infiltration, conformément aux normes en vigueur sur la commune. L'objectif principal est de rechercher des solutions favorisant l'absence de rejet d'eaux pluviales.
Pour les projets en UAE1, UAE1a et UAE1b, les ouvrages seront dimensionnés proportionnellement à l'importance de l'imperméabilisation, en tenant compte de la capacité d'infiltration du sol et suivant les recommandations du guide de l'assainissement sur le parc d'affaires ICADE Paris-Orly-Rungis (voir Etude diagnostic et schéma directeur des réseaux d'assainissement sur le périmètre du Parc d'Affaires « Paris-Orly-Rungis » en annexe). Les techniques de gestion d'eaux pluviales impliquant de l'infiltration feront l'objet de précautions spécifiques et d'études au cas par cas.
Concernant le secteur de l'Estérel, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoit que la gestion des eaux pluviales se fasse autant que possible de manière gravitaire et alternative (noues / fossés plantés), les trottoirs en revêtements permettant l'infiltration. De plus, le bassin situé au sud-ouest du secteur sera maintenu

[15] Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rungis.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 257/354

pour la gestion des eaux pluviales du quartier. Un nouveau bassin sera créé pour recueillir les eaux de toiture des bâtiments afin d'alimenter en eau propre la plaine maraîchère en contrebas.

Enfin, les modifications envisagées dans le cadre de la procédure garantissent un coefficient de pleine terre globalement plus élevé que ce que prévoit le Plan Local d'Urbanisme (PLU) existant, ce qui devrait théoriquement améliorer les capacités d'infiltration des eaux pluviales.

On peut donc estimer le nombre total de futurs résidents (occupants permanents et temporaires) sur le secteur Estérel à environ 1 050 personnes supplémentaires. À cet égard, une consommation en eau potable d'environ 126 m3 par jour en consommation courante pour 1 050 personnes a été estimée. Cependant, environ 7% de cette consommation, selon l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), n'est pas rejetée dans le réseau (utilisation pour l'arrosage et autres besoins). Ainsi, les rejets en eaux usées supplémentaires induits par le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avec l'arrivée estimée d'une population nouvelle de 1 050 résidents supplémentaires sur le secteur Estérel Nord, sont évalués à environ 117 m3 par jour en fonctionnement courant. À l'échelle de ces nouveaux besoins, la capacité de transport et de traitement des eaux usées du réseau existant est considérée comme largement suffisante.

- Incidence positive faible

M11 *Limiter le ruissellement des eaux pluviales*

Gestion des déchets

Pendant la phase chantier, les entreprises seront tenues de gérer les déchets produits en veillant à trier correctement et à évacuer et/ou valoriser ces déchets dans les filières appropriées. En phase d'exploitation, le traitement des déchets est assuré par le SIEVD (syndicat mixte intercommunal d'exploitation et de valorisation des déchets). Les déchets sont acheminés soit vers une usine d'incinération des ordures ménagères (UIOM), soit vers un centre de tri, ou une plateforme spécialisée dans le traitement du verre. Actuellement l'usine de valorisation des déchets de Rungis connait une amélioration de son fonctionnement et de sa performance énergétique, passant de 49 % en 2015 à 68 % en 2019, avec d'importants travaux réalisés par ENGIE entre 2019-2022[16]. Cette amélioration aura un impact sur toute la commune, y compris les nouvelles zones.

Les déchets générés par la zone d'Estérel seront destinés à l'usine de valorisation de la commune, qui alimentera par la suite ses demandes de chauffage en hiver.

[16] http://www.rived.fr/qui-sommes-nous/nos-installations/l-unite-de-valorisation-energetique-de-rungis-351.html

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 258/354

En termes de génération de déchets par la nouvelle zone Delta, celle-ci ne connaitra pas d'incidence négative au-delà de sa situation actuelle, ceci est dû au fait que le nouveau zonage proposé vise à augmenter les mesures de protection et contraindre l'apparition de nouveaux bâtiments tels que des entrepôts ou les constructions de plus de 25 m de hauteur (actuellement la réglementation les autorise jusqu'à 50 m).

Les trois îlots de la nouvelle zone UR3 n'entrainent pas d'incidence significative sur la gestion des déchets.

- Incidence négative modérée

M12 *Favoriser l'instauration de filières REP sur la commune*

M13 *Favoriser davantage plus la valorisation des déchets*

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 259/354

3.5. RISQUES ET PROTECTION DES BIENS ET DES PERSONNES

Risques naturels

INCIDENCES DE L'ENSEMBLE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Augmentation de la population exposée à des risques naturels

Les risques naturels qui concernent les zones de modification du PLU de Rungis sont modérés. Ces risques sont liés à la nature des sols constituée d'argiles vertes, avec notamment l'aléa retrait-gonflement jugé moyen sur toutes les zones de modification du PLU et un risque de débordement de nappe.

Par ailleurs, la modification du plan a pour effet dans la zone de l'OAP notamment d'augmenter la population soumise à ces risques car l'occupation de cette zone change par rapport à la situation actuelle. L'arrivée d'une nouvelle population sur la zone Delta entraîne également un effet d'augmentation de la population exposée à des risques naturels.

- Incidence négative avérée

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 260/354

3.6. NUISANCES ET POLLUTIONS

INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU ZONAGE ET DE LA CREATION DE L'OAP

L'augmentation de la population exposée à des nuisances sonores

Les zones du PLU présentant des enjeux significatifs sur le plan du bruit dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Rungis sont la zone Delta et Estérel nord.

Zone Delta : les évolutions envisagées pour cette zone ont une incidence positive sur le bruit avec une diminution attendue du trafic.

- Absence d'impact significatif

Zone Estérel nord (OAP) : le secteur Estérel nord induit l'arrivée d'une nouvelle population qui sera exposée au bruit environnant.

- Incidence négative avérée

M5 *Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture*

M8 *Réduire les nuisances sonores*

INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT

La modification du règlement n'entraîne pas d'incidence significative sur l'ambiance sonore de la zone UCV, UR4 et UR3.

- Absence d'incidence significative

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 261/354

4. CHOIX RETENUS ET LEUR JUSTIFICATION

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 262/354

Le contenu détaillé de la modification du PLU de Rungis est présenté dans la partie « Objet de la modification n°2 du PLU ».
Les principales modifications du nouveau projet de PLU sont :

- D'introduire la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec la zone Estérel.
- La modification du règlement (concernant le secteur UCV, UR3, UAE1b)
- La modification du plan de zonage (passage de UCV à UR3)
- De créer un nouveau secteur permettant de data centers

Introduire la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec la zone Estérel

La création d'une OAP dans le secteur Estérel est une des premières raisons de la modification du PLU de Rungis.
Le projet de l'Esterel vise à éviter l'étalement urbain en permettant la construction de la ville sur la ville, de façon à protéger les terres agricoles et naturelles du territoire communal. L'objectif est de créer un nouveau quartier mixte composé d'activités, de logements, de commerces et d'équipements, ce qui explique les évolutions du règlement par rapport au coefficient d'emprise au sol.
Le secteur Estérel se trouve à proximité de la plaine agricole de Montjean et à côté de la colline Cacao boisée. Concernant les espaces extérieurs et la gestion des eaux pluviales, le contexte du quartier de l'Esterel Nord impose un paysagement favorisant l'infiltration des eaux, d'augmenter la perméabilité du sol, de limiter l'emprise bâtie et augmenter le nombre d'arbres plantés sur le site, ce qui favorisera également les espaces naturels et agricoles adjacents.

Modification du règlement (concernant le secteur UCV, UR3, UAE1b)

Revoir l'emprise au sol des constructions au sein de la zone UCV

Il s'agit des trois petits secteurs situés entre Delta et Estérel. L'objectif est surtout de minimiser les espaces aménagés sur dalles. Avec 75% d'emprise autorisées en sous-sol, 50% d'emprise autorisée en surface et 15% en pleine terre, le pétitionnaire pouvait aménager 25% d'espaces sur dalles.
La modification du PLU propose un peu plus de constructibilité 60% au lieu de 50% mais impose plus de pleine terre, 30% et moins d'espaces éco-aménageables, 10% au lieu de 25% dans la précédente version du PLU.

Avec la modification du règlement, plusieurs mesures pour restreindre la hauteur des bâtiments implantés sur les zones seront prises, notamment le changement de hauteur maximale dans Delta de 50 vers 25 m, ainsi que la limitation dans la zone UAE1 (hors UAE1a) de 35 à 30 m au maximum.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 263/354

Modification du plan de zonage (passage de UCV à UR3)

L'objectif de la modification concernant le passage de certaines zones UCV en UR3 est d'ajuster le zonage dans les secteurs de la rue de l'Eglise et la rue de l'Hôtel Dieu afin qu'il corresponde au mieux à la nature du bâti existant. Concrètement, le zonage réglementaire correspondant au tissu pavillonnaire (UR3) est étendu sur certaines parcelles qui actuellement sont réglementées en zone UCV1.

Créer un nouveau secteur permettant des data centers au sud du secteur Estérel.

La commune souhaite favoriser l'accueil de projets de data centers au sein de la zone d'activités UAE1. A cet effet, un nouveau secteur UAE1b situé en partie sud de la zone UAE1 est créé.
Les règles du secteur UAE1b sont adaptées à l'accueil de projets de data centers.

Synthèse

La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Rungis présente plusieurs intérêts significatifs pour le développement et la durabilité de la commune.

Intérêts de la Modification du PLU de Rungis

- Optimisation de l'Aménagement Urbain : La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la zone Estérel vise à promouvoir un développement urbain compact, évitant ainsi l'étalement urbain et protégeant les terres agricoles et naturelles. Ce nouveau quartier mixte, comprenant des activités, des logements, des commerces et des équipements, contribue à une utilisation plus efficiente du territoire.

- Protection de l'Environnement : L'accent mis sur le paysagement et la gestion des eaux pluviales dans le secteur Estérel encourage l'infiltration des eaux, augmente la perméabilité des sols, et limite l'emprise bâtie. Ces mesures favorisent également l'intégration des espaces naturels et agricoles adjacents, contribuant à la biodiversité et à la qualité environnementale.

- Adaptation des Règles de Constructibilité : Les modifications des règles de constructibilité dans les zones UCV, UR3 et UAE1b permettent de mieux contrôler l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments, améliorant ainsi l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant. Par exemple, la réduction de la hauteur maximale des bâtiments dans la zone Delta et UAE1 prévient une densification excessive et préserve le caractère du quartier.

- Développement Économique : La création d'un nouveau secteur pour l'implantation de data centers dans la zone UAE1b reflète une volonté de modernisation et de diversification économique. En adaptant les règles pour accueillir ces infrastructures, la commune se positionne comme un lieu attractif pour les entreprises technologiques, stimulant ainsi l'emploi local et l'innovation.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 264/354

- Cohérence et Harmonie Urbaine : Le passage de certaines zones de UCV à UR3 permet de mieux aligner le zonage avec la nature du bâti existant, notamment dans les secteurs de la rue de l'Église et de la rue de l'Hôtel Dieu. Cela assure une cohérence architecturale et urbanistique, renforçant l'identité et l'esthétique du quartier.

Ces modifications du PLU de Rungis démontrent une approche stratégique et équilibrée, visant à concilier développement urbain, protection environnementale, et dynamisme économique.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 265/354

5. MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 266/354

5.1. DESCRIPTIONS DES MESURES

L'analyse des incidences de la modification n°2 du PLU sur l'environnement et la santé identifie certaines composantes à l'origine d'incidences négatives notables sur l'environnement ou la santé.

Ces composantes font l'objet de mesures correctives qui doivent :

- *« Eviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;*
- *« Compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits.».*

Les mesures sont décrites ci-dessous selon l'ordre d'apparition dans la partie « Incidences de l'adoption de la modification N°2 du PLU ». Les portions rédigées **en rouge** sont des mesures spécifiques à l'OAP Esterel nouvellement crée.

M1 Mesure concernant le règlement : Intégrer le bâti dans son environnement

L'OAP (zone Estérel) préconise une hauteur maximale autorisée de R+2 soit 9 m au point le plus haut. De plus, l'OAP prévoit que l'identité des façades d'origine soit préservée à l'identique ou que des modifications soient faites dans l'esprit du dessin originel (conservation de la trame et respect de la matérialité d'origine).

Pour Delta, la hauteur maximale des constructions est fixée à 25 m au point le plus haut soit R+7.

M2 Mesure concernant le règlement : Limiter l'imperméabilisation des sols

L'OAP ainsi que la zone UR4 et UCV concernées par la modification du PLU introduisent des prescriptions permettant de limiter l'imperméabilisation des sols :

- En imposant un taux de 30 % d'espaces de pleine terre pour l'OAP.
- Pour l'OAP, en favorisant des modalités supplémentaires concernant le revêtement perméable des chemins piétons et des stationnements, sur la gestion des eaux pluviales.

Zone UCV : elle propose une prescription avec 30 % au lieu de 15 % de surface d'unité foncière qui doivent rester en espace de pleine terre perméable.

Zone UR4 : elle propose une prescription avec 30 % au lieu de 25 % de surface d'unité foncière qui doivent rester en espace de pleine terre perméable.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 267/354

M3 Mesure concernant le règlement : Favoriser la végétalisation des parcelles et des toitures

L'OAP proposent des prescriptions permettant de favoriser la végétalisation des parcelles. Elle propose sur le secteur des prescriptions concernant la végétalisation des parcelles en imposant un coefficient de 32% de pleine terre. Sur les bâtiments en cas de toitures terrasses, celles-ci seront végétalisées (environ 9 000m² de toitures végétalisées). Les toitures végétalisées des constructions nouvelles comprendront une hauteur de terre naturelle minimale de 40 cm (30 cm pour les structures bois). Les arbres existants seront conservés en grande majorité. Les espaces végétalisés en pleine terre seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace végétalisé en pleine terre ainsi que des strates arbustives et couvre-sols.

La zone UCV propose une prescription avec 30 % au lieu de 15 % de surface d'unité foncière qui doivent rester en espace de pleine terre perméable.

M4 Mesure concernant l'OAP : Introduire les principes bioclimatiques des bâtiments

Des principes de conception bioclimatique sont définis dans le règlement de l'OAP (secteur Estérel) avec la conservation d'éclairage naturel par les façades et toitures pour les locaux d'activités.
L'implantation et la conception des bâtiments doivent prendre en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire leurs besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.
Pour cela, les concepteurs seront amenés à travailler les sujets suivants :

- Orientation du bâtiment : privilégier une orientation sud si possible.
- Disposition des locaux : les apports solaires étant les plus aisés au sud, la répartition des pièces suivant leur usage se fera en conséquence. Les plus souvent occupées au sud, les moins chauffées et les moins occupées au nord.
- Compacité du bâtiment : plus un bâtiment est compact, moins sa surface déperditive est importante, et moins les déperditions thermiques sont importantes.
- Taux de surfaces vitrées par façade : attention aux façades ouest fortement vitrées (risque de surchauffe en fin de journée en période estivale. Des vitrages sur la façade sud permettent en principe de réduire les besoins de chauffage du bâtiment.
- Protections solaires suffisantes sur les façades est, sud et ouest : des protections extérieures amovibles, de type brise-soleils orientables sont particulièrement favorables au confort des utilisateurs et aux économies d'énergie.
- Inertie : il s'agit d'un moyen efficace de favoriser le confort d'été.
- Ventilation naturelle : les dispositions suivantes seront privilégiées : doubles orientations, taux suffisant de menuiseries ouvrantes.
- Végétalisation caduque à proximité du bâtiment : permet de protéger du soleil en été et de profiter des apports solaires en hiver.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 268/354

M5 Mesure concernant l'OAP : Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture

L'OAP vise à favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture avec la rue des Solets réaménagée pour la végétaliser et donner une place conséquente aux modes actifs avec une allée pour piétins et cycles plantée et ombragée. Les voiries secondaires accueilleront des espaces confortables pour le piéton. La parcella OOO AL 74 servira à créer une continuité piétonne depuis la rue de la Gare jusqu'à la rue du marché. En dehors de la rue des Solets et rue du Morvan tous les espaces extérieurs du quartier seront dédiés en priorité aux modes actifs.

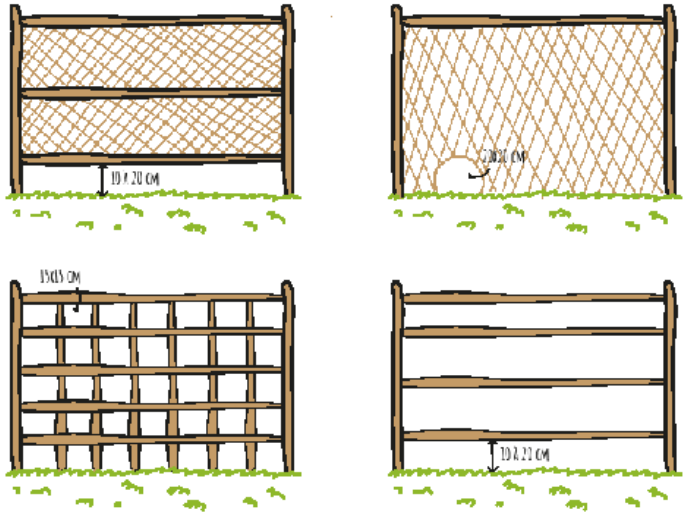


Schéma de l'OAP pour le secteur Estérel nord (source ville de Rungis).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 269/354

M6 Mesure concernant le règlement : Espacement pour le passage de la faune

En cas de clôtures (zone UR) il est essentiel d'assurer leur perméabilité pour la micro-faune en privilégiant des systèmes à mailles larges ou non jointifs (maille de 35 x 25 cm au minimum, avec de préférence un espace entre le sol et la clôture d'au moins 25 cm) et préconiser un passage à faune tous les 20 mètres.



Clôtures pour les passages à faune (source Trans-FAIRE, 2022)

M8 Mesure concernant l'OAP : Réduire les nuisances sonores

Afin de réduire les incidences sonores à l'intérieur des bâtiments, les différentes constructions devront respecter les dispositions techniques de protection contre le bruit, telles que définies à l'article 13 de la loi bruit, ainsi qu'à l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 qui fixe les niveaux d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation requis en fonction des infrastructures routières à proximité. Ceci dans l'éventualité de l'implantation de bâtiments de logement liées au gardiennage ou à l'exploitation agricole autorisée au règlement de la zone IAUa.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 270/354

M9 Mesure concernant l'OAP : Gestion de l'éclairage extérieur

Une gestion des luminaires extérieurs et intérieurs devra être mise en place : fermeture la nuit, détections de présence, gradation en fonction de l'éclairage naturel, programmation horaire, etc.

M10 Mesure concernant l'OAP et règlement : Favoriser une haute performance énergétique des bâtiments

La conception de bâtiments économes en énergies sera favorisée, le choix de matériaux de construction bas carbone, à provenance et de fabrication locale ou régionale est privilégié.

Article 15 du règlement du PLU en vigueur.
Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié pour toutes les zones de la commune.**M11 Mesure concernant l'OAP :** Limiter le ruissellement des eaux pluviales

L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales se fera de manière gravitaire et alternative (noues/fossés plantés). Les trottoirs en revêtements permettent l'infiltration. Le bassin situé au sud-ouest du secteur de l'OAP sera maintenu en place pour la gestion des eaux pluviales du quartier. Un nouveau bassin sera créé pour recueillir les eaux de toiture des bâtiments afin d'alimenter en eau propre la plaine maraîchère en contrebas.

M12 Mesure concernant l'OAP : Favoriser la construction de projets bas carbone

Pour pallier les effets négatifs entrainés par le projet, plusieurs mesures sont à mettre en place :

- Réemploi des matériaux existants et bonne condition.
- Utilisation de sources de matériaux de construction locales ou régionales.
- Favoriser l'utilisation de produits à bas impact carbone le plus possible.
- Création de zones d'impact positif sur le bilan carbone (notamment des espaces verts).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 271/354

M13 Mesure concernant l'OAP : Favoriser l'instauration de filières REP sur la commune

Il s'agit de filières à responsabilité élargie des producteurs (REP), un dispositif organisant la gestion des déchets de certains produits. Ce dispositif est renforcé par la loi relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire ("AGEC"). Sous ce régime, les producteurs assument la responsabilité de financer ou d'organiser la prévention et la gestion des déchets générés par leurs produits en fin de vie. Ces obligations sont généralement assumées collectivement par le biais d'éco-organismes.[17]

M14 Mesure concernant l'OAP : Favoriser davantage la valorisation des déchets

Mettre à disposition de la population des dispositifs pour réduire, réutiliser et recycler les déchets autant que possible avant d'arriver à la phase incinération.

Profiter de l'emplacement de l'usine de valorisation des déchets de Rungis pour minimiser, voire inverser l'impact de la commune sur la génération des déchets non minéraux et non dangereux dérivés des secteurs agricoles, tertiaires et résidentiels.

[17] https://www.ecologie.gouv.fr/cadre-general-des-filieres-responsabilite-elargie-des-producteurs

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 272/354

5.2. RECAPITULATIF DES MESURES

Dans cette partie, les incidences environnementales (ou impacts) sont caractérisées en l'absence et en présence des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation qui leur sont dédiées. Les mesures sont organisées selon les thèmes de l'état initial et des incidences. Les mesures et impacts sont caractérisées comme présenté ci-dessous.

Caractérisation des mesures :

E - Mesure d'évitement des impacts
R - Mesure de réduction des impacts
C - Mesure de compensation des impacts
A - Mesure d'accompagnement

Caractérisation des impacts :

Incidence positive forte	
Incidence positive faible	
Absence d'incidence significative ou incidence neutre	O
Incidence négative faible	
Incidence négative forte	

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 273/354

Thèmes clefs	Sujets sur lesquels un impact est attendu	Impact de la modification sur le secteur (sans ERC)	Mesure E, R ou C mise en œuvre	Nature de la mesure	Impact sur le secteur (avec mesure ERC)[18]
Cadre physique	Des modifications topographiques mineures	O			O
	Artificialisation des sols		>M2 Limiter l'imperméabilisation des sols	E/R	
	Modification de l'ensoleillement		>M1 Intégrer le bâti dans son environnement	R	
	Le bilan carbone			R	

18 N'est analysé que pour les impacts négatifs

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 274/354

Thèmes clefs	Sujets sur lesquels un impact est attendu	Impact de la modification sur le secteur (sans ERC)	Mesure E, R ou C mise en œuvre	Nature de la mesure	Impact sur le secteur (avec mesure ERC)[18]
	La contribution au phénomène d'îlot de fraîcheur		>M2 Limiter l'imperméabilisation des sols >M3 Favoriser la végétalisation des parcelles et des toitures >M4 Introduire les principes de conception bioclimatique des bâtiments >M5 Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture	E/R	
	Absence d'incidence significative à la	O		O	

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 275/354

Thèmes clefs	Sujets sur lesquels un impact est attendu	Impact de la modification sur le secteur (sans ERC)	Mesure E, R ou C mise en œuvre	Nature de la mesure	Impact sur le secteur (avec mesure ERC)[18]
	contribution d'îlot de fraîcheur				
Aménités et paysage	Modification des vues lointaines sur le paysage local		>M1 Intégrer le bâti dans son environnement	E/R	
	Absence d'impact sur les limites séparatives	O		O	
Espaces naturels	Les zones inventoriées ou protégées pour la biodiversité	O		O	
	Renforcement des continuités écologiques locales		>M7 Espacement pour le passage de la faune	R	

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 276/354

Thèmes clefs	Sujets sur lesquels un impact est attendu	Impact de la modification sur le secteur (sans ERC)	Mesure E, R ou C mise en œuvre	Nature de la mesure	Impact sur le secteur (avec mesure ERC)[18]
	Zones humides	O			O
	Potentiel d'accueil de la biodiversité		>M8 Intégrer la biodiversité dans la parcelle		
Ressources naturelles	Energie, réseaux déchets		>M9 Gestion de l'éclairage extérieur >M10 Favoriser une haute performance énergétique des bâtiments	R	
	Réseaux d'approvisionnement d'eau potable	O			O

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 277/354

Thèmes clefs	Sujets sur lesquels un impact est attendu	Impact de la modification sur le secteur (sans ERC)	Mesure E, R ou C mise en œuvre	Nature de la mesure	Impact sur le secteur (avec mesure ERC)[18]
	Gestion des eaux pluviales et usées				
	Gestion des déchets		>M11 Favoriser l'instauration de filières REP sur la commune >M12 Favoriser davantage plus la valorisation des déchets	R	
Risques et protection des personnes et des biens	Augmentation de la population exposée à des risques naturels.				

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 278/354

Thèmes clefs	Sujets sur lesquels un impact est attendu	Impact de la modification sur le secteur (sans ERC)	Mesure E, R ou C mise en œuvre	Nature de la mesure	Impact sur le secteur (avec mesure ERC)[18]
Nuisances et pollutions	L'augmentation de la population exposée à des nuisances sonores.		>M5 Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture >M8 Réduire les nuisances sonores	R	

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 279/354

Modalités de suivi et méthode d'analyse utilisée.

Les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives de la modification n°2 du PLU de Rungis sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Mesure mise en œuvre	Modalité(s) de suivi	Indicateur(s) de suivi	Valeur cible
Limiter l'imperméabilisation des sols.	Contrôle en phase dépôt du PC	% de surface de pleine terre.	OAP Estérel : 32 % de surface de pleine terre, UR4 et UCV : 30 % de surface de pleine terre.
		Coefficient de Biotope Surfacique.	Maintien/Augmentation
Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.	Non concerné	Qualité et continuité du réseau de circulation douce.	Maintien/augmentation
		Fréquence et fréquentation de la desserte en bus.	Maintien
Favoriser la végétalisation des parcelles et des toitures.	Contrôle en phase dépôt du PC	% de surface de pleine terre.	OAP Estérel : 32 % de surface de pleine terre, UR4 et UCV : 30 % de surface de pleine terre.
		Coefficient de biotope surfacique.	Maintien/Augmentation

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 280/354

Mesure mise en œuvre	Modalité(s) de suivi	Indicateur(s) de suivi	Valeur cible
		Présence d'arbres et d'arbustes.	Maintien ou Augmentation
Introduire la biodiversité dans la parcelle. Contrôle en phase dépôt du PC.	Enquête sur la perception des riverains Veille sur la gestion des espaces verts	Nombre d'arbres planté.	1 arbre de haute tige /100 m²
		Proportion de pleine terre.	Maintien ou augmentation
		Suivi de la biodiversité sur base de sites à enjeux et d'espèces cibles repérés (inventaires à mettre à jour régulièrement).	Maintien / Augmentation du nombre d'espèces à enjeu Diminution du nombre d'espèces invasives
Limiter l'impact du site sur le passage de la faune.	Contrôle en phase dépôt du PC Inspection de la perméabilité des clôtures au passage de la faune	Nature des clôtures implantées : haies végétales.	Augmentation
		Non obturation des points de passage : interdiction de doubler les haies par un mur plein.	Augmentation

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 281/354

Mesure mise en œuvre	Modalité(s) de suivi	Indicateur(s) de suivi	Valeur cible
Favoriser une haute performance énergétique des bâtiments. Introduire les principes de conception bioclimatique des bâtiments.	Contrôle en phase de dépôt du PC Contrôle en phase dépôt du PC des bâtiments concernés	Caractéristiques de la conception des bâtiments.	Maintien/Augmentation
		Présence de dispositifs passifs de confort thermique.	Maintien/Augmentation
Limiter le ruissellement des eaux pluviales.	Inspections des noues et des bassins de rétention	Fonctionnalité des noues Ruissellement en voirie constatés ou non.	Maintien/Augmentation Maintien
Réduire les nuisances sonores.	Contrôle en phase dépôt du PC des bâtiments concernés	Caractéristiques acoustiques des bâtiments.	Maintien/Augmentation
Favoriser la valorisation des déchets.	Contrôle en phase de dépôt du PC	Présence de dispositif de collecte sélective et de compostage des déchets.	Maintien/Augmentation

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 282/354

Mesure mise en œuvre	Modalité(s) de suivi	Indicateur(s) de suivi	Valeur cible
Gestion de l'éclairage extérieur.	Contrôle en phase de dépôt du PC	Intensité de l'éclairage extérieur, bon fonctionnement du détecteur de présence.	Maintien
Favoriser une haute performance énergétique des bâtiments.	Contrôle en phase de dépôt du PC	Consommation énergétique en adéquation pour les bâtiments rénovés/nouveaux (référentiel RE2020 pour les nouveaux).	Maintien/Augmentation
Favoriser l'instauration de filières REP sur la commune.	Contrôle en phase de dépôt du PC	Interdiction de la destruction des invendus non alimentaires, mise en place de plans quinquennaux d'éco-conception par les producteurs.	Maintien/Augmentation

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 283/354

6. METHODE D'ANALYSE UTILISEE

Textes réglementaires de référence

Pour la rédaction de l'évaluation environnementale, TRANS-FAIRE a notamment utilisé les référentiels suivants :

- Code de l'urbanisme, article R151-3 modifié en 2019 relatif au contenu du rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale des plans locaux d'urbanisme.
- Code de l'environnement, article L122-4 modifié en 2020 relatif entre autres aux plans, schémas et programmes avec lesquels l'articulation du plan local d'urbanisme doit être assurée.
- Code de l'environnement, article L414-4 modifié en 2016 relatif aux conditions pour lesquelles les plans, programmes et projets doivent faire l'objet d'une « Evaluation des incidences Natura 2000 ».

Calendrier de l'étude

La présente évaluation environnementale s'appuie sur les étapes suivantes :

- Projet de modification du plan local d'urbanisme de Rungis prescrit par arrêté n°A2022787 de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre du 16/11/2022.
- Examen cas par cas et demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale du PLU de Rungis en date du 5 octobre 2023.
- Décision portant obligation d'une évaluation environnementale de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe AKIF-2023-151 du 5 décembre 2023.
- Réalisation de la présente étude et des relevés de terrain entre février et avril 2024.

Cette durée a permis une vision sur plusieurs mois de l'environnement du site. Nous estimons ainsi avoir une bonne vision des potentialités du site, avec entre autres, un travail bibliographique et d'enquête complémentaire.

Etapes d'analyse

L'analyse de l'état initial de l'environnement est une étape fondamentale du processus d'évaluation environnementale. Elle a permis de mettre en évidence les caractéristiques des périmètres de modification du plan, et de leurs alentours, et d'estimer la sensibilité générale de leur environnement. C'est l'assise qui permet à l'évaluation environnementale de jouer son rôle d'aide à l'élaboration du projet de modification.

Cette étape constitue la mise en place d'un référentiel afin d'étudier les effets du projet de plan sur l'environnement. L'état initial est élaboré à partir :

- D'éléments bibliographiques et de banques de données disponibles en ligne.
- De renseignements fournis par les acteurs locaux.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 284/354

- D’observations de terrain : géomorphologie et réseau hydrographique, paysage, milieux naturels, flore et faune du site et de ses abords, perception des nuisances, possibilités de déplacements, usages actuels du site.
- De l’étude d’impact du projet Estérel Nord.

Des cartes thématiques ont été réalisées à partir des données collectées pouvant être cartographiées. Ceci a notamment permis de croiser les différents thèmes étudiés.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 285/354

Incidences de l'adoptation de la modification du plan :

L'analyse des incidences du projet est faite sur base des caractéristiques environnementales des sites ainsi que des caractéristiques du projet de modification du PLU transmis par la Maîtrise d'Ouvrage.

Au-delà de la confrontation cartographique, l'analyse des effets de la modification s'appuie sur l'intervention d'experts thématiques et sur des simulations quantitatives, notamment celles réalisées dans le cadre de l'étude d'impact du projet Estérel Nord.

Les méthodes mises en œuvre permettent d'avoir une vision de l'ensemble des thématiques abordées, une actualité des données prises en compte et une vision partagée du projet.

Noms, qualités et qualification des experts

TRANS-FAIRE a réalisé cette évaluation environnementale

TRANS-FAIRE

3 passage Boutet

94110 Arcueil

Tél : 01 45 36 15 00

Mail : contact@trans-faire.net

Les rédacteurs de l'évaluation environnementale sont :

- Emma BIAGGI, chargée d'études
- Denny Alvarez, chargé d'études
- Emilie COSSON, stagiaire

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 286/354

7. REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

AGENCE DE L'EAU SEINE NORMANDIE. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2010-2015. (consulté le 10 avril 2024)

Article R151-3 du Code de l'urbanisme.

AIRPARIF. « Sources d'émissions de polluants atmosphériques ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < https://www.airparif.asso.fr/surveiller-la-pollution/les-emissions > (consulté le 10 avril 2024)

BRUITPARIF. « Bruitparif, le centre d'évaluation technique de l'environnement sonore en Ile-de-France ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < https://www.bruitparif.fr/ > (consulté le 10 avril 2024)

COMMUNE DE RUNGIS. Demande d'examen au cas par cas de la modification n°2 du PLU de Louvres.

Cadre général des filières à responsabilité élargie des producteurs. Disponible sur : https://www.ecologie.gouv.fr/cadre-general-des-filieres-responsabilite-elargie-des-producteurs (consulté le 23 avril 2024).

DRIEAT. « Enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France », 2019. Disponible sur : < Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France | DRIEAT Île-de-France (developpement-durable.gouv.fr)> (consulté le 15 avril 2024)

Diagnostic de l'état initial de l'environnement, PLU de Rungis, 2015

ILE-DE-FRANCE MOBILITÉS. « Le PDUIF - Plan de déplacements urbains Île-de-France ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < https://www.pduif.fr/-Le-PDUIF-.html > (consulté le 12 avril 2024)

L'unité de valorisation énergétique de Rungis. Disponible sur : http://www.rived.fr/qui-sommes-nous/nos-installations/l-unite-de-valorisation-energetique-de-rungis-351.html (consulté le 23 avril 2024).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 287/354

MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE. *Décision n°MRAe AKIF-2023-151 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Rungis (94) après examen au cas par cas*. 2023

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, auto-évaluation.

Production de déchets et recyclage. Disponible sur : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/bilan-environnemental/16-production-de-dechets-et-recyclage

RÉGION ILE-DE-FRANCE. Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Île-de-France. 2013

RÉGION ILE-DE-FRANCE. Contrat de Plan Etat-Région d'Île-de-France 2015-2020. 2015

RÉGION ILE-DE-FRANCE. Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France 2018-2025. 2018

RÉGION ILE-DE-FRANCE. Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation 2017-2021. 2016

RÉGION ILE-DE-FRANCE. Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de l'Île-de-France. 2012

RÉGION ILE-DE-FRANCE. « Plan Vert d'Ile-de-France »., 2017. Disponible sur : < CR2017-50.pdf (iledefrance.fr) > (consulté le 15 avril 2024)

ROSE - RÉSEAU D'OBSERVATION STATISTIQUE DE L'ÉNERGIE. « Énergif ROSE : cartographie données énergie climat en Île-de-France ». In : L'Institut Paris Region [En ligne]. [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < https://www.institutparisregion.fr/cartographies-interactives/energif-rose/ > (consulté le 15 avril 2024)

TRANS-FAIRE. Etude d'impact de projet Estérel nord. 2024

ZONE ADSL. « Couverture internet, fibre optique et très haut débit en France ». In : ZoneADSL [En ligne]. [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < https://www.zoneadsl.com/reseau/ > (consulté le 23 avril 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 288/354

8. LISTES DES ANNEXES

Annexe 1 : Demande d'examen au cas par cas de la modification n°2 du PLU de Rungis

Annexe 2 : Décision n°MRAe AKIF-2023-151 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Rungis (94) après examen au cas par cas.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 289/354

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

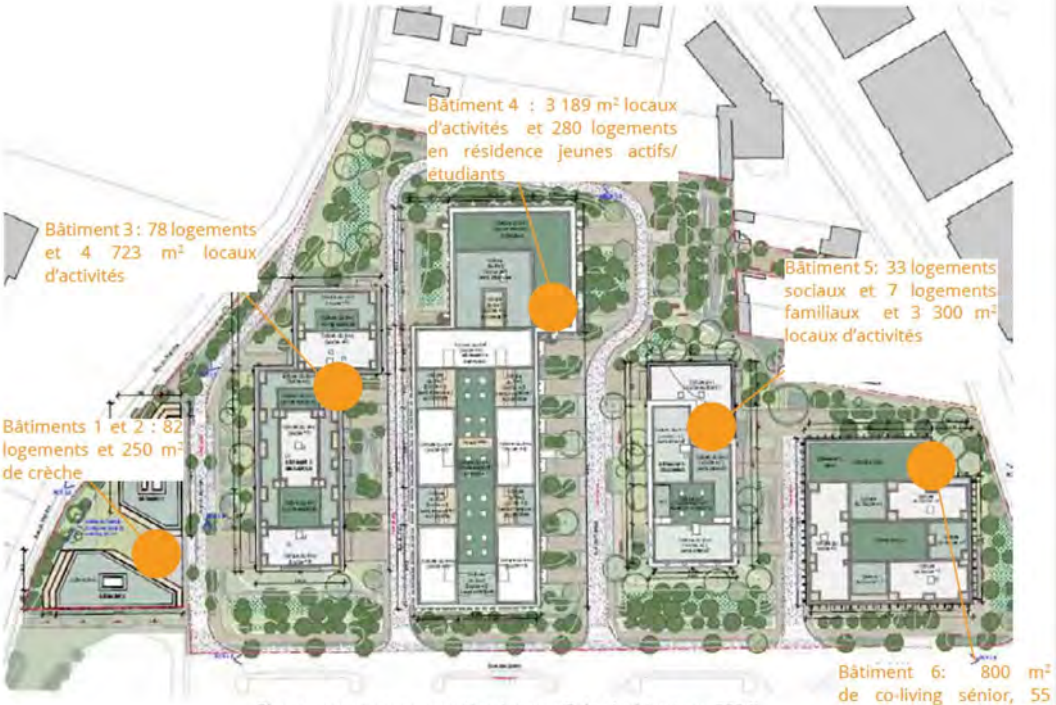
Avis commun délibéré sur le projet de réaménagement du quartier Estérel nord de Rungis (94) et la modification n°2 du plan local d'urbanisme associée

N°MRAe APPIF-2024-130 et APJIF-2024-076
du 9/10/2024

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 290/354

Simulation du projet de programme immobilier dans son contexte (vu depuis le nord) : secteur pavillonnaire au premier plan,pistes de l'aéroport d'Orly au second et plan masse du programme immobilier avec ses composantes.





Plan masse et programmation (source Cobe Architecture, 2024)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 291/354

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de requalification du quartier Estérel-nord de Rungis (94) en quartier d'habitation et la modification du plan local d'urbanisme (PLU) associée ; la demande est formulée par la commune de Rungis pour le projet et le dossier de modification du PLU est porté par l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre. L'évaluation environnementale du projet est datée d'avril 2024.

La modification du PLU vise à permettre le projet ; il s'agit d'implanter des logements au bord de la zone d'activité Estérel nord. Elle prévoit notamment la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui porte sur le secteur de projet.

Le projet prévoit de transformer des bâtiments existants et d'en construire de nouveaux en vue d'accueillir plus de neuf cents nouveaux habitants. Il comprend notamment 551 logements (dont 67 logements sociaux), du coliving seniors, 346 hébergements pour étudiants, une crèche, plus de 11 000 m² de locaux d'activité et 416 places de parking automobile.

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

- le bruit,
- les polluants atmosphériques et le bilan carbone du projet,
- la pollution des sols,
- les phénomènes d'îlots de chaleur urbains,
- la qualité des eaux de surface et souterraines.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- présenter l'exposition au bruit des logements et hébergements, prévoir des mesures pour l'éviter et le réduire dans la modification du PLU et évaluer l'efficacité de ces mesures ;
- décrire le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Paris-Orly et ses particularités en présentant les répercussions de ces spécificités pour le projet immobilier et le PLU ;
- améliorer le confort des futurs occupants du quartier, y compris l'été en cas de forte chaleur et à un horizon 2050 compte tenu du changement climatique.

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 précède l'avis détaillé.

Elle a également présenté rapidement les spécificités du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome d'Orly, le dossier ne l'ayant pas fait.

Il est rappelé au président de l'EPT que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois la modification n°2 du PLU approuvée, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés. Il est également rappelé au maître d'ouvrage du projet l'obligation de transmettre un mémoire en réponse au présent avis à l'adresse **mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr**.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 292/354

Sommaire

Sommaire....4
Préambule....5
Sigles utilisés....7
Avis détaillé....8
1. Présentation du projet et du plan local d'urbanisme modifié....8
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme et de la requalification du quartier d'Estérel-nord....8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet et de la modification du plan local d'urbanisme....11
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale....11
2. L'évaluation environnementale....11
2.1. Qualité des dossiers et des démarches d'évaluation environnementale....11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants....12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives....13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement....13
3.1. Le bruit....13
3.2. Les polluants atmosphériques et le bilan carbone du projet....15
3.3. La pollution des sols....17
3.4. Les îlots de chaleur urbains....18
3.5. La qualité des eaux de surface et des eaux souterraines....19
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale....20
ANNEXES....22
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte....23
Rappel sur les spécificités du plan d'exposition au bruit de Paris-Orly....25

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 293/354

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'environnement[1] 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 environnementale[2] 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. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre pour rendre un avis sur le projet du plan local d'urbanisme de Rungis (94) à l'occasion de sa modification et sur son rapport de présentation daté d'août 2024. Elle a également été saisie par la commune de Rungis pour rendre un avis sur le projet de réaménagement du quartier Estérel nord, dans le cadre d'une demande de permis de construire, et sur son étude d'impact datée d'avril 2024.

Le PLU de Rungis est soumis, à l'occasion de sa modification, à un examen au cas par cas en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme. Il a été soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable à la suite de l'avis conforme de la MRAe n°AKIF-2023-151 du 5 décembre 2023.

Le projet de requalification du secteur Estérel nord est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°a 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° DRIEAT-SCDD-2023-175 du 04 octobre 2023.

L'Autorité environnementale a accusé réception des dossiers le 26 août 2024 pour le projet de requalification du quartier Estérel-nord et le 19 septembre 2024 pour la modification du PLU. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme et au II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois pour la modification du PLU et deux mois pour le projet, à compter de cette date.

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)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 294/354

Les saisines auprès de l'Autorité environnementale ont été déposées séparément par la commune de Rungis pour le projet, par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour la modification du PLU. Afin d'assurer une meilleure compréhension par le public du projet et de l'évolution du PLU nécessaire à sa réalisation, l'Autorité environnementale a décidé de rendre un avis unique qui comprend en conséquence deux numéros, nécessaires à l'identification des deux saisines.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés. Ce dernier a transmis son avis à l'Autorité environnementale le 1er octobre 2024.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 9 octobre 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de requalification du secteur Estérel-Nord et sur le projet de plan local d'urbanisme de Rungis à l'occasion de sa modification.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de la coordonnatrice Sylvie BANOUN , après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale 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.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, comme pour les projets, 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 plan ou programme non plus que sur celle 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 plan ou programme comme par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et 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 plan ou programme et 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'adopter ou non le plan ou programme de même que le projet.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 295/354

Sigles utilisés

EPT	Établissement public territorial
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
GES	Gaz à effet de serre
HAP	Hydrocarbure aromatique polycyclique
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
ICU	Îlot de chaleur urbain
Indice Atmo	Indicateur journalier de la qualité de l'air (abréviation d'« atmosphère »), calculé par Airparif pour l'Île-de-France à partir des concentrations dans l'air des polluants réglementés (l'ozone, le dioxyde d'azote, le dioxyde de soufre et les particules en suspension) ; il va de 1 (très bon) à 10 (très mauvais)
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Lden dB(a)	Indicateur de bruit (Level day-evening-night) en décibel
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
Papag	Périmètre d'attente de projet global
PCB	Polychlorobiphényle
PEB	Plan d'exposition au bruit
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDP	Surface de plancher
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 296/354

Avis détaillé

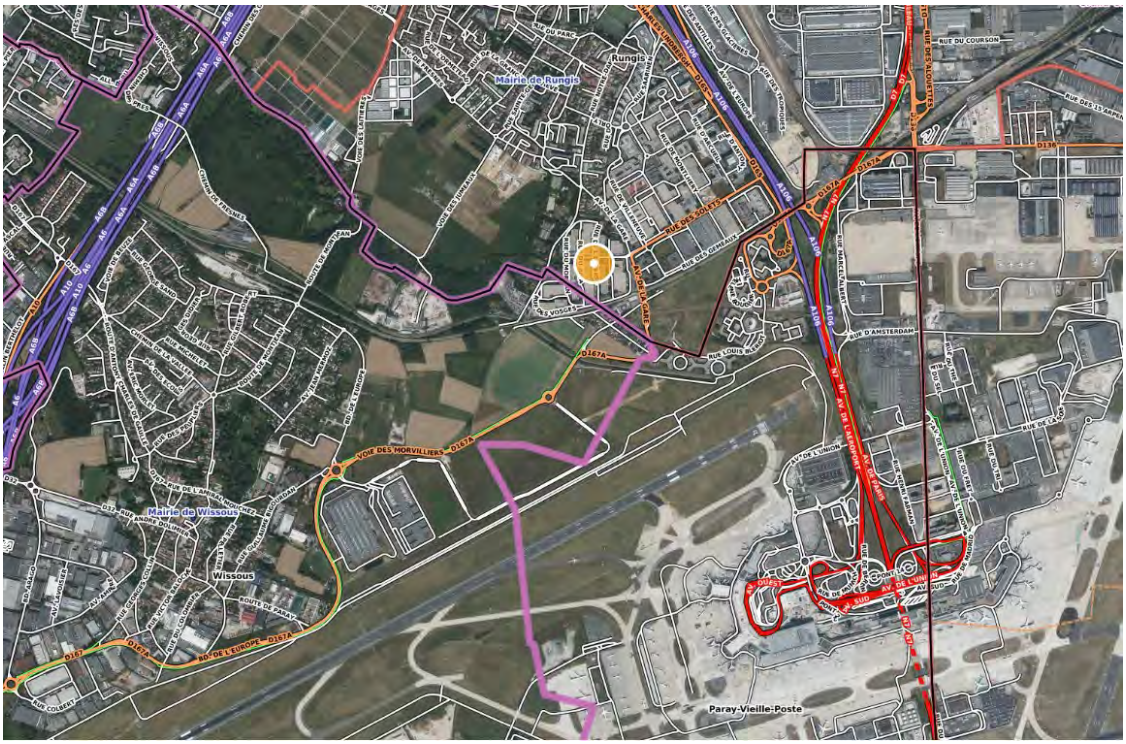


Figure 1: Localisation du projet - source : Géoportail

1. Présentation du projet et du plan local d'urbanisme modifié

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme et de la requalification du quartier d'Estérel-nord

- Contexte territorial

Rungis, situé dans le département du Val-de-Marne à une dizaine de kilomètres (km) au sud de Paris, est une ville marquée par une forte présence d'infrastructures urbaines et logistiques (cf. fig. 1). Sa localisation, à la croisée des grands axes routiers tels que les autoroutes A6 et A86, ainsi que sa proximité immédiate avec l'aéroport d'Orly, font de la commune un point névralgique des échanges commerciaux, notamment avec son marché d'intérêt national[3]. Avec 5 647 habitants pour un territoire de 4,2 km², soit une densité de 1 344 habitants par km², la commune se caractérise par une densité un peu plus faible que le reste du Val-de-Marne (5 776 habitants/km², Insee 2021), ce qui s'explique par la prédominance du tertiaire et la présence de quelques espaces agricoles au sud de son territoire.

3 Décret n°62-795 du 13 juillet 1962, modifié par le décret n° 2022-1017 du 20 juillet 2022.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 297/354



Figure 2: Localisation du projet au nord de l'aéroport d'Orly - source pièce PCI-2

La morphologie urbaine de la commune se caractérise par un découpage entre ses zones d'activités commerciales et logistiques, concentrées principalement autour du marché de Rungis, au nord, des zones d'activités à l'est et au sud-est et des quartiers résidentiels, davantage en périphérie. La juxtaposition entre ces deux types d'occupation du sol est un aspect déterminant de l'organisation de l'espace communal. Les zones dédiées au commerce et aux industries logistiques occupent une place dominante, avec des bâtiments de grande taille, des entrepôts et des plateformes de transport qui structurent le paysage.

Le développement de l'armature urbaine de Rungis est donc fortement orienté par son rôle de plateforme logistique, ce qui se reflète dans l'organisation des flux de circulation. Les autoroutes qui ceinturent la ville, ainsi que la route nationale 7 (RN7), génèrent une circulation importante de poids lourds et de véhicules utilitaires.

- Présentation du projet et de la modification du PLU

Localisé au sud de la ville, en bordure du parc d'activités Icade à l'est, à proximité des infrastructures de transport (RER, aérodrome d'Orly) au sud et d'une zone agricole à l'ouest (la plaine Montjean), le projet prévoit l'accueil de plus de 900 habitants en requalifiant une zone d'activités tertiaires. Sur un terrain d'assiette de près de 37 000 m², le projet prévoit 39 600 m² de surface de plancher[4] (SDP) en six bâtiments et 416 places de parking automobile réparties entre les bâtiments.

Il comprend 17 334 m² de SDP de logements : 202 logements dits familiaux, 67 logements sociaux, 40 logements sur 800 m² de surface de coliving pour des seniors, 9 200 m² de résidences pour jeunes actifs et étudiants (280 logements et 346 chambres) ; s'y ajoutent 480 m² de locaux commerciaux, une crèche privée de 250 m² (20 berceaux) et 11 220 m² de locaux d'activité conservés (source : étude d'impact (EI) p. 12)[5].

Le site, actuellement occupé par des bâtiments d'activités et des parkings extérieurs, sera en partie transformé pour intégrer de nouveaux espaces de vie et une refonte des espaces communs et extérieurs du secteur.

4 La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs), ni les parkings.

5 Sauf mention contraire, les références sont celles des documents électroniques du dossier.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 298/354

Afin de limiter l'occupation des sols, les deux porteurs de projet ont choisi de modifier et surélever un ensemble de structures existantes et de ne construire qu'un seul nouveau bâtiment.

Le projet prévoit l'arrivée de 963 habitants.



Figure 3 : Photo-montage (depuis le nord) de l'insertion paysagère du projet avec le quartier résidentiel existant au premier plan, les nouveaux bâtiments en second plan et l'aéroport d'Orly en arrière plan (source : Perspective d'insertion du projet dans son environnement, p. 8)

Figure 5

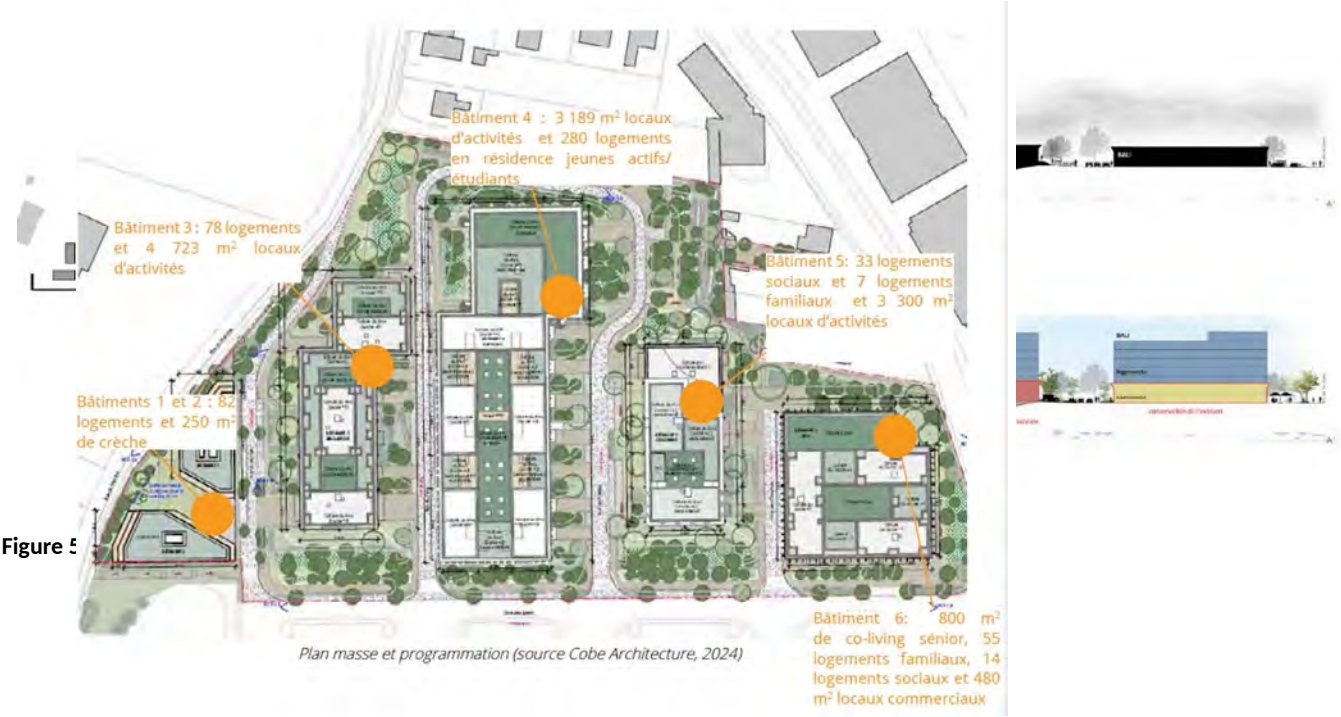


Figure 4: Plan masse et programmation - source EI p. 12

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 299/354

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet et de la modification du plan local d'urbanisme

Bien qu'une concertation avec le public soit mentionnée dans le dossier[6], aucun document relatif à l'association du public en amont n'est présenté dans l'étude d'impact du projet ni l'évaluation environnementale du PLU. La modification du PLU aura pourtant un impact sur le secteur à l'interface entre trois types d'activités : agricole, résidentielle et tertiaire et sera source de nouvelles contraintes logistiques, d'exploitation et de transport. La présentation des modalités d'association du public et les suites éventuellement données aux observations formulées permettrait d'éclairer le niveau d'acceptabilité des évolutions prévues. ~~des projets~~.

(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de participation du public à la conception du projet, en complétant la partie dédiée de l'étude d'impact et en joignant les documents afférents (comptes rendus, registres, bilans de concertation, etc.).

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,
- les polluants atmosphériques et le bilan carbone du projet,
- la pollution des sols,
- les phénomènes d'îlots de chaleur urbains,
- la qualité des eaux de surface et souterraines.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité des dossiers et des démarches d'évaluation environnementale

Par souci de clarté, la partie de l'évaluation environnementale traitant du projet de PLU sera nommée « rapport environnemental » et celle traitant du projet immobilier « dossier projet » ou « étude d'impact ».

Le dossier relatif au projet présente une évaluation de ses incidences et propose une démarche éviter-réduire-compenser (ERC). Il est accompagné d'études spécifiques telles qu'une notice paysagère riche en illustrations et d'études spécifiques : géotechnique, acoustique, d'évaluation de consommation de CO_2 et d'îlots de chaleur urbains, de trafic, pédologique, de fiabilité des bâtiments et de biodiversité. Le diagnostic faune-flore comporte deux segments : un inventaire des chiroptères et de l'avifaune d'une part et une étude rapide (« flash » dans le dossier) qui s'appuie sur un seul passage en février 2023. Ce type d'étude ne suffit pas à obtenir une appréciation complète de la biodiversité présente sur le site et ne favorise pas l'évaluation des incidences potentielles mais elle est proportionnée au contexte.

Le dossier présente assez souvent des informations contradictoires ou peu claires sur le nombre de logements et la disposition du site. Par exemple, la synthèse des flux de transport générés mentionne la construction de 330 logements (285 en phase 1 et 45 en phase 2)[7], mais la fiche synthétique du projet parle de 269 logements (page 6 du résumé non technique). Le document, bien que fourni en données et explications, souffre d'une dispersion des données par enjeu sur l'ensemble du dossier qui rend difficile la compréhension d'ensemble.

6 Page 501 du dossier d'étude d'impact, dans le rapport d'étude sur le bilan des émissions GES, page 15.

7 Page 658 du dossier ou page 34 de l'étude d'impact

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 300/354

L'étude d'impact présente un grand nombre de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement regroupées sur des thématiques liées non pas aux enjeux, mais aux manières de les mettre en application (gestion des ressources, des pollutions, des consommations énergétiques, etc.). La liste des mesures ERC n'est accompagnée d'aucune explication sur leur mise en œuvre, sur les objectifs quantitatifs à atteindre et la manière de mesurer leur réalisation. De plus, les mesures proposées dans ce chapitre ne sont pas rattachées aux enjeux pour lesquels elles sont proposées.

De même le résumé des enjeux (étude d'impact, pages 327 à 333) expose une rubrique « mesure » qui contient les éléments les plus impactants, mais sans spécifier les mesures concernées.

Malgré une analyse de l'état initial de l'environnement partielle, les incidences sur la biodiversité sont bien détaillées et bien illustrées et cette partie possède de très nombreuses mesures répondant à la problématique du site.

Le rapport environnemental du PLU traite les différents enjeux principalement par le prisme des plans régionaux et nationaux. Il reprend les études menées dans le cadre du projet immobilier pour proposer des mesures ERC parfois cohérentes, avec une mise en pratique claire. Cependant, il manque parfois des détails concernant la mise en application des mesures proposées (chiffrage, description des impacts résiduels après application des mesures, etc.). Les enjeux sont décrits, mais ne sont pas évalués, ni classifiés sur une échelle permettant de vérifier le niveau de risque associé.

Par ailleurs, Le rapport environnemental du PLU apporte des éléments de contexte concernant notamment un secteur proche, au sud-est, destiné à permettre le développement d'un nouveau tissu industriel (étude d'impact du projet de PLU, page 186-187). Toutefois, l'étude d'impact du projet ne comporte pas d'analyse des effets cumulés potentiels entre le projet et les autres projets concernés par cette mutation du secteur voisin.

(2) L'Autorité environnementale recommande de:
- compléter l'étude d'impact du projet par un inventaire complet de la biodiversité au moins sur la base d'une étude bibliographique ;
- présenter dans la synthèse des enjeux les mesures définies pour éviter ou réduire l'impact potentiel identifié, et pour chaque mesure la liste des enjeux auxquels elle répond ;
- évaluer l'efficacité prévisible des mesures d'évitement et de réduction dans l'évaluation environnementale de la modification du PLU ;
- analyser les effets cumulés du projet avec ceux des autres projets prévus dans le cadre de la transformation du secteur voisin en zone permettant le développement d'un nouveau tissu industriel.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'évaluation environnementale du volet PLU analysecomme compatible la modification prévue avec les plans et programmes tels que, notamment, le schéma directeur de la région d'Île-de-France (Sdrif) et le schéma de cohérence territoriale (ScoT) métropolitain ainsi qu'avec le PLU de Rungis et le futur PLU intercommunal du Grand-Orly-Seine-Bièvre (PLUi). Sur le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome d'Orly (cf. encadré, p.143) sa présentation se limite à une cartographie qui montre que l'ancienne zone C[8] recoupe la quasi-totalité de la surface du projet immobilier. L'Autorité environnementale considère le dossier incomplet sur ce point compte-tenu des enjeux de nuisances sonores. Elle rappelle, à titre d'information, dans l'encadré ci-dessous la situation spécifique de l'aérodrome de Paris-Orly et les obligations qui y restent associées.

8 Une des zones délimitées par le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly imposant des restrictions d'urbanisme. La révision du PEB du 21 décembre 2012 a maintenu les dispositions applicables dans les zones C et D bien qu'elle ait abandonné ces appellations au motif que le nombre de vols concernés était limité. Les dérogations à l'urbanisation en zone C sont accordées par un agrément préfectoral. Il n'existe pas de bilan public des dérogations accordées.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 301/354

(3) L'Autorité environnementale recommande de présenter et de prendre en compte la localisation du secteur du projet dans l'ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Orly en définissant dans le PLU des mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des populations aux nuisances sonores associées.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Les deux dossiers, le rapport environnemental du PLU et l'étude d'impact du projet immobilier, ne présentent qu'une justification du choix retenu, sans comparaison avec des solutions alternatives.

Le dossier présente la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) comme motivant la modification du PLU. La modification du PLU éviterait l'étalement urbain en concentrant les projets immobiliers dans ce secteur et non sur la plaine agricole de Montjean, qu'il est prévu de conserver.

Le rapport environnemental du PLU apporte cependant également des éléments de contexte concernant un secteur proche, au sud-est, destiné à permettre le développement d'un nouveau tissu industriel avec comme cible l'implantation d'un centre de données (étude d'impact du projet de PLU, page 186-187).

L'étude d'impact du projet immobilier inclut un seul paragraphe sur les solutions alternatives. Il évoque les choix retenus par item (espaces verts, performance environnementale, etc.) en formulant une synthèse du projet mais sans analyse comparative entre différents scenarios au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

(4) L'Autorité environnementale recommande de:
- présenter, pour le projet de PLU et le projet immobilier, une analyse des solutions alternatives envisageables et en présenter une comparaison avec les choix effectués au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.
- prendre en compte la transformation du secteur voisin du projet immobilier en zone permettant l'implantation d'un ou de plusieurs centres de données au titre de l'analyse des effets cumulés et étudier la possibilité de raccordement du réseau de chaleur du nouveau quartier pour utiliser la chaleur fatale du ou des centres de données.

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

3.1. Le bruit

Le rapport environnemental du PLU mentionne succinctement le PEB sans mettre en évidence les risques sanitaires identifiés et les mesures associées en vue de diminuer l'impact sonore du trafic aérien par des règles d'urbanisme adaptées, et en tenant compte du cumul avec le bruit des infrastructures de transport terrestre situées à proximité, routiers (A86, A106, RD7 et RD165) et ferroviaires (RER C et TGV).

L'étude d'impact décrit le projet comme ayant un impact « modéré » en matière de bruit. Les éléments fournis dans le dossier ainsi que les cartes Bruitparif consultées montrent pourtant une exposition au bruit cumulé moyen importante du site du projet avec des valeurs de 60 à 65 Lden dB(A), voire supérieures à 65 dB(A) en frange est. L'étude acoustique (p.450 de l'EI) est peu claire sur certains points. Une modélisation des émergences du bruit routier a été réalisée mais pas du bruit ferroviaire.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 302/354

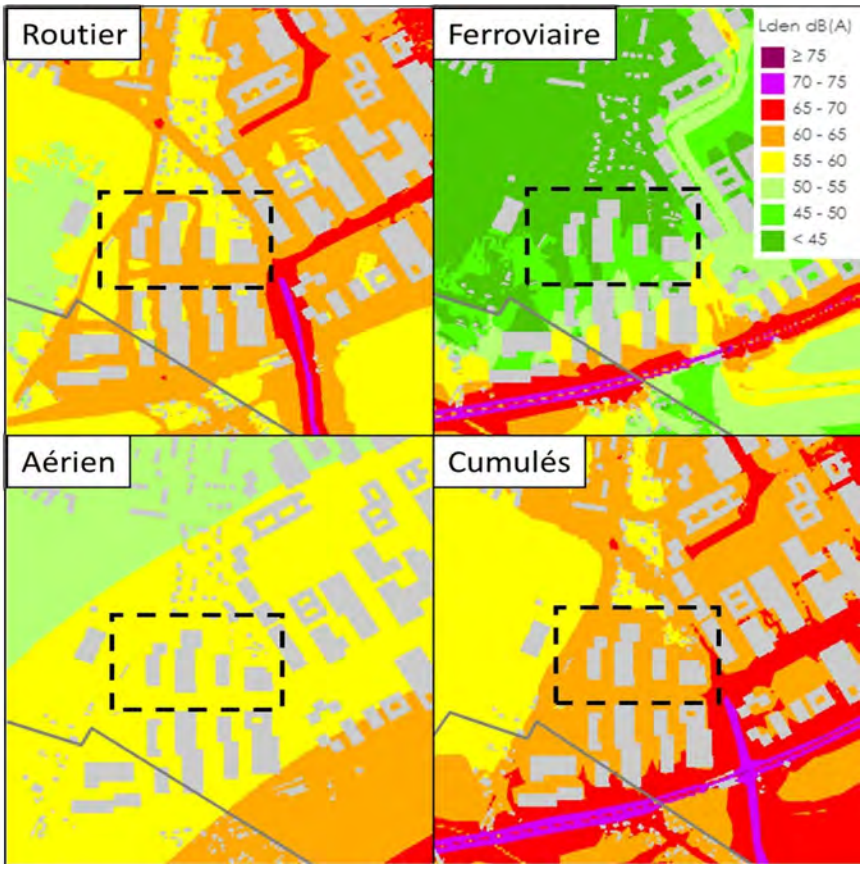


Figure 6: Cartes du bruit venant de différentes sources à l'endroit du projet (encadré noir), source : Bruitparif

Une campagne de mesures acoustiques a été effectuée en janvier 2024[9], d'une durée de six heures, sur une tranche horaire de quatre heures en fin d'après-midi et de deux heures de nuit. Du fait de sa durée très limitée, l'Autorité environnementale estime qu'elle n'est pas représentative.

Neuf points d'analyse ont été placés, six sur le site du projet et trois à proximité. Les mesures effectuées ont montré un environnement assez calme au cœur du site avec des valeurs moyennes mesurées à 51,2 LAeq dB(A) pour une mesure prise à un mètre et demi du sol. Des mesures dans un environnement plus dégagé et plus haut auraient permis de mieux prendre en compte l'incidence sonore liée au trafic aérien.

Les valeurs en périphérie du projet sont plus élevées que celle située à l'extrémité sud-est (point 10) avec une valeur de 63,7 Lden dB(A). Cette campagne de mesures a été complétée par une simulation du bruit au sol et sur les différentes façades des bâtiments projetés dont il résulte que la réglementation est respectée.

Toutefois, les valeurs à partir desquelles une incidence néfaste sur la santé est documentée par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), qui constitue la référence en matière de santé humaine, sont dépassées sur la plupart des façades sud et est des bâtiments analysés[10]. Cette modélisation ne semble pas avoir pris en compte le bruit lié au trafic aérien, alors que le site du projet est exposé à des niveaux de bruit aérien supérieurs à 55 dB Lden d'après les cartes stratégiques de bruit aérien arrêtées pour la zone.

Au vu de ces éléments et de la faible durée de la campagne de mesures, il est nécessaire de relever le niveau d'enjeu du bruit de « modéré » à « fort » pour ce secteur et de compléter l'analyse initiale par une campagne

9 Étude Trans-Faire, page 13.

10 Valeurs définies par l'OMS pour le bruit routier : Lden 53 dB(A) et Ln 45 dB(a). Pour le bruit aérien : Lden 45 dB(A) et Ln 40 dB(A).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 303/354

plus longue et une présentation du bruit montrant aussi bien les moyennes que les pics de bruit (caractéristique des mouvements d'aéronefs et des passages de train).

L'Autorité environnementale souligne que le site étant exposé à du bruit ferroviaire et du bruit aérien, une attention particulière devra être portée à la caractérisation et à l'impact des pics de bruit. En effet, les émergences de ces types de bruit rendent sa caractérisation en indicateurs énergétiques (LAeq, Lden, Lnight, etc.) imparfaite puisque ces derniers sont basés sur des calculs de moyennes d'énergies sonores. La caractérisation du bruit ferroviaire a fait l'objet d'une évolution récente : la loi d'orientation des mobilités (LOM) a introduit en 2019 la prise en compte des pics de bruit ferroviaire et a amené le Conseil national du bruit dans son avis du 7 juin 2021 à définir un certain nombre de recommandations relatives à la caractérisation du bruit ferroviaire, notamment celle de réaliser un comptage pondéré des évènements sonores à l'aide d'indicateurs évènementiels. L'Autorité environnementale estime en conséquence que pour les projets implantés sur des parcelles exposées au bruit ferroviaire et aérien, une caractérisation en indicateur évènementiel (Lamax, Nax, etc.) doit systématiquement être menée afin de permettre de définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts sanitaires adaptés à la typologie du bruit.

Le projet prévoit l'implantation de populations sensibles (seniors, familles avec enfant, crèche à l'ouest). La modélisation de la diffusion du bruit montre que la crèche ne devrait pas être affectée par les deux principales sources de pollution sonores locales (étude d'impact, page 261) en dehors du bruit de fond aérien.

Les mesures de réduction et d'évitement proposées sont listées dans différentes catégories de la rubrique « mesures ». Certaines sont présentées dans la catégorie « Agir contre les risques, pollutions et nuisances ». Certaines mesures renvoient à des documents annexes telles que « prendre en compte l'étude d'isolement des façades… réalisée par (la société d'étude) LASA » ou bien ne sont pas quantifiées telles que « limiter la propagation du bruit » (étude d'impact, page 323).

Le projet de PLU ne propose pas de mesures spécifiques en vue de réduire l'exposition au bruit même si l'OAP rappelle que « *l'article 13 de la loi bruit, ainsi (que) l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 qui fixe les niveaux d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation requis en fonction des infrastructures routières à proximité* » (étude d'impact du PLU, page 193).

(5) L'Autorité environnementale recommande de :
- pour le PLU, définir dans l'OAP et le règlement écrit du PLU des mesures destinées à éviter ou à défaut réduire significativement l'exposition au bruit des futurs habitants et usagers du site ;
- pour le projet immobilier, relever le niveau d'enjeu lié au bruit de modéré à fort et compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement pour caractériser l'ensemble des effets du bruit de ce secteur notamment par de nouveaux relevés acoustiques sur une durée représentative d'au moins cinq jours et une caractérisation des pics de bruit des trafics ferroviaires et aériens ;
- préciser les principales mesures permettant de limiter l'impact du bruit et en présenter les modalités de réalisation et de suivi qualitatif et quantitatif.

3.2. Les polluants atmosphériques et le bilan carbone du projet

La qualité de l'air est décrite, à partir des cinq indicateurs de l'indice Atmo[11], comme moyenne à Rungis avec une pollution aux particules fines et à l'ozone. Le site du projet est localisé à proximité de nombreuses routes, d'entrepôts logistiques générant un trafic de camions, et enfin de l'aéroport d'Orly. L'analyse de l'état initial de l'environnement dans l'étude d'impact décrit le trafic routier comme la source principale de pollution atmosphérique (étude d'impact projet, état initial, page 179).

11 Particules fines ($PM_{2.5}$, PM_{10}), dioxyde d'azote (NO_2), ozone (O_3) et dioxyde de soufre (SO_2).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 304/354

La modification des bâtiments et l'arrivée de nouveaux habitants entraîneront une consommation de services, de biens marchands et d'énergie se traduisant par l'augmentation du bilan carbone de la commune. Le choix de ne pas reconstruire l'ensemble du quartier, la rénovation thermique des bâtiments et la connexion à un réseau de chaleur atténueront cet impact à long terme.

Le dossier prévoit des scénarios de consommation énergétique liés au chauffage, à l'arrivée de nouveaux déplacements automobiles et à la production de déchets ; il prend en compte également les émissions ponctuelles liées aux travaux. La dette carbone, basée sur une hypothèse haute de consommation d'énergie, liée aux travaux, est estimée à 31 tCO_2 éq[12]. Ce total semble particulièrement faible et sa construction (hypothèses de calcul, modalités de prise en compte des facteurs) n'est pas explicitée par le dossier.

(6) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de construction du bilan carbone indiqué, de le décomposer par source d'émission et d'étayer les hypothèses de calcul.

Les mesures ERC proposées concernent l'ensemble des étapes du projet avec, par exemple : l'emploi de matériaux biosourcés et faiblement carbonés, l'utilisation du bois pour la superstructure supérieure des bâtiments, le raccordement du projet au réseau de chaleur de la ville, l'emploi de matériaux recyclables afin de prévoir la fin de vie du bâtiment et le recours à l'économie circulaire pour les déchets. L'ensemble des mesures aurait pour conséquence de diminuer l'impact des émissions de GES de 17 % par rapport à l'état projet (étude d'impact, page 317). Le dossier aurait pu présenter des exemples de la mise en œuvre des principales mesures ERC et des modalités de leur suivi, par exemple sur la valorisation des matériaux de démolition.

(7) L'Autorité environnementale recommande de présenter des exemples de mise en application et une estimation quantitative des résultats attendus des mesures ERC.

Le projet prévoit l'apport de 120 à 140 véhicules par heure le matin et le soir en heure de pointe et une diminution conjointe de 40 véhicules liée à la disparition des emplois dans le quartier. Le nouveau quartier sera desservi par un ensemble de transports en commun déjà présents : RER C, ligne 7 de tramway et bus. Le projet prévoit la mise en place de place de stationnements vélo et l'aménagement des voies publiques pour les piétons en restreignant la largeur des routes sur le site du projet (étude d'impact, pages 320 et 321).

12 tCO_2 éq : indicateur sur la quantité d'énergie pouvant être retenu par effet de serre pour l'ensemble des procédés (production de matériaux, transport, chauffage, etc.) converti en quantité de CO_2 qui provoquerait le même effet, la part de l'énergie grise (incluse dans la fabrication des matériaux) devrait être détaillée.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 305/354

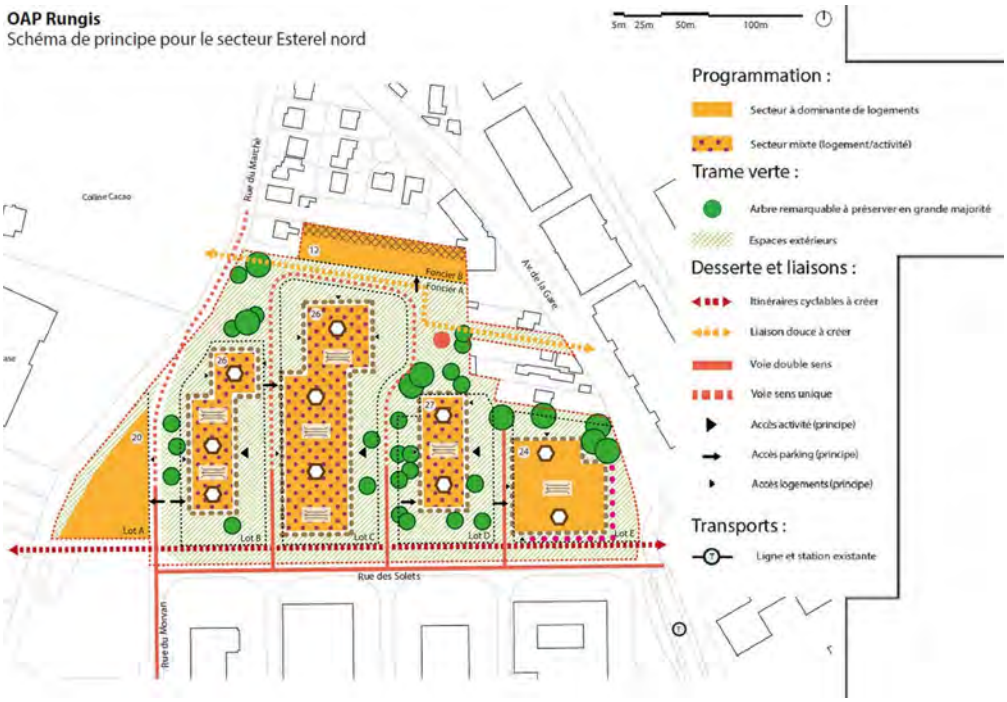


Figure 7: Schéma graphique de l'OAP Estérel

Le PLU prévoit 0,75 place de véhicule motorisé en moyenne par habitation avec une répartition d'une place par logement, 0,5 place pour le locatif social et 0,2 place par « hébergement » principalement constitué de logement étudiant (notice PLU, page 19). L'ensemble n'est cependant pas justifié par un nombre d'habitants attendus et le nombre de places de stationnement automobile prévu paraît de ce fait élevé au regard de la population attendue. Une analyse plus précise doit être menée.

L'OAP prévoit la modification du plan de circulation pour mettre à sens unique les principaux axes du quartier, la création de pistes cyclables et l'élargissement des voies piétonnes. Elle favorise l'usage de matériaux bas carbone produits localement sans les prescrire pour le porteur de projet et fixe une orientation de haute performance énergétique des bâtiments (mesures 9, 10 et 12). Ces mesures non prescriptives ne sont pas argumentées et ne sont pas accompagnées de modalités de suivi.

(8) L'Autorité environnementale recommande de mieux détailler dans l'OAP les différentes mesures proposées pour les stationnements automobiles et vélo et les aménagements de voirie, d'évaluer leur contribution à la limitation du trafic automobile dans ce nouveau quartier, et de garantir leur efficacité par un suivi précis.

3.3. La pollution des sols

Les enjeux liés à la pollution des sols sont classés de « modéré » à « fort » selon les items avec, par exemple : « *contaminations potentielles au plomb* » en enjeu fort, « *présence d'un site ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) à l'endroit du projet* » en enjeu modéré alors qu'elle est source de pollution potentielle et qu'elle est à ce titre considérée comme une ICPE.

Une ancienne ICPE a été identifiée dans la base de données Basias[13] à l'emplacement du bâtiment Colombo (lot E) : activités de métallurgie, forges, et traitements des métaux[14] (étude d'impact, état initial – p 171). Le site a fait l'objet d'une étude portant conjointement sur la qualité des sols et leur niveau de contamination, et sur la

13 Base de données des anciens sites industriels et des activités de service.

14 Référence : IDF9401035.- société Soremec-Comess

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 306/354

présence de zones humides. Pour ce qui concerne le premier volet, dix-huit forages ont été effectués en décembre 2022.

Les résultats des premiers prélèvements ont montré une anomalie des teneurs en métaux lourds et des traces en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), en fluorures et en polychlorobiphényles (PCB). Les deux sondages T1 et T2, situés à l'ouest du site, ont montré une contamination en métaux lourds à des profondeurs dépassant le second niveau de sous-sol prévu par le projet. Une indication claire de la profondeur en mètres, dans les différents résultats de sondage, aurait permis de mieux rendre compte de l'étendue de la pollution des sols. L'étude de vulnérabilité des milieux montre une sensibilité et/ou une vulnérabilité forte des sols et des eaux souterraines du fait d'espaces de pleine terre proches du site Basias répertorié. Dans son rapport sur les incidences du projet, le dossier présente un risque de diffusion de la pollution au niveau des « *espaces extérieurs non recouverts sur le long terme* ».

L'extraction des sols contaminés et l'apport de remblais propres sont proposés pour l'ensemble des zones contaminées situées à une profondeur égale ou supérieure au niveau de sous-sol projeté. L'indication de la profondeur d'extraction sous forme de tableau ou de carte pour rendre compte de la répartition des terres excavées aurait permis d'être plus clair. La plupart des mesures de réduction d'impact renvoient à une liste de différentes études à mener et à un rapport fournis en annexe qui ne sont pas identifiées comme des mesures. D'autres mesures comme l'interdiction d'utilisation de terre végétale issue d'un terrain agricole et provenant d'un site éloigné de plus de 100 km de distance (étude d'impact, page 395-296) ne participent pas de la réduction de la pollution des sols mais de celle du bilan carbone du projet. Pour la bonne information du public, une liste des principales mesures, des modalités de suivi et des indicateurs de réalisation serait utile.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :
- préciser les profondeurs d'excavation de terre sur le site du projet et la localisation des remblaiements prévus ;
- définir les mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des futurs habitants et usagers du site à la pollution des sols et préciser les modalités de suivi qualitatif et quantitatif.

Le règlement du projet de PLU, selon le rapport environnemental, prévoit d'augmenter la part de pleine terre exigible sur le site de 25 à 30 %, mais la valeur minimale indiquée dans l'OAP est de 32 %, sans que cette discordance soit expliquée. Le PLU en vigueur prévoit l'obligation supplémentaire de laisser une surface perméable additionnelle de 10 % de la surface en « *espace de pleine terre ou espace éco-aménageable* » en plus de la surface de pleine terre. Le projet de modification supprime cet élément. Du fait de cette suppression, le taux de pleine terre n'est pas augmenté (notice du PLU, page 21). De plus, une dérogation à l'obligation de pleine terre est possible en cas de réhabilitation du bâti avec changement de destination, ce qui est le cas ici, dès lors qu'il y a compensation par des plantations hors sol et non-dégradation de la situation existante, sans qu'une définition soit donnée de la dégradation et de la manière de l'apprécier.

(10) L'Autorité environnementale recommande de justifier de l'augmentation annoncée de la part de pleine terre dans le PLU, compte tenu notamment de la suppression de l'obligation de surface perméable additionnelle et des dérogations possibles à l'obligation de pleine terre.

3.4. Les îlots de chaleur urbains

L'enjeu du phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU) est considéré comme fort pour ce projet selon l'étude d'impact du projet immobilier.

Une étude spécifique réalisée sur une base de mesures effectuées en juillet 2021 et de simulations à l'échelle du quartier à l'été 2024 montre que le quartier est particulièrement exposé à ce phénomène. Le quartier est

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 307/354

très majoritairement recouvert par un sol artificialisé avec des matériaux stockant et relâchant facilement la chaleur telle que l'asphalte ou du béton.

La surélévation des bâtiments aura un impact négatif sur cet enjeu favorisant l'apport de matériaux minéraux et donc le stockage de chaleur dans le quartier. La création de 12 000 m² de jardin et la désimperméabilisation d'une partie du sol permettront, en théorie, une limitation de l'élévation de température au sol. La hauteur des bâtiments n'aura, cependant, pas d'impact sur la circulation des vents selon l'étude d'impact. Les modélisations effectuées pour ce projet mettent en évidence une incidence du projet qui serait neutre sur cet enjeu. Même si le projet ne change pas le phénomène d'ICU, il augmente le nombre de personnes exposées. En outre, les simulations ne sont pas effectuées en prenant en compte les projections climatiques les plus récentes.

En prenant en compte les travaux scientifiques récents qui estiment que le réchauffement à horizon 2080-2100 sera de l'ordre de + 4°C en moyenne annuelle selon le scénario dit « tendanciel », intégré à la nouvelle trajectoire nationale d'adaptation au changement climatique, la température annuelle moyenne d'ici à la fin du siècle sera plus élevée, ainsi que les épisodes caniculaires plus intenses et durables avec des anomalies de température estivale de +5°C à + 10°C[15], notamment dans les zones urbaines[16], avec un risque de vagues de chaleur et de sécheresse fortement accru à partir de 2050.

Les mesures mises en place pour limiter le phénomène d'ICU sont réparties sur différentes thématiques de la rubrique « mesures ». La plupart d'entre elles sont présentées dans la catégorie « Instaurer une architecture et un urbanisme bioclimatiques » (étude d'impact, page 297). Les mesures concernent l'aménagement intérieur des bâtiments, le choix des matériaux de construction, l'aménagement des espaces verts et leur répartition sur l'ensemble des bâtis, la colorimétrie des bâtiments et des toits (pour influer sur l'albédo[17]). Cette dispersion de mesures sur plusieurs rubriques complique la bonne compréhension du traitement du sujet dans le dossier.

(11) L'Autorité environnementale recommande de grouper les mesures liées au phénomène d'îlots de chaleur urbains afin de les rendre plus intelligibles, de mieux préciser leurs effets et de démontrer l'absence d'impact résiduel sur la nouvelle population du quartier en effectuant une simulation de leur efficacité à l'horizon 2050 et à l'horizon 2100 en prenant en compte les dernières prévisions ayant trait au changement climatique.

Le projet de PLU ne propose pas de règles prenant en compte cet enjeu. L'OAP propose une série de mesures sur l'orientation des bâtiments, l'organisation interne des logements, la compacité du bâtiment, les modes de ventilation, la présence et le type de protections solaires et les règles de végétalisation pour améliorer le confort thermique des bâtiments mais n'en évalue pas l'efficacité.

(12) L'Autorité environnementale recommande de prévoir dans l'OAP ou dans le règlement du PLU des mesures visant à prévenir ou à réduire le phénomène d'îlots de chaleur urbains, et de démontrer leur efficacité compte tenu du changement climatique à l'horizon 2050.

3.5. La qualité des eaux de surface et des eaux souterraines

L'étude d'impact du programme immobilier considère comme un enjeu fort la thématique des eaux de surface et des eaux souterraines, du fait de la pollution des sols du site et d'un risque avéré de remontée de nappe à

15 https://meteofrance.com/actualites-et-dossiers/magazine/pourquoi-fait-il-plus-chaud-en-ville-qua-la-campagne-la-nuit

16 Le dossier rappelle que « *l'urbanisation très dense exerce une influence sur les températures et sur les conditions de vents. Ainsi, certaines situations météorologiques (ciel dégagé et vent faible) sont favorables à un fort halo de chaleur au cœur des villes* ».

17 Albédo : capacité d'un élément à renvoyer une partie du rayonnement solaire.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 308/354

l'ouest du périmètre du projet. Le caractère minéral du site et l'imperméabilisation du secteur favorisent le ruissellement très fort et permettent mal l'infiltration.

Selon ce dossier, la requalification du quartier permettra de diminuer la surface de terre imperméabilisée sur la partie déjà bâtie. Le projet prévoit d'imperméabiliser 2 416 m² et de désimperméabiliser une surface de 7 406 m². Afin de limiter, entre autres, le ruissellement, le projet prévoit la mise en place de 9 000 m² de toitures végétalisées et diverses mesures d'accompagnement et de conception afin de créer une mosaïque végétale (étude d'impact, page 302).

La phase de travaux mettra en mouvement et à nu des quantités considérables de sols (pluie, poussières). Les pollutions existantes ou apportées par le chantier peuvent ainsi être déplacées par lessivage des sols en surface comme en profondeur. La mise en place de travaux de décaissement en dehors des périodes de hautes eaux est proposée pour éviter d'affecter la nappe et de transférer des pollutions entre les milieux (sol / eau / air) (étude d'impact, page 316).

La plu :

(13) L'Autorité environnementale recommande de prévoir des mesures de prévention de la pollution des eaux souterraines et des eaux de surface du fait de la mobilisation des pollutions du sol par des eaux de ruissellement en phase chantier.

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

Le présent avis devra être joint aux dossiers d'enquête publique.

S'agissant 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. S'agissant de la modification du PLU, pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale invite également l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis.

Ces mémoires en réponse devraient notamment préciser comment le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable de la modification du PLU envisagent de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant leur projet. Ils seront transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migtparis.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.

Délibéré en séance le 9/10/2024
Siégeaient :
Isabelle AMAGLIO-TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN,
Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Noël JOUTEUR,

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 309/354

Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*,



Philippe SCHMIT

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 310/354

ANNEXES

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 311/354

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de participation du public à la conception du projet, en complétant la partie dédiée de l'étude d'impact et en joignant les documents afférents (comptes rendus, registres, bilans de concertation, etc.).....11

(2) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact du projet par un inventaire complet de la biodiversité au moins sur la base d'une étude bibliographique ; - présenter dans la synthèse des enjeux les mesures définies pour éviter ou réduire l'impact potentiel identifié, et pour chaque mesure la liste des enjeux auxquels elle répond ; - évaluer l'efficacité prévisible des mesures d'évitement et de réduction dans l'évaluation environnementale de la modification du PLU ; - analyser les effets cumulés du projet avec ceux des autres projets prévus dans le cadre de la transformation du secteur voisin en zone permettant le développement d'un nouveau tissu industriel.....12

(3) L'Autorité environnementale recommande de présenter et de prendre en compte la localisation du secteur du projet dans l'ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Orly en définissant dans le PLU des mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des populations aux nuisances sonores associées.....13

(4) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter, pour le projet de PLU et le projet immobilier, une analyse des solutions alternatives envisageables et en présenter une comparaison avec les choix effectués au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine. - prendre en compte la transformation du secteur voisin du projet immobilier en zone permettant l'implantation d'un ou de plusieurs centres de données au titre de l'analyse des effets cumulés et étudier la possibilité de raccordement du réseau de chaleur du nouveau quartier pour utiliser la chaleur fatale du ou des centres de données.....13

(5) L'Autorité environnementale recommande de : - pour le PLU, définir dans l'OAP et le règlement écrit du PLU des mesures destinées à éviter ou à défaut réduire significativement l'exposition au bruit des futurs habitants et usagers du site ; - pour le projet immobilier, relever le niveau d'enjeu lié au bruit de modéré à fort et compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement pour caractériser l'ensemble des effets du bruit de ce secteur notamment par de nouveaux relevés acoustiques sur une durée représentative d'au moins cinq jours et une caractérisation des pics de bruit des trafics ferroviaires et aériens ; - préciser les principales mesures permettant de limiter l'impact du bruit et en présenter les modalités de réalisation et de suivi qualitatif et quantitatif.....15

(6) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de construction du bilan carbone indiqué, de le décomposer par source d'émission et d'étayer les hypothèses de calcul.....16

(7) L'Autorité environnementale recommande de présenter des exemples de mise en application et une estimation quantitative des résultats attendus des mesures ERC.....16

(8) L'Autorité environnementale recommande de mieux détailler dans l'OAP les différentes mesures proposées pour les stationnements automobiles et vélo et les aménagements de voirie, d'évaluer

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 312/354

leur contribution à la limitation du trafic automobile dans ce nouveau quartier, et de garantir leur efficacité par un suivi précis.....17

(9) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser les profondeurs d'excavation de terre sur le site du projet et la localisation des remblaiements prévus ; - définir les mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des futurs habitants et usagers du site à la pollution des sols et préciser les modalités de suivi qualitatif et quantitatif.....18

(10) L'Autorité environnementale recommande de justifier de l'augmentation annoncée de la part de pleine terre dans le PLU, compte tenu notamment de la suppression de l'obligation de surface perméable additionnelle et des dérogations possibles à l'obligation de pleine terre.....18

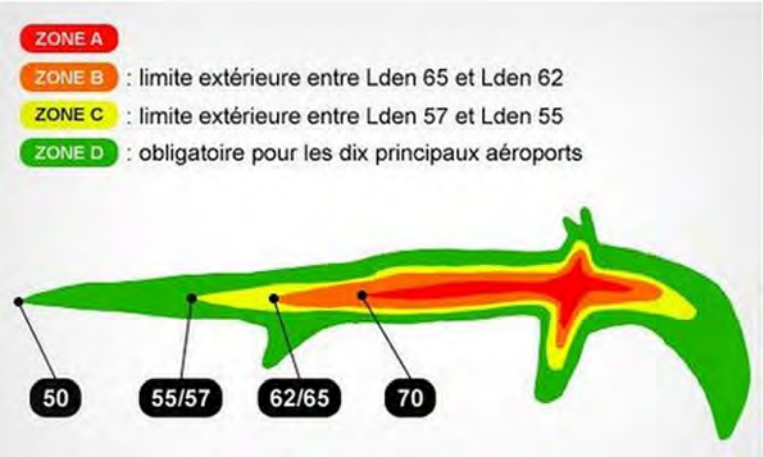
(11) L'Autorité environnementale recommande de grouper les mesures liées au phénomène d'îlots de chaleur urbains afin de les rendre plus intelligibles, de mieux préciser leurs effets et de démontrer l'absence d'impact résiduel sur la nouvelle population du quartier en effectuant une simulation de leur efficacité à l'horizon 2050 et à l'horizon 2100 en prenant en compte les dernières prévisions ayant trait au changement climatique.....19

(12) L'Autorité environnementale recommande de prévoir dans l'OAP ou dans le règlement du PLU des mesures visant à prévenir ou à réduire le phénomène d'îlots de chaleur urbains, et de démontrer leur efficacité compte tenu du changement climatique à l'horizon 2050.....19

(13) L'Autorité environnementale recommande de prévoir des mesures de prévention de la pollution des eaux souterraines et des eaux de surface du fait de la mobilisation des pollutions du sol par des eaux de ruissellement en phase chantier.....20

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 313/354

Rappel sur les spécificités du plan d'exposition au bruit de Paris-Orly



Le PEB est une servitude d'urbanisme, constituée de 3 à 4 zones, imposant des restrictions à l'urbanisation :

- dans les zones A et B, considérées comme des zones de bruit fort, seuls peuvent être autorisés les logements et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles et commerciales admises dans la zone et les constructions nécessaires à l'activité agricole ;
- à l'intérieur des zones C, considérées comme des zones de bruit modéré, seules les constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil du secteur ; les plans d'exposition au bruit peuvent cependant y délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou de villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.

Les constructions nouvelles autorisées dans les zones de bruit A, B, C et D font l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcée. Les autorisations d'urbanisme délivrées dans ces zones doivent donc expressément comporter de telles prescriptions, destinées à ne pas exposer davantage de population à des risques sanitaires avérés.

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a introduit des dispositions spécifiques pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture fait l'objet d'un plafonnement réglementaire (article L. 112-9 du code de l'urbanisme) : depuis, les PEB de ces aérodromes ne sont pas tenus de disposer de zones C et D. Dans la pratique, cela ne concerne en France que l'aérodrome de Paris – Orly.

Le principe général d'inconstructibilité conservé sur l'ensemble de l'ancienne zone C du PEB de 1975 peut être levé sur tout secteur de la zone C par la création d'un secteur de renouvellement urbain, validé par arrêté préfectoral pris après enquête publique. La carte ci-dessus est extraite d'un projet de plan de prévention du bruit dans l'environnement mais elle a disparu du plan adopté en 2022, l'extension de la zone C de 5 000 ha ayant été abandonnée.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 314/354

Dans le périmètre défini par la zone C qui était en vigueur jusqu'au 20 février 2009, des restrictions à l'urbanisation d'une zone C (ainsi que l'obligation de respecter des normes acoustiques) continuent de s'appliquer, sans que cette zone appartienne au PEB. Il est possible d'autoriser, dans les secteurs de renouvellement urbain, une augmentation du nombre de logements et de la population, dans une limite définie dans l'acte de création de ces secteurs ou dans une décision modifiant les plans de prévention du bruit dans l'environnement de l'aérodrome. Mais l'obligation d'information des acquéreurs et locataires, qui existe au sein des zones C, ne s'applique pas dans ce périmètre. Et aucune contrainte n'existe dans le périmètre de ce qui constituerait la zone D.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 315/354

TRANS FAIRE

environnement + ville

SAS au capital de 100 000 €
SIRET 438 626 491 00049
3 passage Boutet 94110 Arcueil
Tel. 01 45 36 15 00
contact@trans-faire.net
www.trans-faire.net

ETUDE D'IMPACT

Projet de réaménagement du quartier Estérel nord de Rungis (94) et la modification n°2 du plan local d'urbanisme associée



Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale n°MRAe APPIF 2024-130 et APJIF-2024-076 du 9/10/2024

Décembre 2024

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 316/354

INTRODUCTION

Contenu du mémoire en réponse

Le présent document apporte des éléments de réponse aux remarques et recommandations formulées par l'Autorité environnementale dans son avis du 9 octobre 2024.

Afin de faciliter la prise de connaissance de ces éléments, la structure du présent document suit l'ordre des recommandations émises par l'Ae.

Les éléments composant le présent mémoire sont présentés comme indiqué :

Les éléments de texte en gras et vert reprennent les recommandations de l'avis de l'Ae en date du 9 octobre 2024, ils sont numérotés selon leur ordre d'apparition.

Lorsque des éléments de texte issus directement de l'étude d'impact et ses annexes, contribuent à la compréhension de la recommandation ou à la réponse à celle-ci, ils sont présentés à la suite en orange.

Les éléments de texte en noir correspondent aux réponses et compléments apportés à l'avis de l'Ae du 9 octobre 2024.

Avis de l'autorité environnementale

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre pour rendre un avis sur le projet du plan local d'urbanisme de Rungis (94) à l'occasion de sa modification et sur son rapport de présentation daté d'août 2024. Elle a également été saisie par la commune de Rungis pour rendre un avis sur le projet de réaménagement du quartier Estérel nord, dans le cadre d'une demande de permis de construire, et sur son étude d'impact datée d'avril 2024.

Le PLU de Rungis est soumis, à l'occasion de sa modification, à un examen au cas par cas en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme. Il a été soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable à la suite de l'avis conforme de la MRAe n°AKIF-2023-151 du 5 décembre 2023.

Le projet de requalification du secteur Estérel nord est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°a 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° DRIEAT-SCDD-2023-175 du 04 octobre 2023.

L'Autorité environnementale a accusé réception des dossiers le 26 août 2024 pour le projet de requalification du quartier Estérel-nord et le 19 septembre 2024 pour la modification du PLU. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme et au II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois pour la modification du PLU et deux mois pour le projet, à compter de cette date.

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de requalification du quartier Estérel-nord de Rungis (94) en quartier d'habitation et la modification du plan local d'urbanisme (PLU) associée ; la demande est formulée par la commune de Rungis pour le projet et le dossier de modification

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 317/354

du PLU est porté par l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre. L'évaluation environnementale du projet est datée d'avril 2024.

La modification du PLU vise à permettre le projet ; il s'agit d'implanter des logements au bord de la zone d'activité Estérel nord. Elle prévoit notamment la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui porte sur le secteur de projet.

Le projet prévoit de transformer des bâtiments existants et d'en construire de nouveaux en vue d'accueillir plus de neuf cents nouveaux habitants. Il comprend notamment 551 logements (dont 67 logements sociaux), du coliving seniors, 346 hébergements pour étudiants, une crèche, plus de 11 000 m² de locaux d'activité et 416 places de parking automobile.

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

- le bruit,
- les polluants atmosphériques et le bilan carbone du projet,
- la pollution des sols,
- les phénomènes d'îlots de chaleur urbains,
- la qualité des eaux de surface et souterraines.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- présenter l'exposition au bruit des logements et hébergements, prévoir des mesures pour l'éviter et le réduire dans la modification du PLU et évaluer l'efficacité de ces mesures ;
- décrire le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Paris-Orly et ses particularités en présentant les répercussions de ces spécificités pour le projet immobilier et le PLU ;
- améliorer le confort des futurs occupants du quartier, y compris l'été en cas de forte chaleur et à un horizon 2050 compte tenu du changement climatique.

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 précède l'avis détaillé.

Elle a également présenté rapidement les spécificités du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome d'Orly, le dossier ne l'ayant pas fait.

Il est rappelé au président de l'EPT que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois la modification n°2 du PLU approuvée, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés. Il est également rappelé au maître d'ouvrage du projet l'obligation de transmettre un mémoire en réponse au présent avis à l'adresse mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 318/354

REPONSE AUX RECOMMANDATIONS

(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de participation du public à la conception du projet, en complétant la partie dédiée de l'étude d'impact et en joignant les documents afférents (comptes rendus, registres, bilans de concertation, etc.).

Réponse à la recommandation (1) de l'Ae :

Comme le souligne l'Ae, aucun document relatif à l'association du public n'est présenté dans l'étude d'impact projet et ville. Bien qu'aucun compte rendu ou bilans de concertation n'ai été joint, plusieurs actions de concertations ont été menés par la ville dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU.

- Exposition dans le hall de la Mairie : 5, rue Sainte-Geneviève 94150 RUNGIS
  - Avec dossier et registre à disposition du public
  - Durée : 17 mars au 14 avril 2023
  - 7 remarques ont été formulées (disponible en annexe du mémoire en réponse)

- Réunion publique le 16 mars 2023

Récapitulatif des actions de concertations menées dans le cadre de l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU :

- Registre à disposition du public comprenant le dossier de synthèse de la modification n°2 du PLU, l'auto-évaluation, l'avis de la MRAe prescrivant une évaluation environnementale.
  - 3 contributions.

- Forum urbain le 25 avril 2024 mutualisé sur les procédures de PLUI et de modification du PLU.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

(2) L'Ae (2) L'Autorité environnementale recommande de:

- compléter l'étude d'impact du projet par un inventaire complet de la biodiversité au moins sur la base d'une étude bibliographique ;
- présenter dans la synthèse des enjeux les mesures définies pour éviter ou réduire l'impact potentiel identifié, et pour chaque mesure la liste des enjeux auxquels elle répond ;
- évaluer l'efficacité prévisible des mesures d'évitement et de réduction dans l'évaluation environnementale de la modification du PLU ;
- analyser les effets cumulés du projet avec ceux des autres projets prévus dans le cadre de la transformation du secteur voisin en zone permettant le développement d'un nouveau tissu industriel.

Réponse à la recommandation (2) de l'Ae :

- compléter l'étude d'impact du projet par un inventaire complet de la biodiversité au moins sur la base d'une étude bibliographique ;

Diagnostic bibliographique

Les pages 110 à 117 de l'étude d'impact présentent le diagnostic faune flore du secteur selon la méthode suivante par taxon :

- *Données bibliographiques*
- *Données issues du diagnostic flash biodiversité*

L'exemple de la flore ci-dessous présente bien cette séquence :

FLORE

Flore locale

Données bibliographiques

263 taxons ont été recensés sur la commune de Rungis selon le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP).

Dans cette liste, 2 taxon ont été identifiés comme patrimonial, c'est-à-dire étant à enjeu du point de vue d'un statut de protection nationale ou régionale, de la Liste Rouge de la flore vasculaire d'Île-de-France, de la Directive Habitats, ou parce que déterminant de ZNIEFF.

- Aucun taxon ne fait l'objet d'une protection nationale ou régionale.
- Aucun taxon n'est inscrit aux annexes I et II de la Directive Habitats.
- 2 taxons sont déterminants de ZNIEFF d'Île-de-France: Séneçon des marais (*Jacobaea paludosa)* et Patience maritime (*Rumex maritimus).*
- 1 taxon est inscrit sur la liste rouge de la flore vasculaire d'île-de-France : Séneçon des marais (*Jacobaea paludosa),* espèce en danger.

Données issues du diagnostic flash biodiversité

D'après EGIS, 3 taxons sont potentiellement présents sur le site Estérel à Rungis.

Dans cette liste,1 espèce a été identifiée comme patrimoniale, c'est-à-dire étant à enjeu du point de vue d'un statut de protection nationale ou régionale, de la Liste Rouge de la flore vasculaire d'Île-de-France, de la Directive Habitats, ou parce que déterminant de ZNIEFF. Il s'agit de l'Alysson des montagnes (*Alyssum montanum*).

- Cette espèce est inscrite sur la liste des espèces végétales protégées en région Île-de-France: Article 1.
- Aucun taxon n'est inscrit aux annexes I et II de la Directive Habitats.
- Cette espèce est inscrite sur la liste rouge de la flore vasculaire d'Île-de-France.
- Aucun taxon n'est ni déterminant de ZNIEFF ni cohérente de TVB en Île-de-France.

Extrait de l'étude d'impact projet page 110

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

Justification des périodes d'inventaire

La réalisation d'un diagnostic faune/flore complet nécessite des relevés et des observations effectués pendant les périodes où la biodiversité locale est la plus active et représentative. Au regard des enjeux de biodiversité du site identifié lors de l'inventaire flash du mois de février, il n'a pas été décidé de poursuivre sur les saisons suivantes. Le premier passage a été réalisé en février sous forme de diagnostic flash, complété par un diagnostic flash réalisé en automne et un passage oiseaux hivernal dont les synthèses sont présentés ci-dessous :

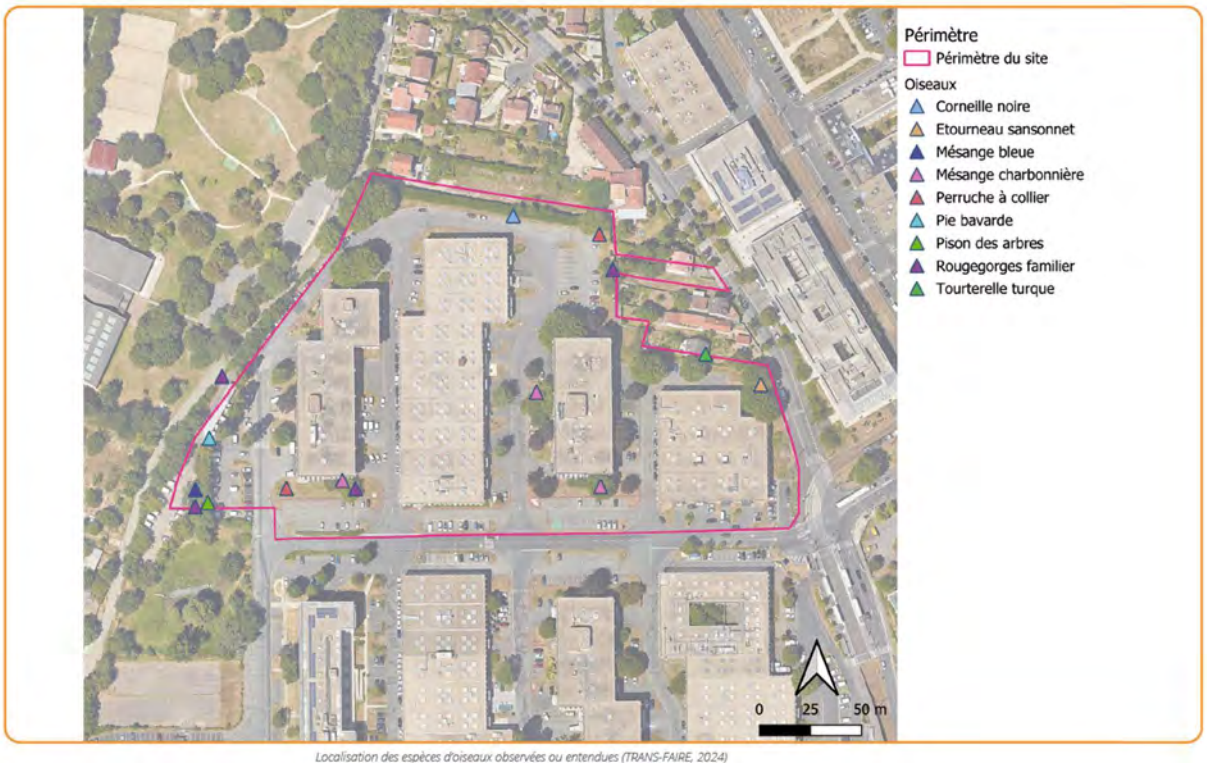
Inventaire flash automne

Protocole de l'inventaire flash d'automne :

L'inventaire a été réalisé le 30 octobre 2024. Concernant la faune, seuls les oiseaux ont été observé.

Pour les oiseaux, la méthode utilisée pour cet inventaire est l'écoute et/ou l'observation en transect diurne. L'observateur parcours la totalité du site à pied, à faible vitesse, équipé de jumelles. Les espèces sont géolocalisées pour être affiliées aux micro-habitats présents, ou notés HS (hors-site) si elles sont à proximité ou survolent simplement le site. Le nombre d'individus rencontrés est noté dans la mesure du possible.

L'inventaire est réalisé en journée, pour éviter de contacter les oiseaux en mouvements quittant leurs dortoirs.



Localisation des observations de l'avifaune, extrait de l'inventaire flash d'automne, page 2

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

Synthèse des observations

9 espèces d'oiseaux ont été recensées sur le site.

Enjeux réglementaires

4 espèces possèdent un statut de protection nationale au regard de l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Enjeux de conservation

Aucune espèce ne présente un enjeu de menace au regard des listes rouges nationale et/ou régionale.

La Perruche à collier *(Psittacula krameri)* est considérée comme rare en Ile-de-France car il s'agit d'une espèce exotique originaire d'Asie. Son milieu naturel est donc rare dans la région, mais elle s'est particulièrement bien acclimatée à nos habitats européens, et notamment en milieu urbain où il n'est pas rare de la croiser.

Enjeux écologiques
Aucune espèce n'est déterminante de ZNIEFF ou de TVB en Île-de-France.

Observations particulières sur le site

Les espèces observées sont toutes communément rencontrées en milieu urbain.

Il y a une petite population de Pie bavarde sur le site d'étude (8 ont été dénombrées lors de la visite de site). Elles nichent très probablement sur le site, car plusieurs anciens nids typiques de Corvidés ont été observés dans les grands arbres.

En-dehors des nids de corvidés, quelques cavités ont été observées dans le bâti, mais la présence de filets réduit la possibilité de les utiliser pour nicher.

Toutes les espèces protégées ont été observées en limite de la partie sud-ouest du site. Il s'agit d'un ancien parking arboré, au calme. Il longe une route très peu passante, un parc et un bassin de rétention. Ces espèces sont très probablement de passage sur le site, leurs habitats de prédilection (parcs et jardins urbains) sont présents en plus grande proportion de l'autre côté de la route.

			Enjeux de protection		Enjeux de conservation					Enjeux	
CODE	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Directive oiseaux	Protection nationale	European Red List of Bird 2021	Liste rouge France Nicheur	Liste rouge France Hivernant	Liste rouge France passage	Liste rouge IDF Nicheur	ZNIEFF	Frequence IDF
CORCOR	Corneille noire	*Corvus corone*			LC	LC	NA	NA	LC		TC
CYACAE	Mésange bleue	*Cyanistes caeruleus*		PN	LC	LC	NA	NA	LC		TC
PARMAJ	Mésange charbonnière	*Parus major*		PN	LC	LC	NA	NA	LC		TC
PSIKRA	Perruche à collier	*Psittacula krameri*			NA	NA	NA	NA	NA		R
PICPIC	Pie bavarde	*Pica pica*			LC	LC	NA	NA	LC		TC
ERIRUB	Rougegorge familier	*Erithacus rubecula*		PN	LC	LC	NA	NA	LC		TC
STRDEC	Tourterelle turque	*Streptopelia decaocto*			LC	LC	NA	NA	LC		C
TURMER	Merle noir	*Turdus merula*			LC	LC	NA	NA	LC		TC
FRICOE	Pinson des arbres	*Fringilla coelebs*		PN	LC	LC	NA	NA	LC		TC

Espèces recensées sur le site et espèces dont la présence est probable - en orange- (source TRANS-FAIRE, 2023)

PN = Protection nationale / LC = préoccupation mineure, NT = quasi-menacé / ZNIEFF = espèce déterminante de ZNIEFF ; TVB = espèce cohérente de TVB ; TC = Très commun ; C = Commun ; R = Rare

Concernant la flore, les foyers d'espèces exotiques envahissantes (principalement du robinier faux-acacia) ont été recensées.

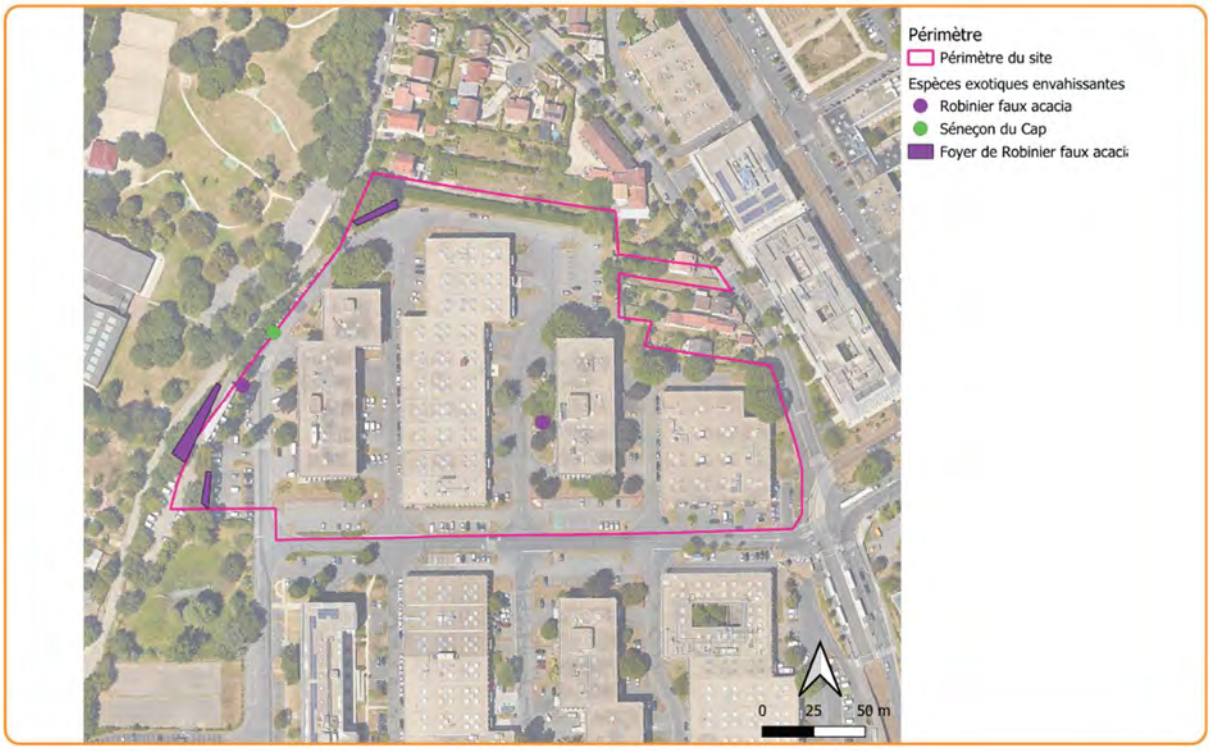
Sur le site, la présence de nombreux foyers de robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*) et d'un pied de séneçon du Cap (*Senecio mandraliscae*) a été constatée.

Le robinier faux acacia est un arbre réputé pour sa capacité à se propager rapidement et à coloniser divers milieux. Sa reproduction par drageonnage permet à cette espèce de former des peuplements denses, concurrençant la flore locale.

De grands foyers sont présents sur la bordure ouest et nord du périmètre.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

Le séneçon du Cap est également envahissant, car il se propage rapidement par graines et bouturage. Seul un pied a été observé à l'ouest du site.



Localisation des espèces exotiques envahissantes observées (TRANS-FAIRE, 2024)

Cartographie de la flore envahissante, extrait inventaire flash faune flore d'automne page 4

Inventaire de l'avifaune en hiver

Les oiseaux constituent un groupe bien étudié et relativement simple à observer. Certaines espèces sont très spécialisés de leur milieu naturel, d'autres sont très généralistes, ce qui en fait un groupe très diversifié aux exigences variées.

Les peuplements ornithologiques sont bien représentatifs de l'évolution des milieux, de la structure du paysage et de la richesse de l'écosystème pour plusieurs raisons :

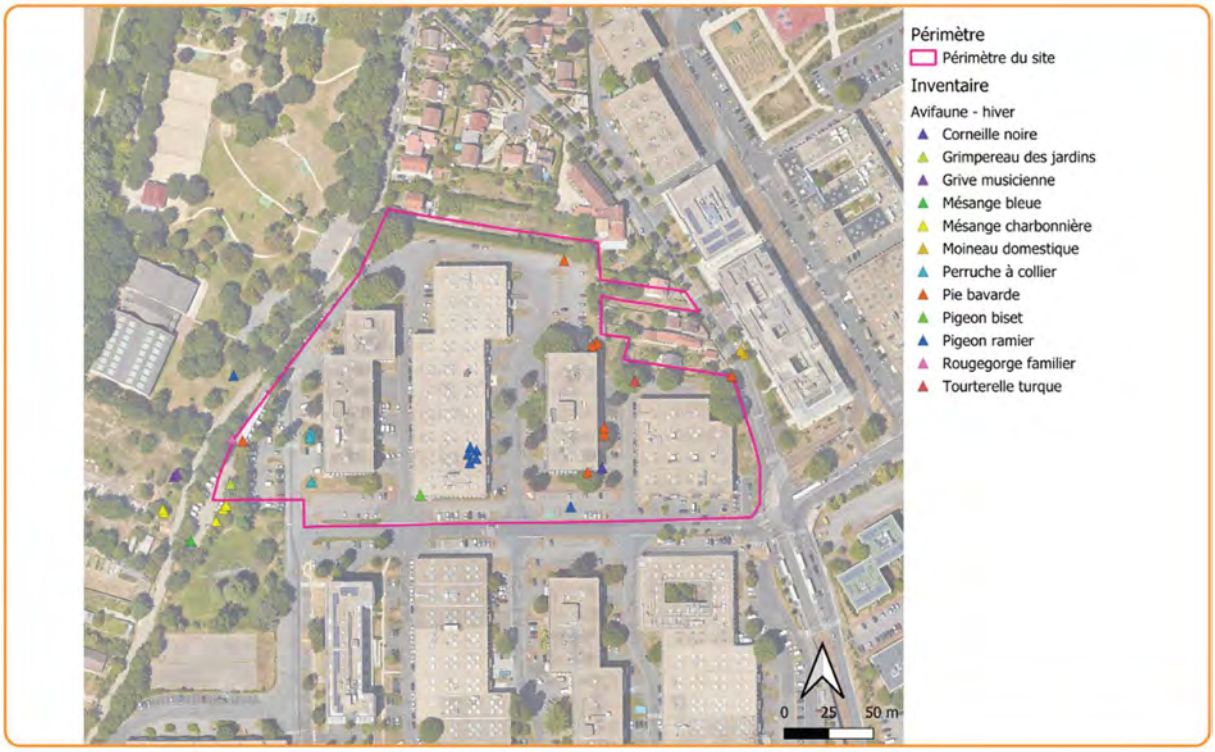
- ils réagissent rapidement aux perturbations de leur habitat ;
- ils sont présents dans tous les types d'habitats, même à différents niveaux d'anthropisation ;
- il existe de nombreuses données permettant des études à différentes échelles spatiales.

En hiver, les espèces rencontrées sont les oiseaux hivernants et en halte migratoire. Le recensement concerne alors uniquement les individus, car la majorité des espèces observables en milieu urbain n'ont pas encore commencée à nicher, et a pour objectif prioritaire de relever les espèces remarquables.

La méthode utilisée pour cet inventaire est l'écoute et/ou l'observation en transect diurne. L'observateur parcours la totalité du site à pied, à faible vitesse, équipé de jumelles. Les espèces sont géolocalisées pour être affiliées aux micro-habitats présents, ou notés HS (hors-site) si elles sont à proximité ou survolent simplement le site. Le nombre d'individus rencontrés est noté dans la mesure du possible.

L'inventaire est réalisé en journée, pour éviter de contacter les oiseaux en mouvements quittant leurs dortoirs.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041



Localisation des espèces d'oiseaux observées ou entendues (TRANS-FAIRE, 2024)

Cartographie extraite de l'étude d'impact page 115

Données de terrain

12 espèces d'oiseaux ont été recensées sur le site.

Enjeux réglementaires

6 espèces possèdent un statut de protection nationale au regard de l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Quelques espèces probables ont été ajoutées à la liste, car ces espèces se rencontrent fréquemment en milieu urbain. Certaines sont protégées, il est donc important de les prendre en compte également.

Enjeux de conservation

Une espèce présente un enjeu de menace au regard des listes rouges nationale et/ou régionale :

Moineau domestique *(Passer domesticus)*, espèce vulnérable en Île-de-France.

La Perruche à collier *(Psittacula krameri)* est considérée comme rare en Ile-de-France car il s'agit d'une espèce exotique originaire d'Asie. Son milieu naturel est donc rare dans la région, mais elle s'est particulièrement bien acclimatée à nos habitats européens, et notamment en milieu urbain où il n'est pas rare de la croiser.

Enjeux écologiques Aucune espèce n'est déterminante de ZNIEFF ou de TVB en Île-de-France.

Observations particulières sur le site

Les espèces observées sont toutes communément rencontrées en milieu urbain.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

Les bâtiments présentent des filets sous leurs toitures. Cela est probablement utilisé comme un moyen d'effarouchement des oiseaux. Il faudra veiller à ce qu'ils ne deviennent pas un piège pour les espèces qui tenteraient tout de même de passer.

Il y a une petite population de Pie bavarde sur le site d'étude (7 ont été dénombrées lors de la visite de site). Elles nichent très probablement sur le site, car plusieurs anciens nids typiques de Corvidés ont été observés dans les grands arbres.

Les Moineaux domestiques (un mâle et une femelle) ont été observés près des jardins pavillonnaires. C'est une espèce qui vit particulièrement bien à proximité de l'Homme. Cette espèce niche probablement dans les jardins avoisinants, dans des cavités d'arbres ou de bâti.

En-dehors des nids de corvidés, quelques cavités ont été observées dans le bâti, mais la présence des filets réduit la possibilité de les utiliser pour nicher.

Toutes les espèces protégées ont été observées en limite de la partie sud-ouest du site. Il s'agit d'un ancien parking arboré, au calme. Il longe une route très peu passante, un parc et un bassin de rétention. Ces espèces sont très probablement de passage sur le site, leurs habitats de prédilection (parcs et jardins urbains) sont présents en plus grande proportion de l'autre côté de la route.

		Enjeux de protection		Enjeux de conservation					Enjeux écologiques		
Nom vernaculaire	Nom scientifique	Directive oiseaux	Protection nationale	European Red List of Bird 2021	Liste rouge France Nicheur	Liste rouge France Hivernant	Liste rouge France passage	Liste rouge IDF Nicheur	ZNIEFF	TVB	Frequence IDF
Corneille noire	*Corvus corone*			LC	LC	NA	NA	LC			TC
Grive musicienne	*Turdus philomelos*			LC	LC	NA	NA	LC			TC
Grimpereau des jardins	*Certhia brachydactyla*		PN	LC	LC	NA	NA	LC			TC
Mésange bleue	*Cyanistes caeruleus*		PN	LC	LC	NA	NA	LC			TC
Mésange charbonnière	*Parus major*		PN	LC	LC	NA	NA	LC			TC
Moineau domestique	*Passer domesticus*		PN	LC	LC	NA	NA	VU			TC
Perruche à collier	*Psittacula krameri*			NA	NA	NA	NA	NA			R
Pie bavarde	*Pica pica*			LC	LC	NA	NA	LC			TC
Pigeon biset	*Columba livia*			LC	DD	NA	NA	LC			C
Pigeon ramier	*Columba palumbus*			LC	LC	LC	NA	LC			TC
Rougegorge familier	*Erithacus rubecula*		PN	LC	LC	NA	NA	LC			TC
Tourterelle turque	*Streptopelia decaocto*			LC	LC	NA	NA	LC			C
Fauvette à tête noire	*Sylvia atricapilla*		PN	LC	LC	NA	NA	LC			TC
Merle noir	*Turdus merula*			LC	LC	NA	NA	LC			TC
Pinson des arbres	*Fringilla coelebs*		PN	LC	LC	NA	NA	LC			TC
Rougequeue noir	*Phoenicurus ochruros*		PN	LC	LC	NA	NA	LC			C

Espèces recensées sur le site et espèces dont la présence est probable - en orange- (source TRANS-FAIRE, 2023)

PN = Protection nationale / LC = préoccupation mineure, NT = quasi-menacé / ZNIEFF = espèce déterminante de ZNIEFF ; TVB = espèce cohérente de TVB ; TC = Très commun ; C = Commun ; R = Rare

Extrait de l'étude d'impact projet page 114

<u>Réponse à l'indication de l'Ae :</u>

Le dossier présente assez souvent des informations contradictoires ou peu claires sur le nombre de logements et la disposition du site. Par exemple, la synthèse des flux de transport générés mentionne la construction de 330 logements (285 en phase 1 et 45 en phase 2), mais la fiche synthétique du projet parle de 269 logements (page 6 du résumé non technique).

En effet plusieurs informations contradictoires se trouvent dans le dossier projet. Le nombre de 269 correspond aux logements en accession et logements sociaux et n'inclut pas le nombre de logement en coliving. Le nombre de « 330 » cité dans l'avis n'a pas été retrouvé dans les documents transmis, le détail de la programmation de logement est le suivant :

- Logement en accession : 201 (répartis entre le lot A, le lot Bali, le lot Colombo et Singapour)
- Logements sociaux : 68 (répartis entre le Lot Bali, le lot Colombo et le lot Singapour)
- Coliving sénior, jeunes actifs et étudiants : 282 (répartis entre le lot Bali et le lot Sapporo)

Au total on compte donc 501 logements (269 logements familiaux et 282 logements coliving senior et étudiant jeunes actifs).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

Suite de la réponse à la recommandation n°(2) de l'Ae :

- présenter dans la synthèse des enjeux les mesures définies pour éviter ou réduire l'impact potentiel identifié, et pour chaque mesure la liste des enjeux auxquels elle répond ;

- évaluer l'efficacité prévisible des mesures d'évitement et de réduction dans l'évaluation environnementale de la modification du PLU ;

Synthèses des enjeux et mesures prévues dans le cadre du projet Esterel

L'étude d'impact projet présente à partir de la page 327 un tableau de synthèse comprenant la liste des incidences repérées, l'impact brut, la mesure prévue et l'impact résiduel à la suite de l'application de la mesure.

Pour rappel, le suivi des mesures est assuré par la mission confiée par Icade à l'AMO HQE AMODEV et aux différents conseillés. Les différents documents d'encadrement du projet assurent également contractuellement les objectifs fixés dans l'étude d'impact. Le CPAUPE (Cahier de Prescription Architecturale Urbaine Paysagère et Environnementale), les fiches de lots, le DCE (Dossier de Consultation des Entreprises) et la charte chantier à faible nuisance reprennent l'ensemble des mesures édictées par l'étude d'impact.

Le tableau de synthèse des incidences a été complété en intégrant les objectifs quantitatifs lorsque cela est disponible et les modalités de suivi. Un extrait est présenté ci-contre, l'intégralité du tableau est disponible dans l'étude d'impact mise à jour en annexe.

Incidences environnementales	Impact brut	Mesures	Impact résiduel	Modalité de suivi
Les risques naturels liés aux caractéristiques du sol		Gérer les sols, matériaux déblais, remblais (E/R/A)		Cahier des charges des études techniques projet DCE
La compatibilité du projet avec les plans supra-communaux		-		
Modification des conditions d'ensoleillement au sein et en limite de l'opération		-		
Une réduction de la vulnérabilité potentielle au changement climatique du site		Instaurer une architecture et un urbanisme bioclimatique (E/R/A) Volet roulants pour tous les bâtiments		Notice architecturale
Le phénomène d'îlot de chaleur, régulé par la présence de végétation en cœur d'îlot				
La circulation de vent peu impactée sur le secteur		-		
Eaux superficielles		Prendre en compte l'environnement en phase chantier (E/R/A) Signalétique zone de stockage, isolation du sol et récupération des éventuels rejets, kit d'urgence, bâchage, stockage en bac de rétention etc.		Charte chantier à faible nuisance Fiche de Données de Sécurité
Eaux souterraines				
Ruissellement d'eaux potentiellement polluées	T		T	
L'absence d'impact sur les zones humides		-		
Milieu naturel				
Un projet compatible avec les documents d'urbanisme et de planification écologique		-		
Une absence d'incidence sur les espaces naturels remarquables		-		
Participation au renforcement de la trame verte locale		Optimiser la mosaïque paysagère pour un écosystème de qualité (E/R/A)		Plan paysager
Risque de dégradation des habitats naturels en phase travaux		Limiter l'impact du projet sur la biodiversité (E/R/) Végétalisation des toitures Installation de supports de biodiversité (nichoirs, gîtes)		Notice architecturale Plan paysager
Démolition du bâti favorable à la biodiversité		Limiter l'impact du projet sur la biodiversité (E/R)		Calendrier de phasage
Création d'habitats naturels et amélioration des conditions d'accueil pour la faune et la flore		Optimiser la mosaïque paysagère pour un écosystème de qualité (E/R/A)		Plan paysager
Risque de dégradation des habitats et d'individus lors des opérations d'entretien		Limiter l'impact du projet sur la biodiversité (E/R) Intervention en dehors des périodes sensibles		Calendrier de phasage
Une surface de pleine terre et un CBS réduits par rapport à l'état initial		Optimiser la mosaïque paysagère pour un écosystème de qualité (E/R/A)		
Risque de destruction d'espèces végétale lors de la phase travaux	T	Limiter l'impact du projet sur la biodiversité (E/R)	T	Charte chantier propre
Risque d'implantation et de propagation d'espèces végétales invasives lors de la phase travaux	T	Limiter l'impact du projet sur la biodiversité (E/R)	T	

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

Synthèse des mesures et modalités de suivi lié à la modification du PLU

L'évaluation environnementale du PLU de Rungis lié à la modification n°2 comprend en page 158 un tableau reprenant les impacts attendus ainsi que son niveau d'incidence (positive ou négatif ou neutre, fort ou faible), la mesure ERC mise en œuvre pour la réduction de ces impacts, et l'impact dit résiduel suite à l'application de la mesure. Ce tableau de synthèse permet d'évaluer l'efficacité des mesures mises en œuvre.

Thèmes clefs	Sujets sur lesquels un impact est attendu	Impact de la modification sur le secteur (sans mesure ERC)	Mesure E, R ou C mise en œuvre	Nature de la mesure	Impact sur le secteur (avec mesure ERC)[23]
Cadre physique	La concrétisation de l'urbanisation de terres agricoles		> *M7 « S'appuyer sur les études de compensation agricole des terres cultivées mutées »*	C	
	La pérennisation d'une zone agricole				
	L'autorisation des usages agricoles sur l'ensemble de la zone d'activités				
Espaces naturels	L'absence d'incidence sur les zones inventoriées et protégées pour la biodiversité	O			
	La fermeture et l'artificialisation partielles d'un axe de passage est-ouest		> *M1 « Limiter l'imperméabilisation des sols »* > *M3 « Favoriser la végétalisation des parcelles et des toitures »* > *M8 « Introduire des prescriptions sur la flore implantée »* > *M9 « Limiter l'impact du site sur le passage de la faune »*	R	
	La diversification des milieux naturels sur la zone				

Extrait du tableau de synthèse des incidences et du récapitulatif des mesures (p158 évaluation environnementale de la modification du PLU de Rungis)

En page 164, la partie modalité de suivi et méthode d'analyse permet d'assurer le suivi des mesures. Le tableau présente pour chaque mesures la modalité de suivi correspondante ainsi que les indicateurs de suivi qui seront utilisés afin d'évaluer l'évolution des incidences avec application des mesures.

6. MODALITES DE SUIVI ET METHODE D'ANALYSE UTILISEE

Modalités de suivi

Les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives de la modification n°1 du PLU de Louvres sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Mesure mise en œuvre	Modalité(s) de suivi	Indicateur(s) de suivi
Limiter l'imperméabilisation des sols	Contrôle en phase de dépôt du PC	% de surface de pleine terre Coefficient Biotope Surfacique
Créer des écrans végétaux denses en lisières de voirie et de zone urbanisée	Inspections de la croissance et de la densité de la végétation	Reportage photo avant/après Nombre d'espèces / m²
Favoriser la végétalisation des parcelles et des toitures	Contrôle en phase de dépôt du PC	% de surface de pleine terre Coefficient Biotope Surfacique Surface de toitures végétalisées (habitation, bureaux ou abritant des bureaux et ERP) Présence d'arbres et d'arbustes
Introduire les principes de conception bioclimatique des bâtiments	Contrôle en phase de dépôt du PC des bâtiments concernés	Présence de dispositifs passifs de confort thermique
Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture	Non concerné	Qualité et continuité du réseau de circulation douce Fréquence et fréquentation de la desserte en bus
Favoriser l'insertion paysagère des bâtiments implantés	Contrôle en phase de dépôt du PC	Non concerné
S'appuyer sur les études de compensation agricole des terres cultivées mutées	Soutien du projet de ferme urbaine sur la zone d'activités	Implantation de la ferme ou non
Introduire des prescriptions sur la flore implantée	Contrôle en phase de dépôt du PC/DCE	Palette végétale implantée (% d'espèces indigènes et « Végétal local »)
Limiter l'impact du site sur le passage de la faune	Contrôle en phase de dépôt du PC Inspections de la perméabilité des clôtures au passage de la faune	Nature des clôtures implantées Non obturation des points de passage

Extrait de la partie modalités de suivi et méthode d'analyse utilisée (p164 évaluation environnementale de la modification du PLU de Rungis)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 327/354

Suite de la réponse à la recommandation n°(2) de l'Ae :

- analyser les effets cumulés du projet avec ceux des autres projets prévus dans le cadre de la transformation du secteur voisin en zone permettant le développement d'un nouveau tissu industriel.

L'analyse du projet de data center sous maitrise d'ouvrage ICADE a été ajouté à la liste des effets cumulés. Le tableau de synthèse des incidences cumulés a été mis à jour dans l'étude d'impact en annexe.

En synthèse, la prise en compte de ce projet supplémentaire génère :

Des incidences cumulées positives, le projet devrait renforcer l'activité économique locale. Il contribue à la création d'emplois directs et indirects et au développement du secteur numérique, en continuité avec les activités du pôle Orly-Rungis. Sur le plan environnemental, des mesures sont prévues pour l'intégration de la biodiversité, notamment la plantation de 50 arbres supplémentaires en compensation des arbres abattus par le projet, et la création de zones humides (bassins d'infiltration). La réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain sera favorisée par l'augmentation des espaces verts. En matière d'énergie, le projet inclut une production de 441 MWh/an grâce à des panneaux photovoltaïques sur les stationnements extérieurs et prévoit de valoriser la chaleur fatale générée par le centre de données, ce qui contribuera à alimenter un réseau urbain local et réduira l'usage d'énergie non renouvelables. La gestion des eaux pluviales est également traités avec la mise en place de bassins de rétention et de dispositifs végétalisés permettant de limiter les rejets dans le réseau public.

Des incidences cumulées négatives avec la consommation énergétique qui pourra atteindre 130 MW à terme, ce qui représente une puissance importante, bien que partiellement compensée par des énergies renouvelables et par la récupération de chaleur fatale. La phase de démolition des bâtiments existants et les travaux de déblais remblai généreront un volume de déchets (5 790 m³ de déblais, pas de quantification à ce stade pour la démolition), nécessitant une gestion efficace pour limiter les nuisances. Par ailleurs, le fonctionnement des groupes électrogènes et la forte consommation énergétique du site contribueront à des émissions de gaz à effet de serre et à une pollution atmosphérique. Bien que des mesures soient prévues, l'abattage des arbres existants reste une incidence négative, même si le projet compense cet impact par des replantations et transplantations.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

		Projet Estérel Nord	Site Robert Schuman	Projet du Secteur de la Fraternelle	Ecoquartier de Montjean et Malcaunes	Coeur d'Orly	Data Center Icade Paris-Orly Rungis	Constat
Contexte réglementaire	Compatibilité avec les documents de planification	+	+	+	+	+	+	+
Contexte socio-économique	Démographie (habitants)	963 + +	762,3 ++	+	1039,5 ++	+	NA	+
	Mixité sociale	++	++	o	++	o	NA	++
	Offre de logements	+ 551	+ 330	o	+ 450	o	NA	
	Diversification de l'offre	++ 22,3 % logements sociaux	++ 35 % logements sociaux	o	++ 19,6 % logements sociaux	o	NA	++
	Pression sur les équipements	-	-	-	-	-	NA	-
	Création d'équipements	+	-	-	++	+	o	+
	Création d'espaces publics	++	+	+	+	-	o	+
	Activité économique	++	NA	+	NA	+	+ -	+
	Délocalisation d'entreprises	-	NA	NA	NA	NA	o	NA
Environnement physique	Matériaux de démolition	-	NA	NA	NA	NA	-	-
	Nature en ville	++	o	++	++	--	+ 50 arbres plantés, création de zone humide	++
	Effet d'îlot de chaleur urbain	+	-	-	-	-	+	-
	Gestion des eaux pluviales	+	NA	NA	NA	NA	+	+
Milieu naturel	Patrimoine arboré existant	+ 60 arbres conservés	NA	NA	NA	NA	0 Préservation de 5 arbres, abattage d'arbre présents, compensation par plantation de 50 sujets	+
	Qualité et diversité des habitats	+	NA	NA	++	NA	+	+

		Projet Estérel Nord	Site Robert Schuman	Secteur de la Fraternelle	Ecoquartier Montjean et Malcaunes	Coeur d'Orly	Data Center Icade Paris-Orly Rungis	Constat
Milieu urbain et paysage	Paysage local	+	+	+	+	+	+	+
	Intégration architecturale et urbaine	++	++	++	++	++	+	++
	Diversité fonctionnelle	++	+	++	++	-	+	++
	Consommation d'énergie (quantifiée pour les bâtiments)	-	NA	NA	NA	NA	-	-
	Production d'énergie	+	NA	NA	NA	NA	+ + 441 MWh	
	Consommation d'eau (quantifiée pour les logements)	- 40 068 m³/an	- 49 170 m³/an	-	- 67 050 m³/an	-	o	-
	Émission de gaz à effet de serre	-	-	-	-	-	-	-
	Production de déchets	-- 394 T	- 132 T	-	- 180 T	-	-- Démolition non quantifiée, 5 790 m³ de déblai 3 327 m³ réutilisés	-
Déplacements	Trafic routier	-	-	--	--	-	o	-
	Stationnement (places)	+	NA	NA	NA	NA	o 60 places VL, 2 PL	+
	Fréquentation des lignes	-	-	-	-	-	o	-
	Accessibilité piétonne et cyclable	+	NA	NA	NA	NA	+	+
Risques, pollutions et nuisances	Exposition aux mouvements de terrain	+	+	+	+	+	NA	+
	Risques technologiques	-	o	--	-	-	o	-
	Pollution des sols et des eaux	-	-	-	-	-	o	-
	Pollution atmosphérique	-	-	-	-	-	-	-
	Nuisances sonores	-	-	-	-	--	o	-

Extrait de l'étude d'impact actualisée

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 329/354

(3) L'Autorité environnementale recommande de présenter et de prendre en compte la localisation du secteur du projet dans l'ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Orly en définissant dans le PLU des mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des populations aux nuisances sonores associées.

Réponse à la recommandation (3) de l'Ae :

Dans le cadre de l'étude d'impact du projet de l'Esterel Nord, des études acoustiques approfondies et adapté la conception du projet ont été mené pour répondre aux enjeux liés aux nuisances sonores provenant de l'aéroport d'Orly. Les mesures mises en œuvre pour garantir la qualité de vie des futurs habitants sont précisées ci-dessous.

1. *Études complémentaires et adaptation du projet*

Des études complémentaires ont été menées pour évaluer les impacts réels du bruit aéroportuaire, fondées sur :

- L'analyse des données de Bruitparif : Organisme dédiée à la mesure et à l'analyse de l'exposition au bruit en Île-de-France, Bruitparif fournit des cartographies et des évaluations acoustiques de la région, incluant des données spécifiques aux bruits aériens et terrestres.
- Sondages acoustiques : Des sondages ont été réalisés à trois différents points de la ville, en zones inclues ou non dans l'ex-zone C du PEB, permettant de quantifier les nuisances sonores dues au passage des avions.

Les résultats montrent trois éléments clés :

- Niveaux sonores diurnes : Les niveaux de bruit diurnes sur la parcelle de l'Esterel Nord (incluse dans l'ex-zone C du PEB) sont acceptables pour une zone résidentielle (Lden : 55-60 dB), comparables à ceux des zones hors PEB.
- Absence de bruit nocturne : La nuit, le secteur est à l'abri des niveaux sonores dus aux avions, étant en dehors des zones d'impact nocturnes du trafic aérien.
- Nuisances dues aux transports terrestres : Les infrastructures de transport terrestre sont la source principale des nuisances sonores (Lden : 55-60 dB à 60-65 dB), un niveau similaire au reste de la ville.

2. *Mesures acoustiques in situ*

L'étude acoustique menée dans le cadre du projet situé au nord de la rue des Solets à Rungis a permis de quantifier avec précision l'impact sonore lié au survol des aéronefs de l'aéroport d'Orly. Des tests acoustiques ont été réalisés in situ le 7 juin 2024 pour évaluer l'impact sonore réel des aéronefs pendant la journée. Trois points de mesure simultanés ont été choisis, dont deux hors ex-zone C PEB et un sur le site du projet. Ces tests ont été effectués selon la Norme NF S 31-010 de 1996, avec des équipements de Classe 1 conformément aux normes CEI. Ils ont révélés que les niveaux de bruit moyen relevés, exprimés en LA,eq, varient entre 49,5 dB(A) et 64 dB(A), avec des niveaux maximum atteignant ponctuellement 71 dB(A). L'analyse des données a montré une dispersion des niveaux sonores en fonction des passages d'aéronefs, indiquant que le site de l'Esterel Nord ne présente pas de désavantage particulier par rapport aux autres points de la ville situés hors emprise de l'ex-zone C du PEB..

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 330/354



Localisation des points de mesure par rapport à la piste Orly d'aéronefs (rapport Lasa, septembre 2024)

Par ailleurs, les résultats obtenus indiquent que les parcelles concernées par le projet ne présentent pas de désavantage particulier par rapport aux autres zones étudiées. Le point de mesure n°2, considéré comme le plus représentatif des parcelles du projet, ne présente pas de valeurs plus élevées que celles relevées dans les autres secteurs, y compris ceux situés plus loin des pistes de l'aéroport.

3. *Respect et dépassement des normes acoustiques*

Le projet intègre toutes les normes acoustiques en vigueur et applique des mesures spécifiques pour améliorer le confort sonore :

- Respect du guide de conception acoustique pour les zones proches des aéroports et des arrêtés réglementaires en secteur PEB ;
- Isolation des façades de 35 dB, conformément aux préconisations des études acoustiques du projet.

4. *Mesures additionnelles pour les zones en ex-zone C du PEB*

Au-delà des exigences réglementaires, des mesures supplémentaires de confort ont été intégrées :

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

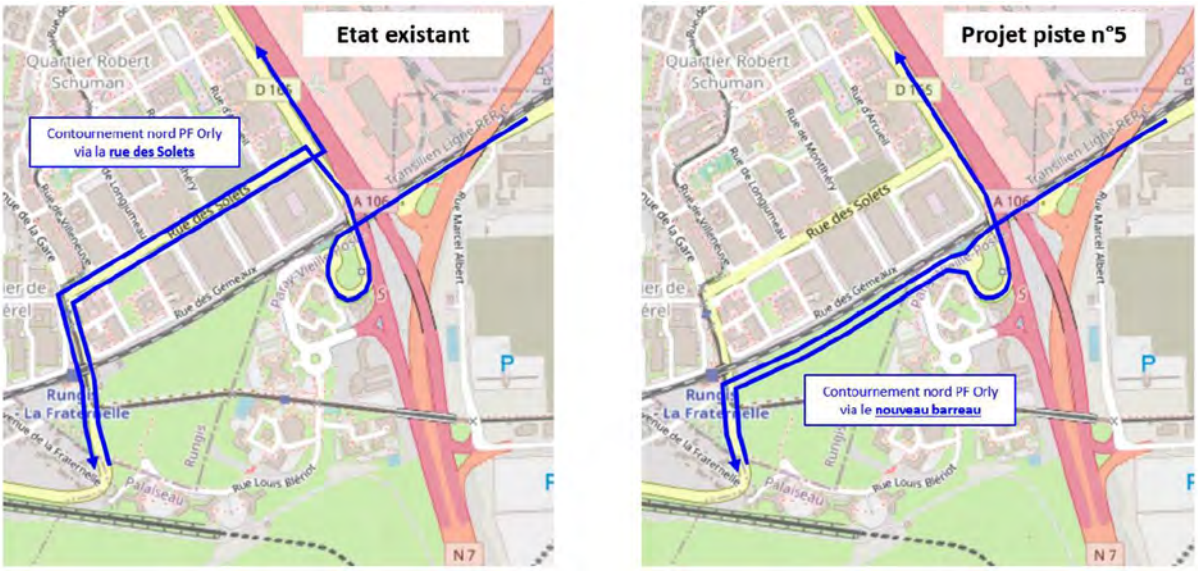
- Renforcement de l'isolation des façades Sud : Les façades orientées vers l'aéroport bénéficieront d'une isolation acoustique accrue (38 dB), soit 3 dB de plus que les normes actuelles, garantissant un confort optimal aux résidents et un environnement intérieur paisible.
- Réduction des façades exposées côté aéroport : Seuls 13 % des façades sont orientées vers l'aéroport, limitant ainsi l'exposition directe au bruit aérien et créant des espaces de vie plus calmes.
- Limitation des logements familiaux en ex-zone C : Des ajustements dans la conception du projet ont permis de réduire le nombre de logements familiaux en ex-zone C le portant à 138 logements familiaux.

Conclusion

Les dispositions acoustiques mises en œuvre sur le projet de l'Esterel Nord traduisent l'engagement dans la prise en compte rigoureuse des enjeux acoustiques. Ces mesures garantiront aux futurs habitants un environnement sonore adapté, confortable, et conforme aux exigences réglementaires et de conception.

Eléments de réponse complémentaire

Il est également important de rappeler que le projet de contournement nord de la plateforme d'Orly a fait l'objet d'études et d'échange en lien avec le projet Esterel et la modification associée du PLU. L'étude de contournement réalisée, vise à améliorer la circulation dans la ville de Rungis, en particulier autour de la rue des Solets, en réduisant les flux de transit qui la traversent. Actuellement, cette rue supporte un trafic important d'environ 1000 véhicules par heure, dont 12 % de poids lourds aux heures de pointe.

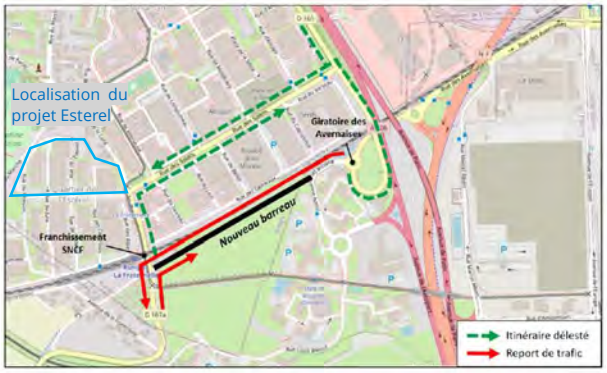


Etat existant et état projeté du projet de contournement dans l'objectif de délester la rue des Solets (Transamo, 2023)

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 332/354

La création d'une nouvelle voie de contournement dans le prolongement du chemin des Avernaises permettrait de délester significativement la rue des Solets. Selon les estimations de l'étude, une réduction de 300 à 550 véhicules par heure pourrait être attendue en fonction des scénarios retenus. Cette nouvelle infrastructure contribuerait ainsi à reporter une partie du trafic, en particulier celui des poids lourds, vers des axes plus adaptés, tout en améliorant la qualité de vie des habitants grâce à une diminution des nuisances sonores et de la congestion sur la rue des Solets.

- **Un apaisement attendu de la rue des Solets à l'intérieur du parc ICADE**



> La rue des Solets à 2x1 voies supporte aujourd'hui un trafic important d'environ 1000 véh./h (deux sens confondus) à l'HPM **dont 12% de PL**.

> Délestage significatif attendu de la rue des Solets suivant l'étude CD94 de requalification RD7 Sud (mai 2021) : **diminution de -300 à -550 UVP/h** (deux sens confondus) selon les hypothèses retenues



Extrait de l'étude CD94 de requalification RD7 Sud

transamo A vos côtés

févr.-23 | 34

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

(4) L'Ae (4) L'Autorité environnementale recommande de:

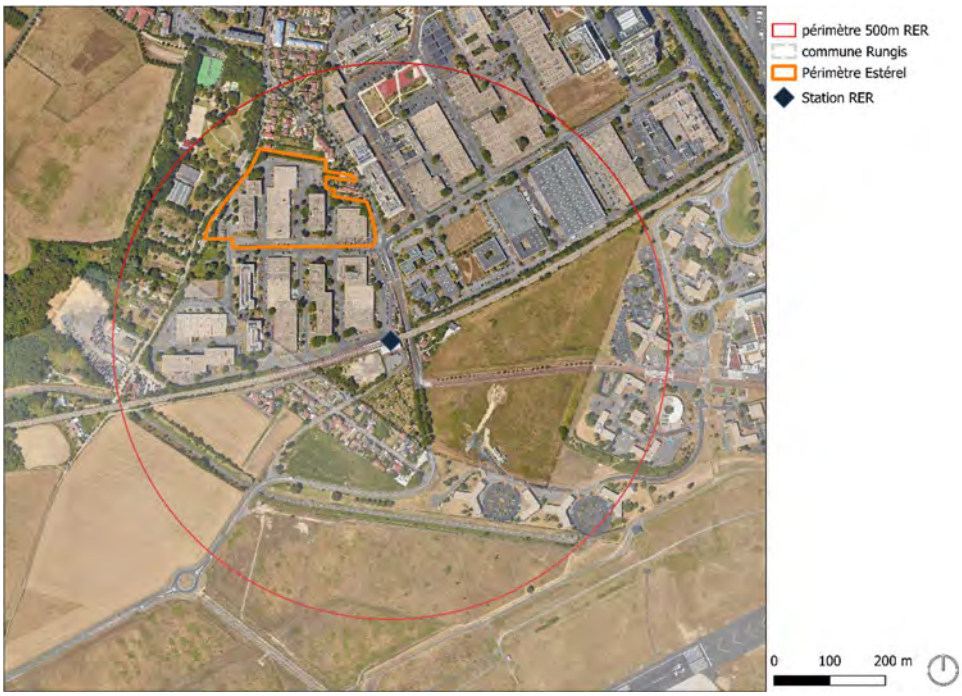
- présenter, pour le projet de PLU et le projet immobilier, une analyse des solutions alternatives envisageables et en présenter une comparaison avec les choix effectués au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.
- prendre en compte la transformation du secteur voisin du projet immobilier en zone permettant l'implantation d'un ou de plusieurs centres de données au titre de l'analyse des effets cumulés et étudier la possibilité de raccordement du réseau de chaleur du nouveau quartier pour utiliser la chaleur fatale du ou des centres de données.

Réponse à la recommandation (4) de l'Ae :

Analyse des solutions alternatives

Pour le projet de PLU : plusieurs scénarios alternatifs ont été envisagés, incluant un maintien partiel de la vocation actuelle du site et une densification accrue des zones d'activités. L'option retenue favorise un développement équilibré entre activités économiques et logements, avec une priorité donnée à la qualité de vie des futurs habitants et à la préservation des corridors écologiques.

Le choix de renouveler ce secteur urbain permet l'évitement de l'étalement urbain sur les terres agricoles de la ville de Rungis, le renouvellement urbain sur cette zone permet de densifier et ramener du logement proche de gare et sur des sols déjà artificialisés.



Pour le projet immobilier : un scénario sans implantation de logements dans la zone a été étudié, mais il ne permettait pas d'atteindre les objectifs de mixité fonctionnelle et de densification modérée du territoire, tels que définis par le SDRIF-E. Le choix final intègre des mesures pour réduire l'exposition au bruit tout en maximisant les usages compatibles avec l'environnement sonore. L'étude d'impact concernant le PLU détaille le suivant dans sa page 187 :

« Intérêts de la Modification du PLU de Rungis

• *Optimisation de l'Aménagement Urbain : La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la zone Estérel vise à promouvoir un développement urbain compact, évitant*

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 334/354

ainsi l'étalement urbain et protégeant les terres agricoles et naturelles. Ce nouveau quartier mixte, comprenant des activités, des logements, des commerces et des équipements, contribue à une utilisation plus efficiente du territoire.

- *Protection de l'Environnement : L'accent mis sur le paysagement et la gestion des eaux pluviales dans le secteur Estérel encourage l'infiltration des eaux, augmente la perméabilité des sols, et limite l'emprise bâtie. Ces mesures favorisent également l'intégration des espaces naturels et agricoles adjacents, contribuant à la biodiversité et à la qualité environnementale.*

- *Adaptation des Règles de Constructibilité : Les modifications des règles de constructibilité dans les zones UCV, UR3 et UAE1b permettent de mieux contrôler l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments, améliorant ainsi l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant. Par exemple, la réduction de la hauteur maximale des bâtiments dans la zone Delta et UAE1 prévient une densification excessive et préserve le caractère du quartier.*

- *Développement Économique : La création d'un nouveau secteur pour l'implantation de data centers dans la zone UAE1b reflète une volonté de modernisation et de diversification économique. En adaptant les règles pour accueillir ces infrastructures, la commune se positionne comme un lieu attractif pour les entreprises technologiques, stimulant ainsi l'emploi local et l'innovation. »*

Effets cumulés et raccordement au réseau de chaleur

L'étude d'impact du secteur Estérel Nord (page 138) évalue la possibilité de raccorder au réseau de chaleur les data centers, ainsi que la génération d'électricité estimée :

« La chaleur fatale est la chaleur qui est produite par un processus dont l'objet n'est pas la production de cette chaleur. Cette chaleur perdue et gaspillée constitue un gisement intéressant pour une utilisation plus rationnelle de l'énergie.

Les gisements de chaleur fatale peuvent être classés par :

- *La chaleur industrielle (chimie plastique, métaux, agroalimentaire, papier, raffinage…) – Gisement exploitable estimé à 109,5 TWh à l'échelle nationale en 2017.*

- *La chaleur provenant des UVE de déchets ménagers – Gisement exploitable estimé à 4,4 TWh à l'échelle nationale en 2017, réparti sur plus de 130 unités.*

- *La chaleur des eaux usées, récupérables en station d'épuration – Gisement exploitable de 0,4 TWh à l'échelle nationale en 2017, réparti sur 60 stations d'épuration.*
- *La chaleur extraite des data centers – Gisement exploitable estimé à 3,6 TWh, répertorié sur les 177 data centers hébergeurs répertoriés en 2015. »*

Le tableau suivant prend en compte les effets cumulés du projet des centres de données avec les autres projets mentionnés dans l'étude d'impact d'Estérel Nord. Ce tableau a été élaboré en tenant compte de l'étude d'impact « Data Center – Ilots Sydney et Adelaïde – Parc d'affaires Paris-Orly-Rungis (94) ». La capacité de production d'énergie a été déterminée dans la page 24 du résumé non technique.

« Le projet sera raccordé au réseau de chaleur urbain de la ville de Rungis. La chaleur fatale produits par le datacenter sera valorisées dans ce réseau de chaleur, avec la fourniture à terme d'une puissance de 15 MW. »

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 335/354

Nom du projet	Nature du projet	Localisation	Stade du projet	Principaux effets cumulés potentiels
Centres de données	Création de deux data centers sur les îlots Sydney et Adélaïde	Parc ICADE Paris-Orly-Rungis	En phase de conception	Augmentation du bruit (24/7). Consommation énergétique importante. Opportunité de valorisation de chaleur fatale (15 MW).
Développement Avernaises	Projet résidentiel et économique avec création de logements et d'activités.	Quartier Avernaises, Rungis	Phase opérationnelle	Augmentation des flux de circulation locaux. Densification urbaine accrue et risque d'îlot de chaleur.
Extension du MIN de Rungis	Développement des infrastructures du Marché d'Intérêt National pour l'accueil de nouvelles activités logistiques.	Nord du périmètre du MIN	Phase opérationnelle	Accroissement des flux logistiques (poids lourds). Émissions de GES et bruit liés au trafic.
Développement Orlytech	Extension des zones tertiaires et commerciales pour accueillir de nouvelles entreprises et commerces.	Orlytech, Rungis	En cours de réalisation	Émissions supplémentaires liées aux trajets pendulaires. Renforcement des flux entre Orlytech et les réseaux de transport (RER C, T7).
Estérel Nord	Projet mixte avec logements, activités économiques et espaces verts.	Secteur Estérel, Rungis	En phase de validation	Réduction des espaces imperméables et création d'espaces verts. Contribution à la mixité urbaine mais avec un impact sur les flux routiers et la pollution sonore en phase chantier et post-opérationnelle.

Tableau des effets cumulés des projets situés à proximité du périmètre d'étude

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 336/354

Synthèse des impacts cumulatifs :

- **Bruit** : Les activités continues des centres de données et les flux logistiques intensifiés par l'extension du MIN participeront à l'augmentation des nuisances sonores des axes routiers existants. Cette augmentation n'impactera pas le projet étant donné le projet de contournement rue des Solets, et vu la position excentrée du projet par rapport aux nouvelles activités.
- **Mobilité** : Les projets combinés contribueront à saturer les réseaux routiers et augmenteront les trajets pendulaires.
- **Énergie** : Les projets alentours implique une augmentation significative des besoins énergétique. Le projet de data center constitue une opportunité de valorisation de la chaleur fatale qui pourrait réduire l'impact énergétique à l'échelle du quartier.
- **Environnement urbain** : L'artificialisation limitée par les projets Estérel Nord et Avernaises est un point positif (considérant également l'effort de végétalisation prévu sur ces projets). Les sensibilités au phénomène d'ICU ont été étudié à l'échelle de l'Esterel et des mesures sont prévues dans l'étude d'impact afin de réduire l'incidence et de s'adapter aux périodes d'extrême chaleur.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 337/354

(5) L'Ae (5) L'Autorité environnementale recommande de :

- pour le PLU, définir dans l'OAP et le règlement écrit du PLU des mesures destinées à éviter ou à défaut réduire significativement l'exposition au bruit des futurs habitants et usagers du site ;
- pour le projet immobilier, relever le niveau d'enjeu lié au bruit de modéré à fort et compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement pour caractériser l'ensemble des effets du bruit de ce secteur notamment par de nouveaux relevés acoustiques sur une durée représentative d'au moins cinq jours et une caractérisation des pics de bruit des trafics ferroviaires et aériens ;
- préciser les principales mesures permettant de limiter l'impact du bruit et en présenter les modalités de réalisation et de suivi qualitatif et quantitatif.

Réponse aux recommandations (5) de l'Ae :

Les diagnostics acoustiques réalisés (Diagnostic vibratoire et acoustique de 2023) indiquent que le site est soumis à des niveaux sonores élevés (jusqu'à 74 dB en LAeq diurne près des axes majeurs). Ces données, couplées aux seuils OMS et réglementaires, ont permis de repérer les zones sensibles les plus exposées et de définir des exigences précises pour chaque façade (exigences prévues à l'échelle du projet et non de l'OAP). Les études identifient les principales sources de bruit : trafic routier, aérien et ferroviaire.

La modification du PLU précise qu'une mission acoustique dédiée est requise en phases PC et DCE (Conception et Études de Chantier) pour modéliser les exigences de façade et garantir que l'isolation acoustique répond à **DnTA,tr ≥ 35 dB**, comme précisé dans le cadre réglementaire. Une validation régulière des solutions acoustiques en cours de travaux, avec mesures finales des performances des façades est demandée.

L'OAP contient la mesure (M.8) : réduire les nuisances sonores, avec des contrôles en phase de dépôt du permis de construire et des indicateurs de suivi, tels que des caractéristiques acoustiques des bâtiments. L'OAP impose un isolement acoustique des façades **DnTA,tr ≥ 35 dB**, conforme à l'arrêté du 23 juillet 2013 et adapté aux contraintes liées à la proximité des infrastructures de transport.

Il convient de rappeler d'une part les mesures prises dans le cadre du développement de la commune de Rungis et du projet de contournement de la rue des solets réaménagée avec une piste cyclable, qui permet de réduire les nuisances acoustiques liées au trafic routier. Cette étude en phase de faisabilité avec le département devrait contribuer à réduire de façon significative le trafic à proximité du projet de logement.

D'autre part, il convient de rappeler les mesures prises dans le cadre du projet à savoir notamment l'évolution de la position de la crèche, équipement sensible au sein du projet. La position de cette programmation a été relocalisée à l'est du périmètre à l'abri des nuisances trafic les plus importante et assez éloigné de la voie ferrée pour ne pas être affecté par celle-ci.

La MRAe souligne d'ailleurs cet élément :

Le projet prévoit l'implantation de populations sensibles (seniors, familles avec enfant, crèche à l'ouest). La modélisation de la diffusion du bruit montre que la crèche ne devrait pas être affectée par les deux principales sources de pollution sonores locales (étude d'impact, page 261) en dehors du bruit de fond aérien [et hors zone du PEB de l'aéroport d'Orly].

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

Aussi, les bâtiments sont implantés pour limiter l'exposition sonore directe en utilisant des dispositions en quinconce et orientation des pièces de vie en cœur d'ilot pour amortir les nuisances.

Suivi des mesures et conformité réglementaire :

- Les données recueillies lors des campagnes de mesure seront utilisées pour vérifier l'atteinte des objectifs réglementaires.
- Les mesures des diagnostics acoustiques respectent les normes NF S 31-010 et NF S 31-085

Réponse complémentaire :

Les valeurs en périphérie du projet sont plus élevées que celle située à l'extrémité sud-est (point 10) avec une valeur de 63,7 Lden dB(A). Cette campagne de mesures a été complétée par une simulation du bruit au sol et sur les différentes façades des bâtiments projetés dont il résulte que la réglementation est respectée.

Toutefois, les valeurs à partir desquelles une incidence néfaste sur la santé est documentée par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), qui constitue la référence en matière de santé humaine, sont dépassées sur la plupart des façades sud et est des bâtiments analysés.

Il est important de souligner que les valeurs seuils définies par l'OMS ne constituent pas une norme opposable de manière générale aux maîtres d'ouvrages de projets qui permettrait d'arbitrer sur la faisabilité – ou non – des projets. Cela n'est pas le rôle joué par les valeurs seuils définies par l'OMS, tandis que l'approche européenne et française de la protection des populations contre les nuisances sonores reste la règle.

D'une part, en effet, les valeurs guides de l'OMS ne sont pas des normes opposables mais constituent en réalité des outils d'aide à la décision en matière d'élaboration de politiques publiques de lutte contre le bruit basées – en Europe comme en France – sur la réduction du bruit à la source.

Ainsi, les « lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement dans la région européenne » de l'OMS de 2018 (doc. N°WHO/EURO:2018-3287-43046-60258) concernent non seulement les bruits émanant du trafic ferroviaire mais couvrent également les bruits dus au trafic routier, au trafic aérien, aux éoliennes ainsi qu'aux loisirs et constituent de simples recommandations aux pouvoirs publics pour calibrer des politiques publiques éclairées à l'échelle continentale et nationale.

En revanche, à l'échelle de l'Union européenne et a fortiori en France, les recommandations de l'OMS ne constituent pas des valeurs seuils ayant une portée juridique. Au contraire, les politiques publiques n'en font pas des valeurs seuils et donnent clairement, sur le fond, la priorité à la réduction des bruits à la source dans le cadre de plans d'action définis pays par pays, ceci dans le droit fil de la directive modifiée n° 2002/49/CE du 25 juin 2002 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement et des dispositions du code de l'environnement.[1]

[1] DIRECTIVE 2002/49/CE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 339/354

C'est d'ailleurs sur la stratégie de réduction à la source que le projet développe des solutions adaptées tel que la réduction des vitesses des voies de circulation du projet, l'orientation et la morphologie des bâtiments, le traitement des façades, l'orientation des pièces de vie pour réduire l'impact des nuisances acoustique.

En contexte urbain et plus généralement le long des voies à forte circulation, l'ensemble des bâtiments dépassent les seuils définis par l'OMS. L'extension des zones d'activités telles que celle du projet sont donc nécessairement soumis au dépassement des seuils définis par l'OMS. Le projet prend plusieurs mesures afin de réduire les nuisances à la source à savoir l'isolement acoustique des bâtiments, la réduction des vitesses circulées au cœur du projet, etc.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 340/354

(6) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de construction du bilan carbone indiqué, de le décomposer par source d'émission et d'étayer les hypothèses de calcul.

Réponse à la recommandation (6) de l'Ae :

La dette carbone, basée sur une hypothèse haute de consommation d'énergie, liée aux travaux, est estimée à 31 TCO2 éq. Ce total semble particulièrement faible et sa construction (hypothèses de calcul, modalités de prise en compte des facteurs) n'est pas explicitée par le dossier.

L'étude du bilan carbone comprend un poste de calcul représentant phase chantier du projet et est présenté à la page 29 de l'étude BEGES. Le calcul de l'impact carbone de cette phase comprend notamment :

- Le transport associé à l'import et/ou l'export des terres sur le projet.
- Les travaux d'excavation ou de mise en oeuvre de terre sur site.
- La gestion des terres choisie sur le projet.
- Les changements d'usage des sols.

Les données d'entrées pour le calcul de la phase chantier sont les suivants :

- Part de la terre importée (%).
- Volume de terre importée : calculé à partir du volume terrassé et de la part de terre importée. Sa masse volumique est ensuite fixée à 1 500 kg/m3 pour les calculs d'impacts.
- Origine des terres importées (%) : import depuis une carrière et réemploi depuis un autre site de construction. Dans le second cas, l'impact induit par le transport de ces terres est divisé par 2 car les impacts sont alloués équitablement aux deux sites.
- Part de terre excavée (%).
- Volume de terre excavée : calculé à partir du volume terrassé et de la part de terre excavée. Sa masse volumique est ensuite fixée à 1 950 kg/m3 pour les calculs d'impacts.
- Gestion des terres excavées (%) : export vers un site de stockage, vers un site de réemploi et réemploi in situ. Dans le second cas, l'impact induit par le transport de ces terres est divisé par 2 car les impacts sont alloués équitablement aux deux sites. Dans le dernier cas, les terres n'engendrent pas d'impact de transport.
- Distances des sites de gestion des terres de terrassement (km).
- Mode de transport détaillé des terres de terrassement (%) : routier, ferré et fluvial.

La manipulation d'un m3 de terre prend notamment en compte la combustion de 0,4 litre de diesel dans un engin de chantier (le procédé d'impact environnemental utilisé est celui développé par Anne de Bortoli dans sa thèse page 374, parue en 2019, Procédé relatif à la combustion d'1 tonne de diesel (basse teneur en soufre) dans un engin de chantier) et du transport des ouvriers pour se rendre sur le chantier.

Dans le cas du projet, la stratégie de réemploi in situ a été renseignée comme très élevée, avec un taux de réemploi in situ des terres excavées de 89%, sur un volume total de terres excavées de 3 511 m3 et 3 547 m3 de terres importées. Le mode de transport principal des terres de terrassement est identifié routier avec un rayon de 30 km pour le déplacement des terres depuis ou vers les carrières, pour les importations depuis un autre chantier, vers le site de stockage ou pour les exportations vers un autre chantier.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 341/354

(7) L'Autorité environnementale recommande de présenter des exemples de mise en application et une estimation quantitative des résultats attendus des mesures ERC.

Réponse à la recommandation (7) de l'Ae :

Le dossier aurait pu présenter des exemples de la mise en œuvre des principales mesures ERC et des modalités de leur suivi, par exemple sur la valorisation des matériaux de démolition.

Intégrer les mesures ERC du bilan carbone à l'étude d'impact

Les mesures ERC et leur estimation quantitative concernant l'impact carbone du projet figurent ci-dessous ainsi qu'en page 32 de l'étude BEGES.

Poste	Lot	Actions	Impact carbone évité (kg éq Co2/an/ha)	% de réduction
Produits de construction	Bâtiments neufs	Performance thermique de l'enveloppe : identique au projet	23,3	-11,9
		Matériaux principaux de construction : matériaux biosourcés		
		Mutualisation des parkings souterrains ; identique au projet		
		Réduction du nombre de places de parkings souterrains : identique au projet		
	Bâtiments existants	Performance thermique de rénovation : Très élevée (Rénovation label BBC)	0,5	
		Matériaux principaux de construction : matériaux biosourcés		
		Mutualisation des parkings souterrains : Oui		
		Réduction du nombre de places de parkings souterrains : 0.5		
Gestion des déchets	Quartier	Traitement des déchets organiques : Compostage de quartier	6,5	-3,2
Plan guide	Espaces extérieurs	Fonction principale des espaces : Zone humide	0,4	-0,5
	Bâtiments existants	Aucun programme de rénovation	0,5	
Total			31,2	-15,6
Total sur l'ensemble des postes avec les mesures ERC			170,4	
Total sans les mesures ERC			201,9	
Delta			31,5	

Concernant la valorisation des matériaux, l'optimisation de la gestion des déchets de démolition peut réduire l'empreinte carbone du chantier et favoriser une économie circulaire.

Elle passe d'abord par une réduction des déchets à la source grâce à une démolition sélective. Avant de démolir, il est crucial de faire un audit détaillé des matériaux présents dans les bâtiments et de planifier une démolition sélective visant à séparer les matériaux réutilisables ou recyclables. Cela permet de réduire le volume des déchets à traiter et de mieux orienter les matériaux vers des filières de valorisation.

Il est intéressant de maximiser la réutilisation de matériaux et d'éléments architecturaux venant d'autres chantiers. Lors de la démolition, certains matériaux peuvent être réutilisés pour de nouvelles constructions ou des aménagements. Par exemple, des gravats de béton peuvent être broyés et utilisés comme remblai ou pour fabriquer des matériaux de construction à faible empreinte carbone (comme des bétons recyclés). La réutilisation permet d'éviter les émissions de GES liées à la production et à la construction des matériaux, souvent les plus génératrices de GES.

Le recyclage des matériaux de démolition est également indispensable et passe par un tri afin de les orienter vers les bonnes filières. Par exemple, le béton et l'acier peuvent être recyclés de manière efficace, permettant de réduire les besoins en matières premières et de diminuer l'empreinte carbone associée à leur extraction et leur transformation. Les métaux comme l'acier et l'aluminium peuvent être récupérés et envoyés vers des filières de recyclage où ils sont fondus et réutilisés avec une consommation énergétique et des émissions de carbone beaucoup plus faibles que l'extraction et la production de nouveaux métaux. Les matériaux doivent être triés sur

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 342/354

place et orientés vers les filières de valorisation les plus proches possible. Une gestion optimisée du transport (par exemple en regroupant plusieurs chantiers voisins) peut significativement réduire l'empreinte carbone.

Des indicateurs de suivi peuvent être mis en place afin de minimiser l'impact carbone des matériaux de démolition. Le taux de recyclage des déchets est le suivi du pourcentage de déchets recyclés par rapport aux déchets totaux générés sur le chantier. Il permet de minimiser la mise en décharge et l'empreinte carbone associée. Le taux de réutilisation des matériaux est le pourcentage de matériaux réutilisés sur le chantier ou récupérés pour d'autres projets et contribue à réduire les émissions liées à l'extraction et à la production de nouveaux matériaux. Enfin, la quantité de déchets envoyés en décharge est un indicateur de suivi intéressant car la décharge est souvent associée à d'importantes émissions de méthane et autres gaz à effet de serre.

(8) L'Autorité environnementale recommande de mieux détailler dans l'OAP les différentes mesures proposées pour les stationnements automobiles et vélo et les aménagements de voirie, d'évaluer leur contribution à la limitation du trafic automobile dans ce nouveau quartier, et de garantir leur efficacité par un suivi précis.

Réponse à la recommandation (8) de l'Ae :

Le PLU prévoit 0,75 place de véhicule motorisé en moyenne par habitation avec une répartition d'une place par logement, 0,5 place pour le locatif social et 0,2 place par « hébergement » principalement constitué de logement étudiant (notice PLU, page 19). L'ensemble n'est cependant pas justifié par un nombre d'habitants attendus et le nombre de places de stationnement automobile prévu paraît de ce fait élevé au regard de la population attendue. Une analyse plus précise doit être menée.

Comme rappelé ci-dessus dans l'avis de la MRAe, le PLU prévoit des restrictions significatives qui visent à limiter la pression automobile tout en encourageant l'usage des mobilités douces. Selon la programmation du projet, environ 963 habitants sont prévus. Ces chiffres incluent les logements familiaux, les logements sociaux, et les hébergements pour étudiants et jeunes actifs.

Une justification du nombre de places de stationnement a été effectuée en tenant compte des besoins prévisionnels des futurs usagers et en conformité avec les ratios définis par le PLU :

- Logements familiaux (201 unités) : 1 place par logement, soit 201 places.
- Logements sociaux (68 unités) : 0,5 place par logement, soit 34 places (arrondi à 34).
- Logements étudiants et jeunes actifs (280 unités) : 0,15 place par logement, soit 42 places.
- Locaux commerciaux (environ 480 m²) : En considérant une demande estimée basée sur des ratios courants (1 place/120 m²), un total approximatif de 4 places est prévu.
- Locaux d'activité (environ 11 212 m²) : En considérant 1 place/100m², soit 113 places.
- Crèche de 20 berceaux (250 m²) : considérant 1 place/120 m² soit environ 3 places prévues.

Soit un total d'environ 397 places de stationnement prévus dans le cadre du projet en conformité avec le PLU.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

L'OAP prévoit des aménagements de voirie, ainsi qu'une étude d'impact mobilité

- La rue des Solets sera réaménagée avec suppression de la contre-allée nord, au profit d'un espace dédié aux piétons et cycles.
- En dehors de la rue des Solets et de la rue du Morvan, tous les espaces extérieurs du quartier seront dédiés en priorité au paysage et aux modes actifs (aires piétonnes/zones 20) et traités de manière qualitative en lien avec les usages.
- La parcelle 000 AL 74 servira à créer une continuité piétonne depuis la rue de la gare jusqu'à la voie des groux.



Parcelle AL 74, en bleu clair (source : cadastre de la Ville, 2024)

Stationnements et infrastructures pour les mobilités douces

- Les locaux à vélos seront aménagés dans chaque bâtiment, éclairés, accessibles depuis les entrées principales, et sécurisés.
- La réduction des places de stationnement automobiles suit la logique de limitation de la dépendance à la voiture individuelle, avec une moyenne d'environ **0,75 place par logement familial**, comme préconisé par le PLU.
- Les projections de l'étude trafic du secteur Estérel Nord montrent une augmentation maîtrisée des flux liés aux nouveaux logements et au coliving. Cependant, ces flux seront principalement compensés par une baisse des déplacements générés par les activités économiques remplacées.
- Le PLU prévoit une offre de stationnement cohérente avec les ratios actuels des zones urbaines denses bien connectées, sans surdimensionner les places pour éviter un usage excessif des voitures.

Les enquêtes de circulation menées dans l'étude d'impact montrent que le projet ne dégradera pas significativement le fonctionnement des carrefours aux horizons 2026 et 2029.
Les prévisions de trafic indiquent que les carrefours étudiés ne nécessitent pas de mesures compensatoires spécifiques pour le bon fonctionnement à horizon 2026 et 2029.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser les profondeurs d'excavation de terre sur le site du projet et la localisation des remblaiements prévus ;
- définir les mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des futurs habitants et usagers du site à la pollution des sols et préciser les modalités de suivi qualitatif et quantitatif.

Réponse à la recommandation (9) de l'Ae :

Le projet prévoit peu d'excavation et donc de mouvement de terre étant donné qu'il n'y a aucune place de stationnement prévue en sous-sol. Au total sur le projet, les excavations suivantes sont attendues :

- Pour le projet (lot neuf), 4 842 m^3 de déblais est attendu.
- Pour les autres lots, seul des mouvements de terre lié aux terrassements et aux fondations sont prévus, et sont donc négligeable.
- Pour les espaces verts du projet, environ 1 100 m^3 de déblais et 4 237 m^3 de remblais en terre végétale.

Seules les terres polluées et non réutilisable sur site sont évacués en filière adaptée.

Concernant les mesures d'évitement et de réduction lié à l'exposition des futurs habitants, il convient de rappeler que le site a déjà fait l'objet d'études antérieures réalisées par SOLPOL à savoir :

- Un diagnostic environnemental (DIAG), réalisé par SOLPOL en 2022 mettant en évidence la présence d'anomalies en métaux lourds dans les terrains superficiels du site et la présence de dépassements en HAP ;
- Une étude environnementale complémentaire (INFOS – DIAG complémentaire), réalisée par SOLPOL en 2023 mettant en évidence l'absence de nouveaux risques sanitaires et la présence de dépassements en fluorures sur éluats. Le site ayant accueilli une ICPE, une ATTES devra être jointe au dossier d'instruction
- Un diagnostic environnemental complémentaire, réalisé par SOLPOL en 2024 mettant en évidence la présence de concentrations notables en COHV et l'absence de concentration en TPH, BTEX-N et mercure dans les gaz de sols au droit de la future crèche sur un niveau de sous-sol.
- Une EQRS qui permet de statuer sur la nocivité d'une substance en quantifiant la probabilité qu'un effet adverse pour la santé survienne.

Les conclusions de l'EQRS sont les suivantes, au regard des valeurs obtenues, les risques cancérigènes et non cancérigènes sont acceptables pour :

- Scénario 1 : l'usage est compatible avec l'état des milieux pour la voie inhalation de vapeurs à l'intérieur du niveau de sous-sol débordant à usage de parkings, pour les enfants et adultes résidents, et/ou les adultes travailleurs et enfants fréquentant la crèche,
- Scénario 2 : l'usage est compatible avec l'état des milieux pour la voie inhalation de vapeurs à l'intérieur du RDC du bâtiment sur un niveau de sous-sol débordant à usage de crèche, pour les adultes travailleurs et les enfants de la crèche,

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

- Scénario 3 : l'usage est compatible avec l'état des milieux pour la voie inhalation de vapeurs à l'intérieur du RDC du bâtiment sur un niveau de sous-sol débordant à usage de logement, pour les enfants et adultes résidents.

Ainsi aucune mesure de gestion d'ordre sanitaire n'est envisagée au regard des résultats de calcul de risque obtenus.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

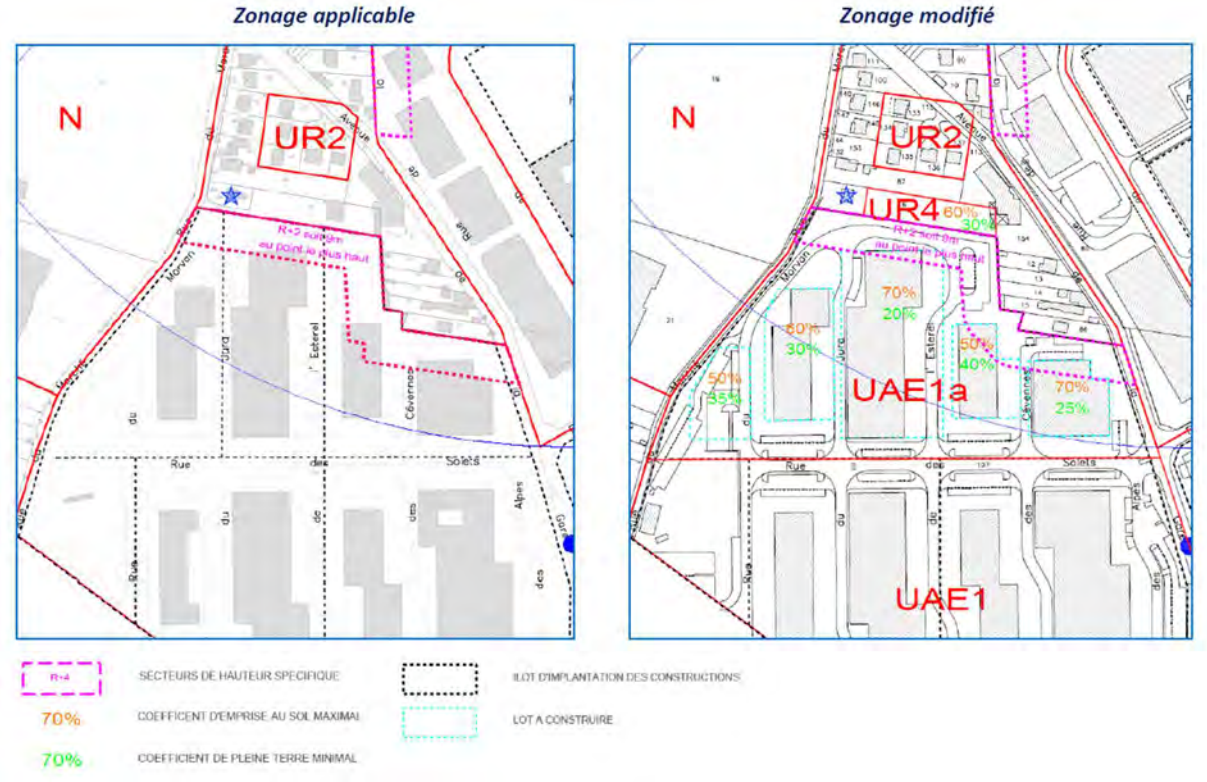
(10) L'Autorité environnementale recommande de justifier de l'augmentation annoncée de la part de pleine terre dans le PLU, compte tenu notamment de la suppression de l'obligation de surface perméable additionnelle et des dérogations possibles à l'obligation de pleine terre.

Réponse à la recommandation (10) de l'Ae :

Le règlement du projet de PLU, selon le rapport environnemental, prévoit d'augmenter la part de pleine terre exigible sur le site de 25 à 30 %, mais la valeur minimale indiquée dans l'OAP est de 32 %, sans que cette discordance soit expliquée. Le PLU en vigueur prévoit l'obligation supplémentaire de laisser une surface perméable additionnelle de 10 % de la surface en « *espace de pleine terre ou espace éco-aménageable* » en plus de la surface de pleine terre. Le projet de modification supprime cet élément. Du fait de cette suppression, le taux de pleine terre n'est pas augmenté (notice du PLU, page 21). De plus, une dérogation à l'obligation de pleine terre est possible en cas de réhabilitation du bâti avec changement de destination, ce qui est le cas ici, dès lors qu'il y a compensation par des plantations hors sol et non-dégradation de la situation existante, sans qu'une définition soit donnée de la dégradation et de la manière de l'apprécier.

La suppression de *l'obligation supplémentaire de laisser une surface perméable additionnelle de 10 % de la surface en « espace de pleine terre ou espace éco-aménageable »* a été réalisé par soucis de simplification de lecture. Le règlement augmente la proportion de pleine terre sur le secteur concerné par l'OAP, ainsi l'obligation additionnelle propre à l'OAP est intégrée dans le règlement directement. Cela n'impacte en rien et ne dégrade pas les objectifs de pleine terre à atteindre qui reste équivalente (30% originalement, et entre 20% et 35% adapté selon la possibilité offerte par les emprises bâties existantes et les zones repérées en bleues ci-dessous).

Le pourcentage de 32% de pleine terre minimale dans l'OAP est une coquille puisqu'il s'agit plutôt de 32% de pleine terre en moyenne sur le secteur Esterel.



Règlement graphique actuel à gauche et projeté à droite dans le présent dossier

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 347/354

La dérogation qui est fait allusion dans l'avis de la MRAe est probablement une erreur de lecture. En effet la proportion d'espace de pleine terre prévue n'évolue pas sur le site qui est situé en zone UAE1a. La dérogation est uniquement valable pour le secteur UAE1b (il est bien noté « hors secteur UEA1a »).

Règlement applicable – UAE1	Règlement modifié – UAE1 – hors secteur UAE1a
ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

• 13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT
• 30 % de la surface de l'ilot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable.
 	
• Les espaces verts sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :
  • 2m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
  • 3m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm.
	• 13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT
	• 30 % de la surface de l'ilot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable.
	
	• En cas de réhabilitation du bâti existant avec changement de destination, il pourra être dérogé au pourcentage (%) de surface aménageable en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable à condition que la situation existante ne soit pas dégradée.
	
	• Une compensation sera recherchée sous forme de plantations hors-sol.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

(11) L'Autorité environnementale recommande de grouper les mesures liées au phénomène d'îlots de chaleur urbains afin de les rendre plus intelligibles, de mieux préciser leurs effets et de démontrer l'absence d'impact résiduel sur la nouvelle population du quartier en effectuant une simulation de leur efficacité à l'horizon 2050 et à l'horizon 2100 en prenant en compte les dernières prévisions ayant trait au changement climatique.

Réponse à la recommandation (11) de l'Ae :

La surélévation des bâtiments aura un impact négatif sur cet enjeu favorisant l'apport de matériaux minéraux et donc le stockage de chaleur dans le quartier.

La surélévation des bâtiments n'influe pas directement sur les températures au sol mais indirectement en permettant d'offrir un ombrage plus important et de minimiser le temps de contact des matériaux avec les rayons lumineux et ainsi leur surchauffe.

Même si le projet ne change pas le phénomène d'ICU, il augmente le nombre de personnes exposées.

Le projet fait diminuer l'effet d'ICU en baissant les températures moyennes et en diminuant l'amplitude des températures sur la journée (cf page 22 de l'étude ICU).

En prenant en compte les travaux scientifiques récents qui estiment que le réchauffement à horizon 2080-2100 sera de l'ordre de + 4°C en moyenne annuelle selon le scénario dit « tendanciel », intégré à la nouvelle trajectoire nationale d'adaptation au changement climatique, la température annuelle moyenne d'ici à la fin du siècle sera plus élevée, ainsi que les épisodes caniculaires plus intenses et durables avec des anomalies de température estivale de +5°C à + 10°C, notamment dans les zones urbaines16, avec un risque de vagues de chaleur et de sécheresse fortement accru à partir de 2050.

Avec son tissu urbain très dense, Paris génère un ICU qui se traduit par des différences de températures nocturnes avec les zones rurales voisines de l'ordre de 2,5 °C en moyenne annuelle. Ces différences peuvent atteindre 10 degrés en été, en cas de situation anticyclonique par vent faible et ciel clair, comme les canicules.

Les anomalies de +10°C sont un maximum qui se situe en plein cœur de la ville de Paris, là ou l'effet d'ICU est le plus élevé puisque la morphologie et la densité urbaines ne permettent pas de circulation de vent et engendrent ainsi un stockage de chaleur plus important.

Le projet n'est cependant pas dans le même contexte, le secteur est certes artificialisé mais la densité n'est pas aussi élevée que celle de la ville de Paris et la morphologie permet la circulation du vent, notamment depuis le sud-ouest avec les plaines. La situation en lointaine périphérie parisienne ne permet pas de dire que les écarts de températures entre campagne et ville soient de +10°C sur le site de projet.

Les simulations 2050 et 2100 sont présentées ci-après afin de définir les températures au sol estimées sur le périmètre du projet à partir du fichier météorologique des températures simulées par le scénario RCP8.5 du GIEC. Il convient cependant de rappeler que le logiciel de simulation n'intègre pas les effets de bulles de chaleur en ville (qui peut être considéré comme négligeable dans le contexte de Rungis et notamment de la position du projet qui se situe proche d'espace ouverts) et ne modélise pas les effets de période caniculaire sur une longue durée (la modélisation prend en compte les températures sur une seule journée, la plus chaude du fichier météo utilisé).

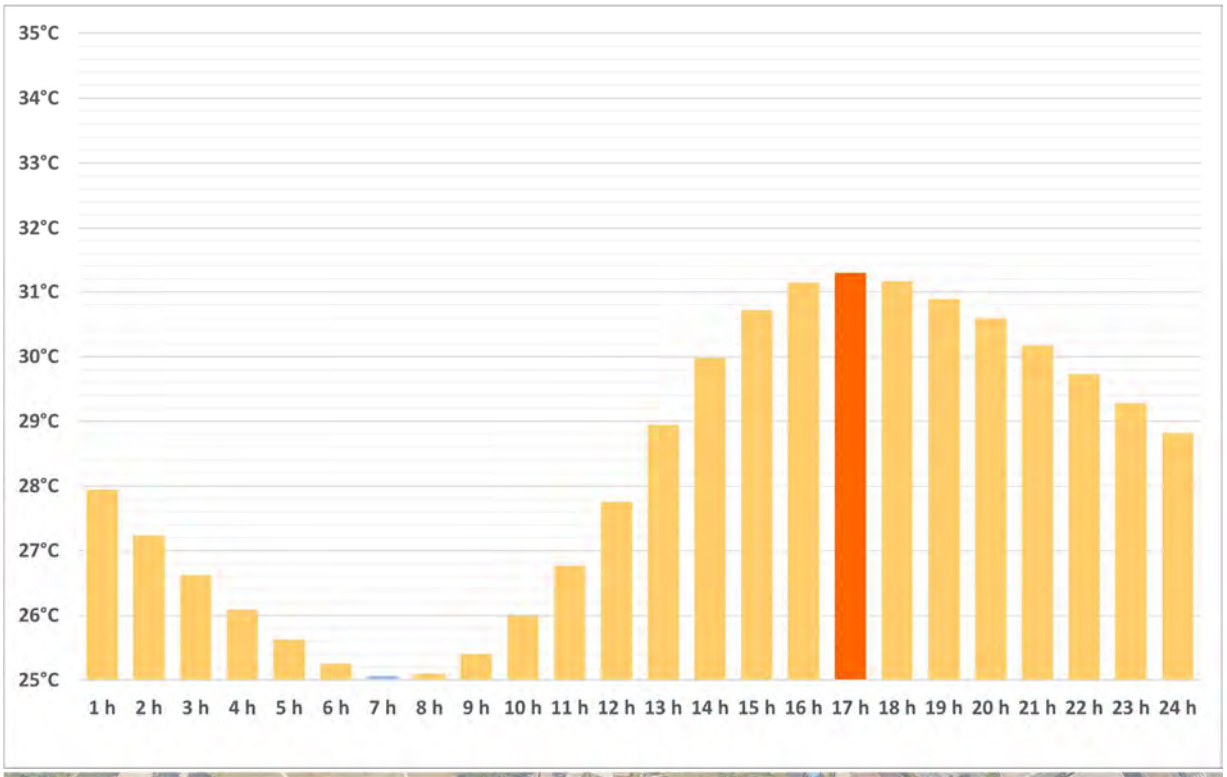
Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041

En 2021 à l'état projet, les températures moyennes sur la journée vont de 22,5°C à 27,0°C, soit une amplitude de 4,5°C. Pour rappel, l'état initial du périmètre d'étude présente une amplitude de 12,6°C entre l'heure la plus froide et l'heure la plus chaude.

Les projections en 2050 montrent une amplitude des températures moyennes sur la journée de 25,1°C à 31,3°C, soit 6,2°C. Celles de 2100 montrent une amplitude des températures moyennes sur la journée de 28,4 à 33,8°C, soit 5,4°C. Par rapport à 2021, l'amplitude augmente donc de 1,7°C en 2050 et de 0,9°C en 2100, avec une augmentation de la température moyenne maximale de 4,3°C en 2050 et 6,8°C en 2100.

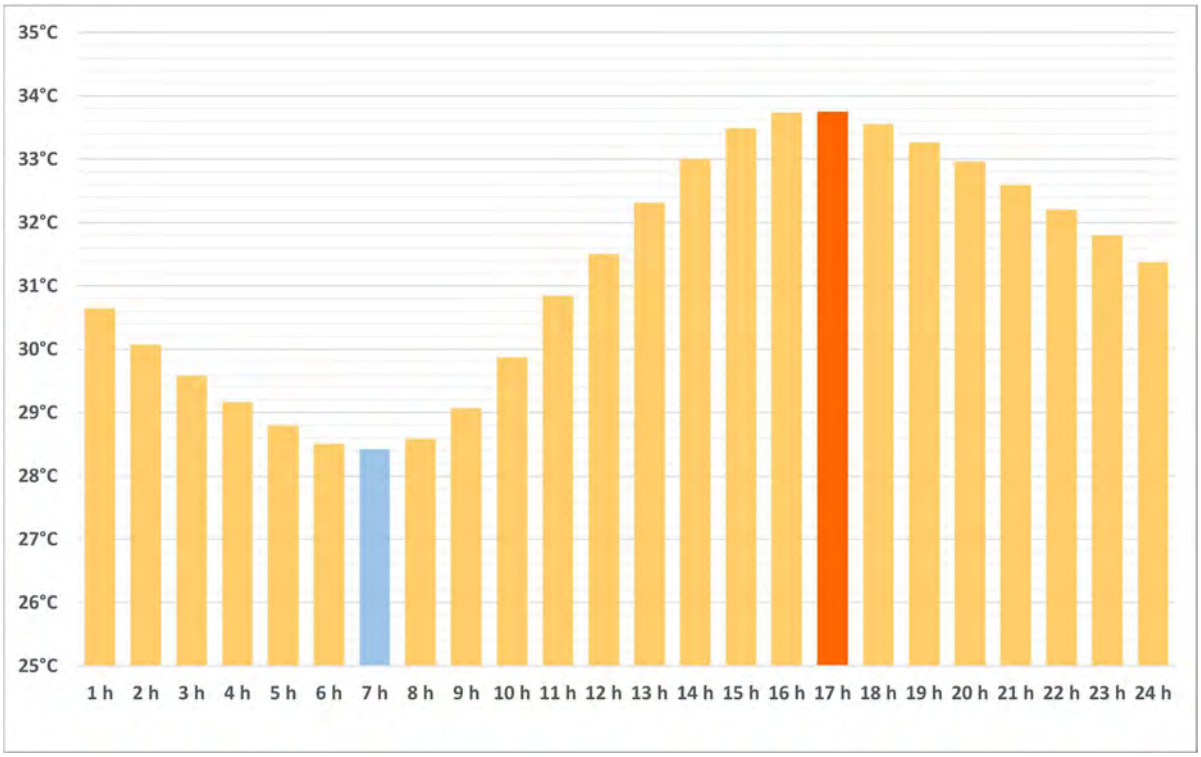
La nuit en 2100, les températures à l'état projet sont modérées soit 30,1°C à 2h, contre 23,3°C en 2021. La température augmente de 6,8°C entre 2021 et 2100 bien que le projet est composé de nombreux sujets arborés ainsi que de véritables espaces verts. En 2021 à 2h, la température de l'état initial est déjà à plus de 25°C.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041





Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041





Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 352/354

(12) L'Autorité environnementale recommande de prévoir dans l'OAP ou dans le règlement du PLU des mesures visant à prévenir ou à réduire le phénomène d'îlots de chaleur urbains, et de démontrer leur efficacité compte tenu du changement climatique à l'horizon 2050.

Réponse à la recommandation (12) de l'Ae :

Le projet de PLU ne propose pas de règles prenant en compte cet enjeu. L'OAP propose une série de mesures sur l'orientation des bâtiments, l'organisation interne des logements, la compacité du bâtiment, les modes de ventilation, la présence et le type de protections solaires et les règles de végétalisation pour améliorer le confort thermique des bâtiments mais n'en évalue pas l'efficacité.

Il convient tout d'abord de rappeler que le PLU ne peut réglementer que des éléments liés à l'aspect visuel, à l'implantation des bâtiments et à l'organisation des espaces extérieurs. Cependant, des dispositions visant à améliorer le confort thermique et à limiter les îlots de chaleur urbains ont été intégrées à l'OAP et au projet, témoignant d'un engagement clair en faveur de la résilience climatique.

Dans le cadre de l'OAP, plusieurs mesures ont été prévues pour répondre à cet enjeu. Ainsi, au moins 32 % de la surface totale du périmètre sera végétalisée en pleine terre, ce qui contribue à une meilleure régulation thermique et à la réduction de l'imperméabilisation. L'emprise au sol est limitée à 40 %, intégrant des revêtements perméables pour les trottoirs afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie. La rue des Solets sera réaménagée pour inclure une allée plantée dédiée aux piétons et aux cyclistes. De plus, un bassin existant sera conservé afin de recueillir les eaux pluviales.

Par ailleurs, le projet intègre des initiatives supplémentaires pour limiter les effets d'îlot de chaleur. La plantation de 325 arbres, soit au total 369 arbres sur le projet, renforcera le rafraîchissement du quartier en offrant des zones ombragées et en profitant de l'effet d'évapotranspiration des végétaux. Les matériaux choisis pour les bâtiments sont à faible absorption thermique et présentent un fort pouvoir réfléchissant, ce qui améliore leur performance en termes d'albédo. De plus, l'orientation, la compacité des bâtiments et le ratio de vitrage est réfléchi de sorte à trouver l'équilibre entre lumière naturelle et apports solaire l'hiver avec la limitation d'apports solaires excessifs en été.

Le projet va au-delà du cadre réglementaire (RE 2020, le dépôt du PC ayant été réalisé en décembre 2023) car les logements familiaux de l'opération seront conforme à la RE 2020 Seuil 2025.

Enfin, l'ensemble du quartier sera raccordé au réseau de chaleur urbain, qui s'inscrit dans une stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Ces diverses dispositions s'inscrivent dans une approche globale visant à limiter les impacts du changement climatique à l'horizon 2050 et à promouvoir un confort thermique pour les futurs usagers et habitants.

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 353/354

(13) L'Autorité environnementale recommande de prévoir des mesures de prévention de la pollution des eaux souterraines et des eaux de surface du fait de la mobilisation des pollutions du sol par des eaux de ruissellement en phase chantier.

Réponse aux recommandations (13) de l'Ae :

Rappel des éléments de la charte à faibles nuisances :

Utilisation d'huile de décoffrage à base végétale au lieu des huiles minérales ou synthétiques (utilisation d'un produit naturel).

Centrale à béton : Utilisation d'un bac de rétention pour la récupération des eaux de lavage, avant leur recyclage

Utilisation d'outillage muni de filtre à poussière

Utilisation d'un ciment « sans poussière »

Entretien et révision des engins de chantier (réglage CO2, pas de fuite d'huile ou d'hydrocarbures, pneumatiques non usés)

En cas de risque de rejet de substances dangereuses, des zones de stockage adaptées aux diverses pollutions et faisant l'objet d'une signalétique spécifique sont prévues, ainsi que des dispositions permettant une isolation du sol et une récupération des éventuels rejets.

Une procédure traitant des pollutions accidentelles (par exemple, kit d'urgence avec bâche) est établie. En cas de pollution non maîtrisable et non traitable, les autorités locales doivent être informées dans les meilleurs délais.

La pollution des sols et des eaux pourra être évitée grâce :

- À l'imperméabilisation des zones de stockage, qui seront bâchées et implantées dans une zone plane afin de récupérer les eaux de ruissellement.
- Au contrôle et à la collecte des effluents (huile de décoffrage, laitance de béton, solvants et produits de nettoyage ou de dégraissage, etc.).
- À l'emploi de produits moins polluants (huile de décoffrage à base végétale…).
- Au stockage des produits polluants sur bacs de rétentions correctement dimensionnés.
- À l'étiquetage réglementaire des cuves, des fûts, des bidons et des pots.
- À la mise en place d'une aire de lavage des engins ; cette aire est bétonnée et équipée d'un bassin de rétention pour boue et d'un dispositif permettant la retenue des huiles et graisses).

Sous la responsabilité du Maître d'Ouvrage, la Maitrise d'œuvre et l'Entreprise Générale ou les adjudicataires des lots devront établir, en fin de chantier, un bilan afin de mesurer les efforts et dispositions environnementales mises en place. Ce bilan s'appuiera sur l'ensemble des documents collectés en cours de chantier dans le classeur « Chantier à faibles nuisances » et devra notamment contenir les informations concernant les incidents de chantier (accidents, pollutions accidentelles, retards importants, etc.).

Chaîne d'intégrité du document : B6 72 A8 1B 25 99 37 BD 0B 7A 71 ED 0B A5 00 A0
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674041
Page 354/354

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 – Etude d'impact projet reprise et corrigée

Annexe 2 – Dossier du projet de contournement nord Orly

Annexe 3 – Dossier du projet de Data center envisagé à proximité du projet

Annexe 4 – Dossier PEB Zone C

Annexe 5 – Etude acoustique et points de mesure des passages d'aéronefs

Annexe 6 – Charte chantier à faible nuisance

Annexe 7 – Extrait du registre des délibérations du bilan de concertation de la modification n°2 du PLU de Rungis

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Département du Val de Marne
Grand Orly Seine Bièvre

Enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RUNGIS

du 10 février au 17 mars 2025

Rapport d'enquête

Commissaire-enquêteur : Marie-José Albaret-Madarac
Ordonnance du Tribunal administratif de Melun n° **E24000088/77** du 14 novembre 2024

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 2/104

RAPPORT D'ENQUÊTE

1. CONSIDERATIONS GENERALES 3
1.2 Eléments du PLU en vigueur 5
1.3 Cadre juridique et réglementaire 7
1.4 Composition du dossier d'enquête 8
2. PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU 9
2.1 Création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation 9
2.2 Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie 10
2.3 L'évolution du règlement 11
3. CONCERTATION ET ETUDE D'IMPACT 12
3.1 Concertation 12
3.2 Evaluation environnementale 13
3.3 Avis de la MRAe 14
3.4 Mémoire en réponse du porteur de projet 15
4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 16
4.1 Notifications préalables au lancement de l'enquête 16
4.2 Modalités de l'enquête 17
4.3 Publicité de l'enquête 17
4.4 Ouverture de l'enquête et permanences 18
4.5 Climat de l'enquête 18
5 LES OBSERVATIONS 18
5.1 Dépouillement des observations 19
5.3 Analyse et synthèse des observations 22
5.4 Le procès-verbal des observations 25
6 TRAITEMENT DES OBSERVATIONS 25
6.1 L'OAP Estérel 25
6.3 Les modifications successives des zones UCV/UR3 28
6.4 La zone Delta 29
6.5 Les demandes d'ICADE portées au registre 29
CONCLUSION DU RAPPORT 30

ANNEXES 31
1. Les statistiques du site du registre dématérialisé 31
2. Les photos de la commissaire-enquêtrice 32
3. Les observations reçues (texte et pièces jointes) 34
4. Le mémoire en réponse du porteur de projet 88

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

RAPPORT

1. CONSIDERATIONS GENERALES

Située au sud-ouest du département du Val de Marne, à 7 km du sud de Paris, la commune de Rungis est limitrophe, au nord de Chevilly-Larue, à l'ouest de Fresnes, à l'est de Thiais, au sud de deux communes de l'Essonne, Wissous et Paray-Vieille-Poste.

Dans le cadre de la création de la métropole du Grand Paris, les Etablissements Publics Territoriaux (EPT) regroupent des communes de la métropole. Les compétences en matière de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) leur ont été transférées.
Rungis avec 5 647 habitants (INSEE 2021) est la plus petite des 24 communes de L'EPT Grand Orly Seine Bièvre, qui compte 720 000 habitants sur 12 400 hectares. Le nombre d'habitants de Rungis ne varie quasiment pas entre deux recensements : 5 662 habitants en 2010, 5 631 en 2015, 5 647 en 2021.

Les données de l'INSEE de 2021 indiquent que la tendance démographique ne s'inverse pas et le vieillissement de la population s'accentue. Le nombre d'habitants des classes d'âge de 60 à 75 ans passe de 804 en 2010, à 1162 en 2015, puis à 1424 en 2021, soit une augmentation de 77% sur la période.

L'INSEE recense, 2 384 logements en 2010, 2421 en 2015, 2671 en 2021. Le nombre de logements progresse ainsi de plus de 10% depuis l'approbation du PLU de 2015. Ce sont les logements collectifs qui ont progressé de 18,7 %, le nombre de maisons régressant de 0,6%. L'ancienneté d'aménagement dans le logement en 2021 est inférieure à 10 ans pour 46% des ménages.

1.1 Caractéristiques de la commune de Rungis

Le territoire de la commune se caractérise par le maintien volontariste de zones agricoles, une concentration particulièrement forte des emplois et des équipements tertiaires et des infrastructures routières structurantes.

La commune couvre 420 hectares dont 107,16 ha artificialisés. La zone d'habitats, avec 2 671 logements dont 996 maisons (INSEE 2021) et dont 20,7% de logements sociaux en 2019 (source GOSB Atlas Communaux), occupe 20% de cette superficie (82 hectares), elle est ceinturée par des zones agricoles sur 68 hectares et des zones à vocation économique représentant 270 hectares soit 64% du territoire de la commune.

Le schéma ci-après est issu d'une présentation du territoire à l'évaluation environnementale

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

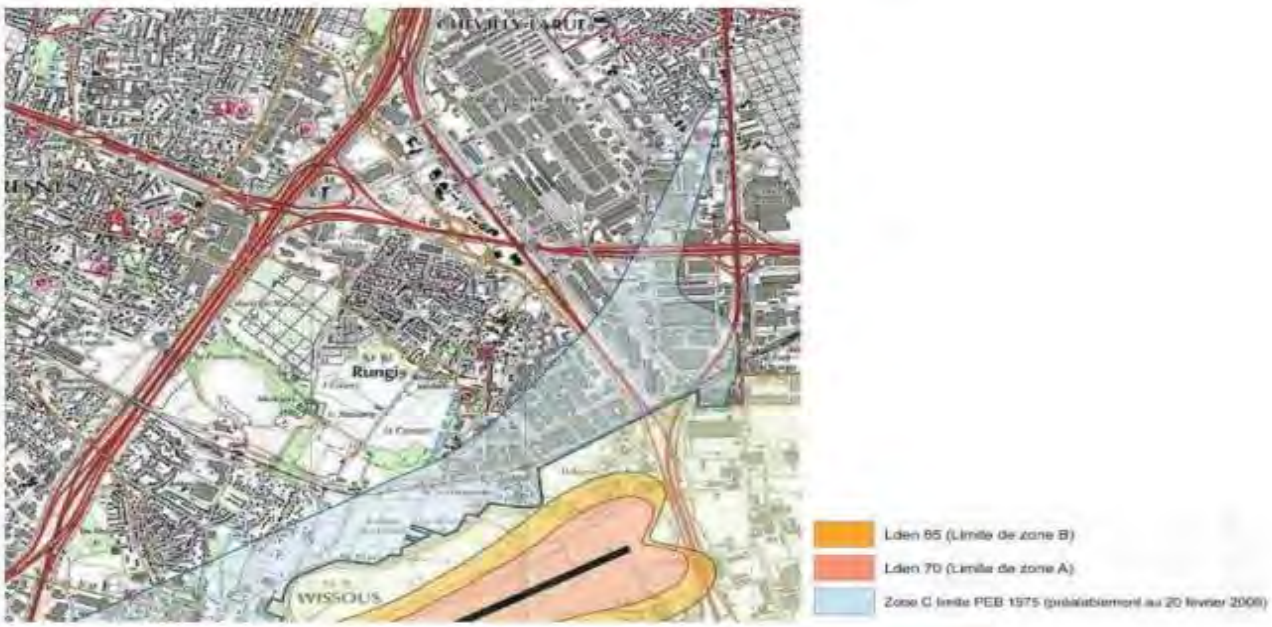


La prédominance des activités tertiaires sur la commune entraine une particulière concentration d'emplois sur la zone. Rungis compte ainsi sur son territoire, selon les données de l'INSEE de 2021, 2 675 habitants actifs avec emplois et enregistre 26 072 emplois avec 879 établissements dont 86,7% dans les secteurs d'activités commerce, transport et services.

La commune à proximité de l'aéroport d'Orly et du secteur Belle-Epine se situe ainsi dans une zone à forte densité d'activités (3 000 entreprises) qui génère un important trafic sur les axes routiers qui la traversent ou la ceinturent dont l'A6, l'A86, l'A106, la RN7.

Elle bénéficie de plusieurs accès par les transports en commun, la ligne C du RER, la ligne 7 du tramway qui permet de rejoindre la ligne 14 du métro ainsi qu'un réseau de bus.

Le sud de son territoire est concerné par l'ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Paris-Orly dans laquelle s'imposent des contraintes pour les nouvelles constructions. Voir schéma ci-dessous.



Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Le PLU en vigueur sur la commune de Rungis a été approuvé par délibération du conseil municipal le 14 décembre 2015. Il répond aux quatre axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

« Protéger et mettre en valeur le cadre de vie ».
« Recréer du lien territorial et modérer l'expansion urbaine».
« Maintenir le dynamisme socio-économique et conforter le bon niveau d'équipements».
« Valoriser la qualité environnementale des espaces urbains et naturels ».

La première modification de ce PLU a été approuvée en février 2020.
Cette seconde modification, objet de la présente enquête publique, précède la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui à l'échelle du territoire de l'EPT remplacera les PLU en vigueur dans toutes les communes de l'intercommunalité.

1.2 Eléments du PLU en vigueur

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de 2015 présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour la commune sur 10 à 15 ans.

- **Protéger et mettre en valeur le cadre de vie** : Préserver la qualité de vie dans les quartiers en maintenant la couverture végétale, les éléments naturels boisés ou non, les zones agricoles, les éléments remarquables du paysage et les éléments de patrimoine bâti. Faire de Rungis une ville apaisée avec une zone 30 généralisée et un réseau de circulations douces composé de sentes, promenades, traversées et pistes cyclables et l'appliquer aux secteurs de projets.
- **Recréer du lien territorial et modérer l'expansion urbaine**. La ville de Rungis adopte un parti d'urbanisme visant à «construire la ville sur la ville» et à limiter l'étalement urbain. Le renouvellement urbain se traitera sur environ 8 hectares, et les périmètres d'extension, qui correspondent aux quartiers de Montjean, des Malouines et des propriétés Aéroports de Paris, s'élèveront à 17 hectares dont 7 sur la plaine de Montjean, soit une extension de 5,1% de l'espace urbain
- **Maintenir le dynamisme socio-économique et le bon niveau d'équipements**. Considérant le solde migratoire de la ville et le vieillissement de sa population, le PADD prévoit un programme de construction de 750 logements à minima, sur environ 10 à 15 ans, qui permettrait d'endiguer cette tendance. Les projets de renouvellement urbain et d'extension sont prévus en deux phases. L'une sur le court et moyen terme quartier Montjean avec 600 logements, l'autre sur le moyen et long terme sur le secteur ICADE Sud conditionnée « à la capacité à maîtriser un foncier complexe et à lever les contraintes de la zone C du PEB d'Orly ». L'orientation identifie les secteurs de développement et les polarités rungissoises à renforcer.
- **Valoriser la qualité environnementale des espaces urbains et naturels :** Il s'agit d'encourager le développement de nouveaux espaces naturels, de prendre en compte le cycle de l'eau, d'accueillir une nouvelle agriculture, d'encourager les énergies renouvelables, de prendre en compte le bruit dans l'environnement et de poursuivre le tri des déchets

Ces orientations sont représentées sur le schéma ci-après.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042



Le Plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme qui réglemente l'utilisation et l'aménagement des sols. Le territoire est découpé en zones et le droit des sols de chaque zone est défini par un règlement.

Le territoire de Rungis est, par le PLU approuvé en 2015, et modifié en 2020 divisé en 12 zones urbaines :

- La zone UCV correspond au centre-ville traditionnel de l'ancien bourg et aux quartiers d'extension de l'ancien bourg rural, réalisés et envisagés.
- La zone UR correspond aux quartiers résidentiels composés essentiellement d'immeubles d'habitation, de maisons mitoyennes, de maisons individuelles diffuses ainsi que d'un secteur de la rue du marché dont la vocation est de réaliser une opération de logements sociaux.
- La zone UE est réservée à l'implantation de constructions ou installations nécessaires au service public ainsi qu'aux équipements collectifs.
- La zone UAE1 correspond à l'unité foncière ICADE qui est destinée à l'accueil d'activités économiques.
- La zone UAE2 correspond à la zone d'activités à dominante d'activités hôtelières dite «DELTA».
- La zone UAE3 correspond à l'emprise du MIN (Marché d'Intérêt National de Rungis).
- La zone UAE4 correspond au secteur de la SOGARIS et au projet de la Cité de la Gastronomie.
- La zone UAE5 correspond à l'extension du campus d'activité d'Orlytech situé sous emprise ADP (Aéroports de Paris).
- La zone AUM est une zone d'extension de l'urbanisation destinée à être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- La zone AU est destinée à accueillir une ou plusieurs opérations d'aménagement dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

- La zone A est dédiée à l'activité agricole. Elle est protégée en raison du potentiel agronomique des sols et de la qualité des paysages. Elle se situe sur la plaine de Montjean.
- La zone N couvre les espaces naturels qui doivent être préservés en raison de leur richesse écologique, ou en raison de la qualité des sites et des paysages naturels.

Le PLU en vigueur (2015 modifié en 2020) recense 7 Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agissait de décliner les grands projets de la collectivité sur 6 secteurs géographiques et sur un enjeu thématique :

- Le site Robert Schuman comporte un programme à dominante de logements collectifs dont 35% de logements sociaux.
- Le secteur de la Fraternelle avec le réaménagement de la gare de la Fraternelle, accès piétons et vélos, et un campus d'activités sur le site d'Orlytech.
- Le quartier Montjean avec un programme en deux tranches de construction de logements.
- La SOGARIS , le secteur est dédié à l'activité logistique en cœur d'îlot.
- La rue du Marché, le projet est destiné à de l'habitat avec 70% de logements locatifs sociaux.
- La cité de la Gastronomie est un nouvel équipement de type culturel qui sera installé sur un terrain de 7 hectares situé à proximité du MIN.
- Les circulations douces seront développées et maillées en particulier sur le projet de la Plaine.

Les évolutions envisagées par l'arrêté prescrivant la procédure de modification du PLU (modifié en 2020) prévoient que le projet porte notamment sur les points suivants :

- Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel visant une mixité des usages, conformément aux objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie.
- Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique.
- Compléter le document avec les annexes informatives.

1.3 Cadre juridique et réglementaire

L'évolution du document n'a pas pour conséquences de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure retenue pour faire évoluer le PLU relève donc de la **modification de droit commun**

- Les articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme fixent les conditions d'évolution d'un PLU.
- Les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement sont définies par le code de l'environnement :
  - *concernant le champ d'application et l'objet de l'enquête par les articles L 123-1 à L 123-2 pour la partie législative et R 123-1 pour la partie réglementaire,*
  - *concernant la procédure et le déroulement de l'enquête par les articles L 123-3 à L 123-18 pour la partie législative et R 123-2 à R 123-27 pour la partie réglementaire.*
- L'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et son décret d'application 2017-626 du 25 avril 2017 généralisant la participation à l'enquête publique par voie électronique.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

- L'arrêté n°A 2022 787 du 16 novembre 2022 de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune de Rungis.
- L'arrêté n°A 2025-966 du 20 janvier 2025 de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Rungis.

Le projet doit être compatible avec les textes de niveau supérieur dont le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) et le Schéma de Cohérence Territoriale de la métropole du Grand Paris (SCoT).
Le SDRIF assure la cohérence des politiques publiques qui concourent à l'aménagement et au développement de l'Île de France, en matière de logement, de mobilités, d'environnement ou encore de développement économique. Les plans et schémas régionaux doivent ainsi respecter les orientations fondamentales du SDRIF. Il s'impose aux documents d'urbanisme locaux dans un rapport de compatibilité, afin d'assurer la cohérence du projet régional dans le respect des spécificités locales.
En attendant l'approbation définitive du SDRIF révisé qui devrait intervenir en 2025, la modification du PLU doit est compatible avec les enjeux du SDRIF de 2013.
Le projet objet de l'enquête publique affirme sa compatibilité sur les points suivants :

- La densification autour de la gare de la Fraternelle, mais également au sein du MIN.
- La préservation d'une grande partie de la plaine de Montjean en espace naturel et agricole support de liaison verte.
- Le maintien des secteurs à fort potentiel de densification. Le secteur Esterel Nord est directement visé par cet objectif porté par le SDRIF à l'abord de la gare de la Fraternelle.

Le dossier soumis à enquête évoque sa compatibilité avec 3 objectifs du SCoT :

- Contribuer à la création de la valeur, conforter l'attractivité et le rayonnement métropolitain.
- Améliorer la qualité de vie de tous les habitants, réduire les inégalités afin d'assurer les équilibres territoriaux et impulser des dynamiques de solidarité.
- Construire une métropole résiliente.

Le projet de modification de PLU est soumis à un examen au cas par cas en application des articles R104-11 à R104-14 du code de l'urbanisme.
L'EPT a saisi pour avis en octobre 2023, l'autorité environnementale qui est compétente pour les procédures d'évolution des documents d'urbanisme ayant une incidence sur l'environnement.
La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 5 décembre 2023 a conclu à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification numéro 2 du PLU de Rungis en particulier sur le secteur de l'Estérel Nord.
Sur la base d'une étude d'impact portant à la fois sur le réaménagement du quartier Esterel Nord et sur la modification n°2 du PLU, la MRAe rendu un avis commun délibéré le 9 octobre 2024.

1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comporte, dans une chemise bleue à sangles :

- Le registre d'enquête publique,
- Sous le libellé « actes administratifs », codifiés de a à d :
  - Les arrêtés de prescription
  - La désignation du commissaire-enquêteur.
- Sous le libellé « Avis des PPA », codifiés de a à i :
  - Les avis reçus
  - Un tableau récapitulatif des avis

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

- Sous le libellé « dossier de modification », codifiés de a à f :
  - Le règlement
  - Les plans au 1/2000ème des zonages Nord et Sud
  - L'OAP écrite
  - Les schémas d'OAP
  - La notice de présentation de la modification
- Sous le libellé « évaluation environnementale », codifiés de a à d :
  - L'évaluation environnementale
  - L'avis de la MRAe
  - Le mémoire en réponse
- Le bilan de la concertation en trois pièces.

2. PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU

La commune ayant renoncé à envisager l'urbanisation de terrains agricoles et naturels sur la Plaine de Montjean et sur les Malouines, souhaite développer des projets urbains qui relieront les différents secteurs entre eux conformément au second axe du PADD de 2015.
La modification envisagée concerne notamment la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Il est prévu également au règlement de revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie, de préciser certaines prescriptions, de compléter les définitions du lexique et d'ajouter des annexes informatives.

2.1 Création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation

La commune souhaite introduire sur la partie nord du secteur Esterel une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), « avec l'objectif de créer un nouveau quartier mixte comprenant des activités, des logements, des commerces et des équipements, dans le souci d'une harmonie avec l'ensemble de la Ville ».Ce secteur est inscrit au PADD comme secteur de renouvellement urbain pour une surface de 3,5 ha en vue d'une opération mixte logements / activités / équipements. Le PADD pointe la nécessité de lever les contraintes de l'ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit d'Orly sur ce secteur et de solliciter l'autorisation de la Préfecture du Val de Marne.
Le secteur de l'Estérel Nord fait partie du parc ICADE. Il est situé au sud de la ville à proximité de la ville de Wissous et de la ligne C du RER. Il est en lisière des espaces naturels et de la plaine agricole.

Le projet de l'Estérel vise à « contrecarrer l'étalement urbain en favorisant une stratégie de densification urbaine, préservant ainsi les terres agricoles et naturelles de la commune ». Le réaménagement du quartier de l'Esterel Nord se ferait en positionnant des logements au-dessus des bâtiments d'activité existants qui seront réhabilités, en désimperméabilisant les sols occupés par des voiries, des stationnements et des cours de services. Ceci permettrait la réduction des pollutions atmosphériques et améliorerait la qualité de l'air et par conséquent la santé des populations présentes sur le secteur. Il est, selon la notice de prescriptions (pièce3d au dossier d'enquête), prévu sur le foncier A, logements 330 unités maximum. Le mémoire en réponse à la MARe précise qu'il est envisagé de construire environ 269 logements familiaux (dont 68 logements sociaux) et 282 logements en coliving séniors, jeunes actifs et étudiants. La population attendue des logements familiaux serait de 760 habitants auxquels s'ajouteraient les 290 personnes des programmes de coliving.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042



Le secteur est situé en limite et sous l'emprise de l'ex-zone C du Plan d'Exposition du Bruit de l'aéroport d'Orly. Le plan d'exposition au bruit est une servitude d'urbanisme qui règlemente les conditions d'utilisation des sols dans les zones qui sont exposées aux nuisances sonores à proximité des aérodromes. L'aéroport d'Orly est en effet imbriqué dans le tissu urbain des communes voisines.

Dans les ex-zones C, considérées comme des zones de bruit modéré, seules les constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil du secteur. Ce principe de limitation des possibilités de construction en secteur de l'ex-zone C du PEB peut, sous certaines conditions, être levé par la création d'un secteur de renouvellement urbain à condition de le faire valider par arrêté préfectoral pris après enquête publique.

Le projet de modification n°2 du PLU intègre de nouvelles dispositions réglementaires pour encadrer les projets au sein de la zone :

- Maintenir une marge minimum de retrait de 5 m concernant les limites séparatives pour respecter la cohérence de l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.
- Des secteurs de hauteurs spécifiques R+2, soit 9 m au point le plus haut afin d'assurer la transition avec les tissus des quartiers pavillonnaires adjacents.
- 30% de la surface doit rester en espace de pleine terre dans la zone UR4 sur le périmètre de l'OAP afin de récréer des espaces verts et de plantations

L'OAP permettrait ainsi d'augmenter sensiblement la population de Rungis qui stagne depuis 2010.

2.2 Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie

La zone Delta (UAE2 au plan de zonage) se trouve au nord du territoire communal. Y sont principalement implantés des hôtels, bordés par de grands axes routiers et autoroutiers (A6, A106, A86). Ce quartier ne comporte que peu de services et aucun équipement public ni d'agrément.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042



La ville fixe, à travers la modification n°2 du PLU, la vocation hôtelière de ce secteur le temps d'élaborer un projet d'ensemble sur la zone DELTA permettant, à terme, la diversification des activités. La ville s'interroge sur la pertinence d'accueillir une population résidente ou semi-résidente dans ce secteur éloigné de la ville-centre, peu accessible à pied et en circulations douces et exposée au bruit et à un air pollué en raison d'un fort trafic sur de grands axes routiers à proximité immédiate.
L'accueil d'activités logistiques générant du trafic d'utilitaires et de poids lourds parait également problématique dans ce secteur saturé et particulièrement impacté par l'incomplétude des connexions routières et autoroutières.

La commune intègre ainsi au projet de modification n°2 du PLU des dispositions réglementaires qui permettront un meilleur encadrement des projets au sein de la zone :

- Interdire les constructions répondant à la sous-destination « autres hébergements touristiques » afin d'empêcher les projets de co-living.
- Interdire les constructions répondant à la sous-destination d'entrepôt afin d'empêcher les projets de logistique et de data center.
- Réduire la hauteur maximale des constructions de 50 m à 25 m afin de limiter l'impact visuel de ce secteur situé à proximité immédiate du village de Rungis.

La modification n'entraine pas de modification sur l'étendue du zonage UAE2, « zone d'activités à dominante d'accueil d'activités hôtelières », considérée comme zone urbaine mixte, elle entraine la modification de la hauteur maximale sur ce périmètre dans le règlement. Aucun sous-zonage n'est créé.

2.3 L'évolution du règlement

Les principales évolutions concernent les zones UAE, UCV et UR.

2.3.1 Règlement modifié zone UAE :

Un nouveau secteur en zone UAE1a est créé afin d'intégrer des dispositions particulières qui permettront d'encadrer au mieux l'implantation du projet Esterel Nord. La zone UR4 située en partie nord accueillera une partie du projet. A ce titre, elle fait l'objet d'une modification de certaines des dispositions en vigueur.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Un nouveau secteur en zone UAEb permettant l'accueil de data center au sein de la zone d'activités UAE1. Les règles du secteur UAE1b sont adaptées à l'accueil de projets de data center.

Au règlement la hauteur maximale des constructions en zone UAE1 (hors secteur UAE1a) sera réduite de 35m à 30m afin de limiter l'impact visuel des constructions de la zone UAE1 (hors secteur UAE1a) depuis l'environnement immédiat.

2.3.2 Règlement modifié zone UCV:

Il est prévu de revoir les dispositions en vigueur concernant le quota de logements sociaux dans le secteur de la rue Notre-Dame. Les règles relatives au seuil minimal de 35% de logements sociaux dans le centre-ville sont levées.
L'emprise au sol des constructions et le coefficient de pleine terre au sein de la zone UCV sont adaptés.
Dans certains secteurs de la rue de l'église et de la rue de l'Hôtel Dieu, le zonage sera ajusté afin qu'il corresponde au mieux à la nature du bâti existant. Une cohérence architecturale et urbanistique est recherchée afin de renforcer l'identité et l'esthétique du quartier. Le zonage réglementaire correspondant au tissu pavillonnaire (UR3) est ainsi étendu sur certaines parcelles qui actuellement sont réglementées en zone UCV1.

2.3.3 Règlement modifié zone UR

Les règles dans le secteur du cottage Tolbiac seront adaptées pour favoriser une implantation du bâti à l'alignement et permettre l'installation de marquises en façade
Des dispositions encadrent la dimension des annexes autorisées au sein de la zone UR
Les clôtures végétales seront confortées car elles participent à la qualité du cadre de vie et à la singularité de ce quartier de Rungis. Ainsi, une nouvelle disposition permet de préciser que les haies végétales faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être remplacées ni doublées par un mur plein ou un mur bahut. En cas de maladie, les haies végétales doivent être replantées
Les règles relatives aux clôtures en limite de voies et emprises publiques sont reprises de la zone UCV.

3. CONCERTATION ET ETUDE D'IMPACT

3.1 Concertation

Une concertation du public est obligatoire lors des procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme lorsqu'elles sont soumises à évaluation environnementale.
Le conseil territorial a, par délibération du 19 décembre 2023, approuvé les modalités de concertation :

- Une mise à disposition d'un dossier présentant les caractéristiques du projet et d'un registre de concertation du 20 décembre 2023 au 1er avril 2024.
- Information par une page internet sur le site de la ville.
- Tenue d'un forum urbain le 25 avril 2024.

Les observations formulées figurent au dossier de la présente enquête publique

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

3.2 Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale rendue obligatoire par l'avis de la MRAe du 5 décembre 2023 concerne deux secteurs, celui de l'Estérel d'une superficie de 37 271 m² et celui de la zone Delta d'une superficie de 14 896 m².



Sur la photographie de gauche, le secteur de l'Estérel, au sein du parc d'activités ICADE, est situé en périphérie de la ville, et jouxte des espaces naturels et des terres agricoles.

Sur la photographie de droite, La zone Delta se situe au nord de la commune et se caractérise par la présence d'hôtels le long de grands axes routiers et autoroutiers (A6, A106, A86).

L'évaluation environnementale du projet passe en revue la régularité des modifications projetées vis-à-vis des documents d'urbanisme des différentes échelles de gouvernance qu'elles doivent prendre en compte ou avec lesquels elles doivent être compatibles. Elle présente les caractéristiques environnementales des zones concernées par le projet de modification du PLU. Elle justifie les évolutions de l'environnement au regard des mesures obligatoires de protection de l'environnement et envisage les mesures à prendre pour éviter, réduire ou compenser les conséquences des modifications sur l'environnement.

Le réseau hydrographique de la commune est constitué par le ru de Rungis mais aussi par des aqueducs (aqueduc Médicis et aqueduc de Rungis, aqueduc du Loing et du Lunain, aqueduc de la Vanne), ainsi que quelques sources. Le ru de Rungis est un affluent de la Bièvre (rive droite). Il prend sa source dans le parc du Prieuré. La zone Delta est proche de l'Aqueduc de la Vanne.

Aucun site Natura 2000 n'est recensé dans un rayon de 5 km autour de la commune.

La commune est concernée par un risque d'inondation par remontée de nappe (sensibilité moyenne à très forte voire nappe sub-affleurante) et par débordement d'un cours d'eau (sensibilité très faible). Son territoire est soumis aux prescriptions du zonage réglementaire d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvements de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions. Les formations géologiques d'argiles vertes se situent à l'extrémité sud du territoire, le long du ru de Rungis, là où le risque est fort.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 14/104

La zone Delta se trouve dans une zone de bruit assez forte à très forte en lien avec l'autoroute A86. La zone de l'Estérel se trouve dans une zone de bruit modéré mais avec le bruit provenant de l'aéroport d'Orly.

La zone Delta se trouve à proximité directe de plusieurs ICPE (Installation classée pour la protection de l'environnement) soumises à enregistrement et une autre ICPE se trouve dans son périmètre. La zone Estérel se trouve à proximité d'une autre ICPE mais ne contient aucune ICPE dans son périmètre.

Aucune des deux zones n'est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses. La canalisation de gaz naturel la plus proche est située à 1,5 km au sud d'Estérel Nord.

La qualité de l'air est globalement bonne à Rungis (275 jours par an de qualité de l'air bonne à très bonne soit environ de ¾ de l'année, pour 4 jours classés de mauvais à très mauvais). Sur l'ensemble du département du Val-de-Marne (279 jours par an de qualité de l'air bonne à très bonne, pour 3 jours classés de mauvais à très mauvais).

Dans l'OAP, des espaces verts seront créés et le règlement impose que les arbres existants soient conservés. Les espaces végétalisés de pleine terre seront plantés a minima d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace végétalisé en pleine terre ainsi que des strates arbustives et un couvre-sols. L'OAP doit répondre à un minimum de 32% de pleine terre. La gestion des eaux pluviales se fera de manière gravitaire et alternative (noues/fossés plantés). Les trottoirs dans la mesure du possible, permettent l'infiltration.

Les prescriptions de l'OAP portant sur la végétalisation et les bâtiments implantés (matériaux, hauteur, couleurs) visent à atténuer le caractère imposant de cet ensemble urbain. La hauteur maximale dans une bande de 25 m calculée en tout point depuis la limite séparative est de R+2 soit 9 m au point le plus haut.
En matière d'énergie, le mode de chauffage prévu pour les logements de l'OAP Estérel Nord est un réseau de chaleur urbain. Ce réseau utilise l'énergie produite par l'incinération des déchets, notamment par l'unité de valorisation énergétique de Rungis, qui génère une grande quantité de chaleur pour les logements et le marché de Rungis. Une augmentation significative de la consommation d'énergie électrique et de chauffage en hiver est prévue pour ce secteur, ainsi que pour la nouvelle zone UR4 située juste au nord.

La zone Delta aura moins d'impact sur le paysage avec une hauteur qui sera limitée à 25m au point le plus haut soit R+7.

3.3 Avis de la MRAe

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale concernent le bruit, les polluants atmosphériques et le bilan carbone du projet, la pollution des sols, les phénomènes d'îlots de chaleur urbains, la qualité des eaux de surface et souterraines.
L'avis en page 2/25 représente le programme immobilier dans son contexte



Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- Présenter l'exposition au bruit des logements et hébergements, prévoir des mesures pour l'éviter et le réduire dans la modification du PLU et évaluer l'efficacité de ces mesures.
- Décrire le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Paris-Orly et ses particularités en présentant les répercussions de ces spécificités pour le projet immobilier et le PLU.
- Améliorer le confort des futurs occupants du quartier, y compris l'été en cas de forte chaleur et à un horizon 2050 compte tenu du changement climatique.

3.4 Mémoire en réponse du porteur de projet

Le porteur de projet dans un mémoire en réponse figurant au dossier d'enquête papier répond aux recommandations de la MRAe.
Sur les points relevés en synthèse il précise notamment que :

La programmation de logements sur l'OAP est, pour un total de 501 logements, la suivante :
201 logements en accession,
68 logements sociaux,
282 logements de co-living séniors, actifs et étudiants.

Un total de 397 places de stationnement est prévu dans le cadre du projet : 1 place par logement familial, 0,5 place par logement social, 0,15 place par logement de coliving, 4 places locaux commerciaux, 113 places locaux d'activité, 3 places pour la crèche.

Les niveaux de bruit moyen varient entre 55-60 dB en journée, les nuisances dues aux transports terrestres ont un niveau similaire au reste de la ville (de 55-60 dB à 60-65dB).

Des études acoustiques complémentaires ont été menées in situ en juin 2024 et concluent que le site de l'Estérel Nord ne présente pas de désavantage particulier par rapport aux autres points de la ville situés hors emprise de l'ex-zone C du PEB. Les tests ont révélé que les niveaux de bruit moyen exprimés en LA,eq varient entre 49,5 dB(A) et 64 dB(A) avec un maximum de 71 dB(A).

Les logements familiaux situés en ex zone C du PEB sont au nombre de 138. Ce qui représenterait environ 400 personnes.
Des mesures supplémentaires de confort acoustiques sont envisagées sur ce projet de renouvellement urbain en secteur PEB : seules 13% des façades seront orientées vers l'aéroport, l'isolation des façades est renforcée à 38dB.

Un projet de contournement de la plateforme d'Orly permettrait d'améliorer la circulation dans la commune.

L'étude d'impact a été complétée des incidences cumulées du projet de data center.

La morphologie du secteur permet la circulation du vent, le projet étant proche d'espaces ouverts. La surélévation des bâtiments permettra d'offrir un ombrage plus important et minimisera le temps de contact des matériaux avec les rayons lumineux.
En outre, 32% de la surface totale du périmètre sera végétalisée en pleine terre. L'emprise au sol est limitée à 40% intégrant des revêtements perméables pour les trottoirs. Il est prévu 347 arbres soit 287 nouveaux sujets.
Les matériaux choisis pour les bâtiments sont à faible absorption thermique. L'orientation des bâtiments est réfléchie pour éviter des apports solaires excessifs en été.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 Notifications préalables au lancement de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme qui prévoit une notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées, les pièces du projet de modification numéro deux du PLU de Rungis ont été communiquées par les services de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre par lettres recommandées du 5 novembre 2024 aux organismes suivants :
Le département, les services de l'Etat, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Syndicat des Eaux D'Ile de France (SEDIF), la SNCF, la Chambre du Commerce et de l'Industrie, la commune de Wissous, Eaux de Paris.

Le département du Val de Marne, par une réponse en date du 24 décembre 2024 indique qu'il n'a pas de remarque à formuler.

La DRIEAT Ile de France indique par un message en date du 7 janvier 2025 que l'analyse du dossier appelle quelques remarques qui devront être annexées au dossier d'enquête : Le dossier de modification anticipe l'arrêté préfectoral de délimitation du secteur de renouvellement urbain, le dépôt d'un nouveau dossier SRU à la préfecture sera nécessaire. Il convient, sur le secteur de l'Estérel de mieux justifier les règles en matière de stationnement et d'espaces de pleine terre. La compatibilité du dossier avec le SCoT approuvé en 2013 doit être recherchée.

La chambre des métiers et de l'artisanat, par un courrier en date du 13 décembre 2024 relève que les modifications envisagées seront sans incidence pour l'exercice des activités artisanales. Il est rappelé les 4 enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une modification de PLU : Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité, la création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat, la réhabilitation des zones d'activités, la prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes.

Le SEDIF, par un courrier en date du 24 décembre 2024, répond qu'il ne possède aucune installation en superstructure à Rungis et que le projet n'appelle pas d'observations à l'égard des équipements du SEDIF.

La SNCF, par un courrier du 17 décembre 2024 informe l'EPT qu'elle n'a pas de remarque particulière.

La CCI Val de Marne a évoqué dans sa réponse du 13 janvier 2025 le recensement réalisé en 2023 : Rungis comptabilise 79 commerces et services actifs et 10 locaux vacants. Le nombre de commerces et services actifs pour 1000 habitants est de 14, bien plus élevé que celui du département 9,6. La CCI encourage la commune à envisager la création de locaux actifs en rez-de-chaussée des futurs immeubles dans le secteur de projet.

La commune de Wissous, par une réponse en date du 22 janvier 2025 attire l'attention sur les points suivants : L'accessibilité à la zone N de la voie des Groux, l'écoulement et le ruissellement des eaux, la possibilité de faire déboucher la rue des Solets sur la rue du Marché. Et signale que d'autres remarques formulées lors des copils ont d'ores et déjà été prises en compte.

Eaux de Paris, dans un courrier en date du 20 décembre 2024, rappelle les prescriptions relatives aux aqueducs de la Vanne et du Loing et du Rungis et demande que le tracé des 2 aqueducs soient identifiés dans le rapport de présentation, le règlement et les documents graphiques. L'aqueduc de la Vanne et du Loing doit être classé exclusivement en zone N.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

4.2 Modalités de l'enquête

Sur demande de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun a, par ordonnance n° E24000088/77 du 14 novembre 2024, désigné madame Marie-José ALBARET-MADARAC en qualité de commissaire-enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rungis.

Les modalités de l'enquête ont été définies par un arrêté 2025_966 de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en date du 20 janvier 2025. La signature de cet arrêté a été précédée par des contacts entre la commissaire-enquêtrice et les services de la ville. Ceux-ci ont permis de définir les dates et modalités de permanence, la mise à disposition des pièces du dossier et le recueil des observations.

L'arrêté de l'enquête prescrit qu'elle se déroulera du 10 février au 17 mars 2025, que le dossier est consultable aux services urbains de la ville de Rungis situés 5 rue Sainte-Geneviève.
Les observations peuvent être consignées sur le registre papier, par courrier adressé à la commissaire-enquêtrice, ou par voie électronique à l'adresse du registre numérique : https://WWW.registre-numérique.fr/modif2-plu-rungis et sur une adresse maïl : modif2-plu-rungis@mail.registre-numérique.fr.

L'arrêté précise que les personnes qui souhaiteront rencontrer la commissaire-enquêtrice pourront le faire au cours de ses trois permanences au 5 rue Sainte-Geneviève, les mardi 11 février de 16 à 19h, mercredi 5 mars de 14hà 17h et lundi 17 mars de 14H à 17H

L'arrêté prévoit qu'un avis d'enquête sera publié à deux reprises dans deux journaux diffusés dans le département du Val de Marne et qu'un avis sera affiché sur les panneaux d'affichage administratifs de la ville.

Le projet de modification du PLU a été présenté à la commissaire-enquêtrice lors d'une réunion préparatoire qui s'est tenue en mairie le mardi 14 janvier 2025.

Une visite très complète des différentes zones du territoire communal a été organisée par monsieur le Maire à la suite de cette réunion.
La commissaire-enquêtrice a réalisé une nouvelle visite des quartiers du centre-ville soumis à modification du zonage. Ses photographies se trouvent en annexe.

4.3 Publicité de l'enquête

L'enquête publique fut annoncée à deux reprises dans la presse à quinze jours d'intervalle. Les Echos et le Grand Parisien les 24 janvier et 11 février 2025

Des affiches ont été apposées sur les panneaux d'affichage administratif de la Ville.

Le journal de la Rungis de janvier 2025 en page 24 signale la tenue d'une enquête publique et précise que les informations se trouvent sur le site de la ville.

L'ouverture de l'enquête a été affichée en « actualité » sur la page d'accueil du site de la mairie sous le libellé suivant : « modification n°2 du PLU », La rubrique donnait accès à une page du site de l'EPT Grand Paris Seine Bièvre. L'ensemble des pièces du dossier pouvait être consulté et téléchargé et un lien orientait les visiteurs vers le registre dématérialisé.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Deux personnes ont signalé le 15 mars au service d'urbanisme que trois documents figurant au dossier papier déposé en mairie ne figuraient pas sur le site internet de l'EPT : le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, les avis des PPA, la localisation de l'aqueduc Médicis.
La possibilité de prolonger l'enquête a été envisagée. Cependant, après consultation des services juridiques de l'EPT, la ville de Rungis a considéré qu'une prolongation de deux semaines de l'enquête publique initialement projetée n'était pas nécessaire, les documents au format papier étant disponibles et pouvant être consultés sur place.

4.4 Ouverture de l'enquête et permanences

Le registre d'enquête de 24 pages numérotées et non mobiles a été paraphé par la commissaire-enquêtrice qui l'a ouvert le premier jour de l'enquête.
L'enquête publique s'est déroulée sur 36 jours calendaires en raison des vacances scolaires de la zone.
Les trois permanences se sont tenues dans une salle du second étage de la mairie.
Elles se sont déroulées selon le calendrier et les modalités prévus par l'arrêté d'ouverture de l'enquête :

- le mardi 11 février 2025 de 16 à 19h,
- le mercredi 5 mars de 14h à 17h,
- le lundi 17 mars de 14H à 17H

Des visiteurs se sont présentés à chaque permanence.

En dehors des permanences, le dossier au format papier pouvait être consulté au rez-de-chaussée de la mairie.

4.5 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident. La commissaire-enquêtrice a reçu au cours des trois permanences de nombreux visiteurs. La plupart étaient préoccupés par les évolutions du zonage de certaines parcelles du centre-ville. Ils se sont déplacés à deux reprises manifestant leur incompréhension à la lecture des ultimes modifications décidées par le conseil municipal le 8 mars et déposées au registre électronique le 15 mars. Des associations et des riverains ont évoqué les importantes nuisances sonores et la qualité de l'air de la zone UAE1 ainsi que les impacts du projet de renouvellement urbain sur leur environnement immédiat. Un visiteur a fait observer à la commissaire-enquêtrice le dernier jour de l'enquête que des documents, figurant au dossier papier n'étaient pas disponibles sur le site internet (l'avis des PPA, le mémoire en réponse du porteur de projet à l'avis de la MRAe, la carte périmètre de l'Aqueduc Médicis). Une représentante d'ICADE, le dernier jour de l'enquête, est venue déposer sous enveloppe en double exemplaire la note du cabinet LPA Law qui représente l'organisme ICADE.

5 LES OBSERVATIONS

A la clôture de l'enquête, le registre papier disponible en mairie ne comportait qu'une seule observation en référence au mail et à l'entretien avec la commissaire-enquêtrice et relative à l'OAP Estérel. La note du cabinet LPA Law pour ICADE a été agrafée page 3 du registre papier.
Le registre dématérialisé comptabilisait 33 observations dédoublonnées accompagnées de nombreuses pièces jointes.
Le site du registre dématérialisé a reçu 534 visiteurs (dont un grand nombre en fin d'enquête) qui ont opéré 184 téléchargements de documents.

Voir en annexe 1 les statistiques du site du registre numérique.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 19/104

5.1 Dépouillement des observations

Les observations sont reproduites textuellement en annexe 3 du rapport, dans l'ordre chronologique de leur insertion au registre. Elles sont listées ci-dessous.

5.1.1 Mr TOULY Jean-Luc, au registre électronique le 05/03/2025 : Problèmes pour les habitants du quartier la Fraternelle de Wissous : circulation, nuisances sonores

5.1.2 Mr LANSARD Anthony, au registre électronique le 05/03/2025 : CHANGEMENT PLAN DE ZONAGE modification du zonage des parcelles J50 et J51 se situant au 4 et au 6 rue de l'hôtel Dieu.

5.1.3 Mme BROU-MARTINET Christine, au registre électronique le 07/03/2025 : CHANGEMENT PLAN DE ZONAGE concernant ma maison (parcelle J50) a été modifié en zone UR3 alors qu'il était en zone UCV1.

5.1.4 Mr ALLOUN David, au registre électronique le 09/03/2025 : PLU RUE DE L'HOTEL DIEU

5.1.5 Mr LATOSI Nicolas au registre électronique et par e-maïl le 10/03/25 :
nouveau découpage et zonage de la rue de l'église

5.1.6 Mme MORAGUES Julie GEP Rungis Logistics, au registre électronique et par maïl le 10/03/2025 :
Zone Delta UAE2, terrain situé 2, avenue Charles Lindbergh à Rungis, société GOODMAN

5.1.7 Thierry au registre électronique et par messagerie le 11/03/2025
deux parcelles pavillonnaires 50 et 51dans la Rue de l'Hôtel-Dieu, un permis de construire d'un immeuble de 49 logements avec 2 sous-sols était en cours d'instruction

5.1.8 Mr ALLOUN Maurice, 3 rue Sainte Geneviève au registre électronique et par messagerie le 11/03/2025
Une construction sur ce secteur sera catastrophique.

5.1.9 Mme PATRICIA au registre électronique le 13/03/2025
RUE DE L'HÔTEL DIEU RUNGIS

5.1.10 Mme MARTENS au registre électronique **l**e 14/03/2025
permis de construire en cours d'instruction.

5.1.11 – Mr Marcillaud Bruno Mairie de Rungis au registre électronique le 14/03/2025 à 17h04
Evolutions à verser au dossier de modification n°2 du PLU Contribution : Voir la délibération et son annexe ci-jointes

5.1.12- LE BERRIGAUD Mailis au registre électronique le 15/03/2025
Mécontentement concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme rue hôtel dieu de notre commune.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

5.1.13 Mrs BLANCHARD au registre papier le 14/03/2025, au registre électronique et par e-maïl le 15/03/2025
Description des nuisances sur notre habitat liées à l'OAP de l'Estérel.

5.1.14 Mme HORDE Cindy au registre électronique le 15/03/2025
Conservation des zones pavillonnaires rue Hôtel Dieu en UR3.

5.1.15 Mme BRANDON Suzanne au registre électronique et par e-maïl le 15/03/2025
Conservation zonage UR3 tel que présenté

5.1.16 Mme BAZZANA Corinne, au registre électronique le 16/03/2025
Parcelles J50 et J51: passage de UCV1 à UR3.

5.1.17 Mme Suzanne BACHER association ARDEN au registre électronique et par e-maïl le 16/03/2025
contribution de l'ARDEN (Association Rungis de Défense de l'Environnement et de la Nature) à l'enquête publique portant sur le projet de modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville.
Arguments en pièce jointe (voir annexe du rapport).

5.1.18 Mme MOREAU Julie au registre électronique le 16/03/2025
Evolution des modifications du PLU n°2 - Rue de l'hôtel Dieu

5.1.19 Mr THAI Vincent au registre électronique le 16/03/2025
Les 2 parcelles qui sont dans la zone UCV1 qui passe en zone UR3 c'est très bien, il faut les conserver en secteur pavillonnaire.

5.1.20 Mme PAILLAT-MONTANUY Sophie au registre électronique le 16/03/2025
conserver le zonage prévu en UR3 et conserver un secteur pavillonnaire.

5.1.21 Mr GUERNIER Nicolas au registre électronique le 16/03/2025
net mécontentement concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la rue hôtel dieu de notre commune.

5.1.22 Mme REYROL Catherine au registre électronique le 16/03/2025
la requalification de la rue de l'Hôtel-Dieu en zone UVC1, désormais constructible.

5.1.23 Mme TARANCON Sylvie au registre électronique le 16/03/2025
Maintien de la zone UR3 pour les parcelles J.50 et J.51 rue de l'Hôtel Dieu.

5.1.24 Mme COUSIN Coralie au registre électronique le 17/03/2025
Nous avons appris que les 3 pavillons de la rue hôtel dieu devaient devenir des zones constructibles pour immeuble.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

5.1.25 Mme CAPET Claudy au registre électronique le 17/03/2025
opposition au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) visant à changer la destination de trois parcelles.

5.1.26 MARCHOND Philippe au registre électronique le 17/03/2025
2 parcelles de terrain classés UCV1 devaient devenir en UR3.

5.1.27 Mr MOULIE Amaury directeur opérationnel SNCIP1R Icade Promotion, au registre électronique le 17/03/2025 à 14h54, observation déposée 2 fois.
Madame la Commissaire Enquêteur, Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Rungis, nous souhaitons vous faire part de nos observations concernant l'évolution du zonage du règlement écrit et graphique applicable à la zone UAE1a et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) impactant directement le projet que nous portons. En effet, nous suivons avec attention les ajustements proposés dans le cadre de la présente modification du PLU. Dans ce contexte, nous souhaitons formuler des observations sur les évolutions apportées à cette zone (UAE1a) de la modification n°2 du PLU ainsi qu'à l'OAP qui s'y réfère. À ce titre, vous trouverez en pièce jointe un document détaillant nos remarques et propositions.

5.1.28 Mr CARBAIN Collectif pour l'espace naturel de Montjean, au registre électronique le 17/03/2025
contribution qui remplace celle de Mme CHAMBERLIN Véronique déposée le même jour. Pièce jointe :
Classement de la zone UA en zone N ou A
Gestion des eaux en secteur UAE1a et b
Nuisances sonores dans l'OAP
Aménités du secteur
Data center.

5.1.29 Mr GELOEN Bertrand ICADE Foncière au registre électronique, par e-mail et par remise d'un courrier à la commissaire-enquêtrice le 17/03/2025 à 15h53
Madame la Commissaire enquêteur, Nous vous prions de trouver, dans le fichier joint, nos observations à l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rungis.

5.1.30 Mme BACHER Suzanne au registre électronique le 17/03/2025 en complément de la contribution 5.1.17 Association rungissoise de défense de l'environnement et de la nature. Pièce jointe
OAP Estérel, logements résidentiels et loi SRU
Zone UAE1b et data center
Suppression du quotat de 35 % de logements sociaux.

5.1.31 Mr JOHANN Marc au registre électronique le 17/03/2025
analyse concernant le quartier ESTEREL NORD et notamment sa proximité avec le seuil de la piste 06/24 de l'aéroport d'ORLY.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

5.1.32 Mme MECKEL Marie-Louise au registre électronique le 17/03/2025
Affectation en zone UR3 des parcelles n° J50 et J51 de la rue de l'Hôtel Dieu, jouxtant la Résidence de l'hôtel Dieu.

5.1.33 Mme NGUYEN ep LE Thi Thanh Tam au registre électronique le 17/03/2025
Bonjour, Je suis contre au projet de modification Numéro 2 du plan local d'urbanisme de la ville de Rungis parce que ce projet engendrera beaucoup de soucis.

5.3 Analyse et synthèse des observations

L'examen attentif des contributions des Personnes Publiques Associées permet de constater que les avis exprimés portent essentiellement sur les points de vigilance autour de l'OAP Estérel en particulier en matière de nuisances sonores liées au trafic automobile et ferroviaire. Les observations des riverains et des associations confirment les inquiétudes relatives à cette opération de renouvellement urbain. Deux tiers des observations concernent les évolutions du règlement graphique et les projets sur les zones UCV1 et UR3.
Les règles de constructibilité de la zone Delta sont contestées par un propriétaire.
Le conseil municipal du 6 mars insère au registre électronique le 14 mars ses décisions relatives aux évolutions du règlement à la demande d'ICADE et supprime le passage en UR des parcelles de la rue de l'Hôtel Dieu. ICADE demande à deux reprises le dernier jour de l'enquête des ajustements à la modification et les met directement en forme.
Le conseil municipal de Wissous évoque les nuisances autour du quartier de la Fraternelle.

Les observations sont synthétisées autour des 5 items suivants.

5.3.1. L'OAP Estérel

Indépendamment des remarques faites par la MRAe qui évoque le risque d'exposer au bruit de l'aéroport les futurs logements et hébergements de l'OAP, des riverains (rue de la gare et rue du marché) vivant sous l'ex-zone C du PEB et en limite de celle-ci détaillent les nuisances qu'ils subissent en raison de leur proximité du seuil de la piste permettant, en fonction du vent, le décollage des avions commerciaux de 6h30 à 8h. La zone est survolée également par les hélicoptères. Le journal municipal de février 2025 en page 16 évoque dans les tribunes de l'opposition les plaintes des Rungissois qui « sont réveillés le matin par les avions qui semblent décoller de leur jardin ». L'odeur de Kérosène dans les jardins est permanente et en été une fine pellicule recouvre tables et chaises. Les mesures de la qualité de l'air de l'étude d'impact ne semblent pas prendre en compte les particules de benzène dans cette zone.
La circulation dans la rue du marché est importante en raison des parkings sauvages qui sont installés à son extrémité sur la commune de Wissous. Le stationnement et la circulation dans cette rue sont difficiles.
L'arrivée de plus de 1 000 nouveaux habitants dans cette zone représentée au point 3.3 du présent rapport (avis de la MRAe) est problématique pour les associations qui rappellent que la MRAe insiste sur l'impact sur la santé du cumul des bruits (routiers, ferroviaires, aériens) et relève que les mesures sont insuffisantes.
Le dossier ne prend pas en compte l'incidence des futurs développements du secteur : la route des Avernaises, le projet d'entrée sur l'A106, la modernisation de la liaison Massy/Valenton, l'augmentation du trafic ferroviaire, l'augmentation de la vitesse des TGV.
Les associations demandent que soit examinée la possibilité de prévoir des dispositifs physiques de limitation du bruit (murs ou bâtiments anti-bruit) au sud du secteur, de prévoir un écran acoustique le long des voies ferrées

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

(comme à Antony), de renforcer l'isolation acoustique des bâtiments et notamment celle du bâtiment A en limite de secteur exposé au bruit aérien.
Les associations s'étonnent que la collectivité, ayant renoncé à poursuivre le programme de logements Plaine de Montjean, n'ait pas envisagé de classer la zone en N ou A alors qu'est prévu le renforcement du projet agricole et que la zone ne bénéficie pas d'une desserte de proximité par les transports en commun.
Le nombre de logements varie selon l'auteur et la date de publication des documents. Les logements étudiants ne sont pas considérés comme des logements sociaux.
Le nombre de logements sociaux sur l'OAP ne représentera que 12% des logements construits (67/551) ce qui serait inférieur à l'exigence légale.
Par ailleurs, la ville motive la suppression du quota de 35% en zone UCV par l'atteinte de l'objectif grâce à l'OAP Estérel sans faire figurer au dossier les pourcentages de logements sociaux atteints et espérés.
La population attendue devrait pouvoir bénéficier des équipements publics. Les écoles sont situées à plus de 1,4km du secteur, les équipements culturels à environ 1,2km. Les trajets empruntent des routes passantes avec des trottoirs étroits.
Les associations évoquent l'installation des data center en zone UAE1b par le même opérateur voir thème 5.3.1 bis)
Les riverains font remarquer que le rez-de-chaussée industriel a une hauteur de 14 à 17,5 mètres et que la construction jusqu'à 6 étages au-dessus du bâtiment industriel sur 4 bâtiments conduira à des hauteurs supérieures à 35 mètres. Ces hauteurs entraineront une perte d'ensoleillement considérable pour les pavillons voisins. La hauteur réelle des bâtiments ne figure pas au dossier communiqué au public (27 mètres pour le bâtiment Colombo).
Les hauteurs prévues dans cette zone entraîneront un déséquilibre entre le nord et le sud de la ville.

5.3.1 bis création d'un secteur b en zone UAE1 pour l'installation de data center

Les deux associations relèvent que les bâtiments prévus devront eux aussi assurer la récupération des eaux pluviales afin de la distribuer sur la plaine maraîchère de Montjean.
Elles demandent à ce que soient mesurés les bruits et la chaleur résiduels dans les différents points de la zone.
S'agissant du même opérateur, l'impact de l'installation des data center sur les constructions des logements doit être pris en compte.
Une observation propose que soit examiné un emplacement alternatif pour les data center en face du bâtiment des PME.
L'opérateur ICADE « Pour permettre s'assurer le développement des projets à sous-destination d'entrepôts (dont Data Center) il est nécessaire d'autoriser une hauteur maximum de 37mètres ». L'évolution du règlement pour satisfaire cette demande est validée par décision du conseil municipal du 6 mars 2025.
L'augmentation des hauteurs des bâtiments en sous-secteur UAEb décidée en fin d'enquête est considérable. L'impact sur l'environnement doit être de nouveau étudié.

5.3.2 Les modifications successives des zones UCV et UR

Un propriétaire d'une des trois parcelles de la rue de l'église s'étonne que la dernière parcelle de la rue de l'église (parcelle 86) qui donne également sur la rue Notre Dame se situe en zone UCV1 et souhaite que toutes les parcelles la rue de l'église soit positionnées en zone UR3.

Lors des permanences, au registre dématérialisé et par messagerie, de nombreuses observations (23/33) concernent la modification de zonage de 2 parcelles de la rue de l'Hôtel Dieu. Les deux premières contributions sur ce thème regrettent cette modification au motif que deux parcelles ne constituent pas un quartier pavillonnaire.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Les 4 suivantes qui sont satisfaites de la modification envisagées précisent que les deux premiers contributeurs sont directement concernés par un dépôt de permis de construire en date du 23 décembre 2024 donc postérieurement à la constitution du dossier d'enquête publique, que le promoteur serait en négociation avec la propriétaire de la parcelle pavillonnaire voisine qui reste en UCV1 aux fins d'agrandir le terrain pouvant recevoir l'immeuble projeté. Un contributeur propose que cette troisième parcelle pavillonnaire de la rue passe aussi en zone UR3. Le 14 mars, le conseil municipal décide de certaines évolutions du projet de modification n°2 du PLU, parmi lesquelles la décision de donner un avis défavorable au PLUi sur l'article 7.3 de la zone UR et la suppression du changement de zonage de la rue de l'Hôtel Dieu. A la suite de ce dépôt au registre électronique de la décision du conseil municipal, les observations se succèdent. Au total 17 observations font part de l'incompréhension des riverains sur ce revirement qui donnerait satisfaction au promoteur qui a déposé un permis de construire postérieurement à la constitution du dossier d'enquête et en contradiction avec les engagements municipaux figurant au dossier soumis à concertation entre le 17 mars et le 14 avril 2023 «maintenir les formes urbaines du village » « concrètement le zonage réglementaire correspondant au tissu pavillonnaire UR3 sera étendu sur certaines parcelles qui actuellement sont réglementées en zone UCV1 ».
Les opposants à la décision du conseil municipal de « supprimer le zonage UR de la rue de l'Hôtel Dieu » et ainsi de donner satisfaction au promoteur évoquent les conséquences de la construction d'un immeuble de R+3 et 2 étages de sous-sol pour 49 logements sur 3 parcelles représentant 1 636 m^2. Ce qui représente une très forte densité comparée avec l'immeuble voisin de 24 appartements sur 2 198 m^2. Par ailleurs les parcelles affectées par le permis de construire se situent en sortie de virage dans une rue étroite, à sens unique, face à une école et un centre de loisirs et à proximité immédiate de bâtiments classés.
La construction envisagée fait craindre aux riverains des nuisances lors de l'édification de l'immeuble et un afflux de véhicules face aux établissements recevant des enfants.

5.3.3 La zone DELTA

La société GOODMAN propriétaire de l'un des terrains de la zone Delta considère que les règles de constructibilité de la zone UAE2 sont profondément modifiées et que l'interdiction des constructions à destination d'entrepôt « pour empêcher les projets de logistique et de data center » ne repose sur aucune justification documentée en particulier concernant l'incompatibilité de cette destination avec la circulation automobile. L'interdiction porterait par conséquent atteinte à son droit de propriété et à la jouissance de ses biens et serait illégale. En outre la procédure d'enquête publique relèverait d'une révision et non d'une modification.

5.3.4 Les demandes d'ICADE

L'opérateur immobilier ICADE, par trois voies différentes, a porté de nombreuses demandes de modification au dossier soumis à enquête publique.
Le conseil municipal à son initiative souhaite la modification des articles 7 et 12.1 pour la zone UAE1a et « à la demande d'ICADE » « considérant la nécessité de faire évoluer les pièces du dossier afin de tenir compte de l'évolution des projets » approuve les évolutions demandées par ICADE et décide de les verser au registre d'enquête le 14 mars à 17h. Il s'agit d'une évolution des articles 6, 7, 12 de la zone UAE1, des articles 10 et 11 de la zone UAE1b et de la mise à jour du dossier de prescription de l'OAP.
Le 17 mars à 14h54, ICADE promotion verse au registre électronique à deux reprises de nouvelles demandes de modification du projet de la zone UAE1 (au règlement article 6, 12.1), de la zone UAE1b (article 13.3). Sont souhaitées en outre une modification des hauteurs du schéma de principe pour le secteur Estérel Nord (pièce 3^e du dossier consultable par le public) ; une évolution des surfaces du foncier A (logements 270 plutôt que 300 unités, coliving 9 900 m^2 plutôt 9 800 m^2, commerces 480 m^2 plutôt 600 m^2, activités 11 215 m^2 plutôt que 9 950 m^2). La surface des logements, le mode de gestion des eaux pluviales et les caractéristiques architecturales du lot A figurant à la notice de prescriptions du dossier (pièce 3d) évoluent.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Le 17 mars ICADE Foncière verse au registre électronique à 15h53 une demande de modification du projet et dépose en double exemplaire un courrier de 13 pages à la commissaire-enquêtrice lors de la dernière permanence. Ce dossier est agrafé au registre papier page 3. L'opérateur renouvelle les demandes précédentes pour l'évolution des mêmes articles du règlement de la zone UAE1 (articles 6, 7, 8, 10, 11.12.1). Il insiste sur la nécessité d'autoriser des hauteurs de 37 mètres dans le secteur UA1b, et propose le texte en forme d'une nouvelle rédaction des articles.

5.4 Le procès-verbal des observations

La mairie de Rungis et l'EPT ont été destinataires de toutes les observations exprimées via le registre dématérialisé. La mairie de Rungis a reçu par messagerie en date du 25 mars 2025 le procès-verbal de synthèse comportant, par grands thèmes un résumé des observations des personnes publiques associées et du public (chapitre 5.3 du présent rapport) ainsi que les questionnements des contributeurs et de la commissaire-enquêtrice (chapitre 6 du présent rapport).
Une réunion d'échanges avec monsieur le Maire de Rungis, la directrice générale des services, la directrice du pôle aménagement (représentant l'EPT) a été organisée le 10 avril 2025. Au cours de cette réunion la commissaire-enquêtrice a évoqué les observations reçues ainsi que le sens de ses commentaires qui figureraient au rapport. Elle a précisé que les réponses obtenues conditionneraient l'orientation de l'avis qui serait exprimé.
Le mémoire en retour a été reçu par messagerie le 16 avril accompagné d'une lettre de monsieur le Maire précisant le contexte de l'élaboration de la modification du PLU, les objectifs qui ont guidé son approche de l'aménagement du territoire et ses engagements pour donner suite aux préoccupations de la population et les relayer auprès des différents porteurs de projet.
Monsieur le Maire s'engage par ailleurs à tenir une réunion publique avant mi-juin 2025 pour faire un retour à la population sur les décisions découlant de la présente procédure.
Les différents pièces du mémoire en réponse figurent en annexe 4 au rapport.

6 TRAITEMENT DES OBSERVATIONS

Des extraits du mémoire en retour figurent en italique dans les paragraphes suivants.

6.1 L'OAP Estérel

Commentaires de la commissaire-enquêtrice
La création de l'OAP est l'un des enjeux de la procédure de modification n°2 du PLU. Elle devrait permettre la création d'un secteur de renouvellement urbain par requalification de la zone Estérel Nord. Cette zone est proche de la gare de la Fraternelle du RER C et de la station de la ligne de Tramway T7. Elle est aussi incluse partiellement dans l'ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly.
La MRAe et les associations se préoccupent de ne pas exposer plus de 1 000 nouveaux habitants aux nuisances sonores générées par la proximité de l'aéroport, de la gare et des axes routiers. Les riverains témoignent des nuisances qu'ils subissent et redoutent, sur leur environnement proche, l'impact des constructions de plusieurs étages qui devraient s'ériger sur les bâtiments industriels existants. Le R industriel est d'une hauteur de 14 à 17 mètres. Les hauteurs prévisibles sont susceptibles de dépasser les 35 mètres.
Le dossier présente des lacunes et des imprécisions pointées par la MRAe. La notice explicative justifiant la modification du règlement envisagée sur la zone UCV affirme la volonté de la ville « d'améliorer la répartition du logement social dans la ville » en supprimant l'obligation de porter à 35% la part des logements sociaux dans le

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

secteur de la rue Notre-Dame. Pour autant le dossier ne comporte aucune information sur la part et la répartition des logements sociaux dans la ville au moment de l'enquête ni sur la projection attendue du projet d'OAP.
L'opérateur souhaite en fin d'enquête de nouveaux ajustements sur plusieurs articles du règlement de la zone UAE1a et b, une autorisation pour des hauteurs de 37 mètres en secteur UAE1b et une évolution de la notice de prescription de l'OAP.

Les questions posées au porteur du projet sont les suivantes :

- Peut-on envisager des relevés acoustiques entre 6h30 et 8h le matin ?
- Peut-on compléter les mesures de la pollution de l'air par le benzène dans le secteur proche de la rue de la gare ?
- Peut-on envisager des dispositifs physiques de limitation du bruit le long des voies ferrées et en limite de zone exposée aux bruits aériens ?
- Pourquoi un classement en zone UA plutôt de N ou A sur la Plaine de Montjean qui ne devrait plus être urbanisée ?
- La part de logements sociaux dans la ville au moment de l'enquête ne figure pas au dossier pourquoi ?
- Qu'elle est la projection de logements sociaux avec le projet d'OAP Estérel ?
- Le quota de 25% de logements sociaux pour toute opération immobilière supérieure à 9 logements sera-t-elle respectée ?
- Les écoles existantes de la ville pourront-elles supporter l'accroissement des effectifs avec les enfants s'installant dans les logements familiaux de l'OAP ?
- Quels équipements publics supplémentaires sont prévus ?
- Quelles liaisons douces seront organisées pour assurer la liaison avec les équipements publics du centre-ville ?
- Quelles sont les hauteurs totales précises des différents bâtiments ?
- Pourquoi l'incidence des futurs développements du secteur n'est-elle pas évoquée ?

Avis et commentaires du porteur de projet
« La Ville s'engage à réaliser des mesures de bruit, de pollution de l'air de manière à répondre aux préoccupations des administrés ».

« La Ville veillera à ce qu'ICADE respecte le Code de la Construction et de l'Habitation (isolation phonique des menuiseries) et les recommandations dans le cadre du PEB. La réalisation des murs anti-bruits côté Fraternelle relève de la responsabilité de la SNCF »

« *Concernant les nuisances sonores dues aux infrastructures routières, le projet de création du barreau des Avernaises devrait conduire à un apaisement de la circulation sur la rue des Solets. En parallèle, la Ville ambitionne de réaménager cette rue des Solets avec un agrandissement des trottoirs et l'insertion d'aménagements cyclables. Le projet de l'Estérel prévoit les sorties des véhicules vers la rue du marché et non un sens entrant, limitant ainsi les phénomènes de shunt (voir Annexe 1). Enfin, la Ville de Rungis, la Ville de Wissous et Ile-de-France Nature prévoient un vaste projet de renaturation des Malouines visant à terme, une suppression de la circulation sur la rue du marché, vers Wissous, à partir de l'Evasion/ Estérel ».*

« La Ville de Rungis confirme que les secteurs, aujourd'hui classés en secteur AU, auront bien une vocation agricole ou naturelle. En effet, la Ville poursuit des actions de requalification de la zone agricole de Montjean afin d'y développer du maraîchage biologique et des actions de requalification de zone naturelle sur les Malouines (à Rungis) et le secteur des Groux (à Wissous). Ces deux actions sont menées en collaboration avec Ile-de-France Nature.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

« C'est la procédure d'élaboration du PLUI qui classera ces secteurs en zone N et A. Ces modifications sont déjà prises en compte en dans le PLUI ».

« Au 1er janvier 2024, le taux de logements locatifs sociaux s'élève à 27,42%. La Ville ayant atteint l'objectif fixé par la loi, elle n'a plus l'obligation d'insérer 35% de LLS dans les nouvelles opérations pour rattraper l'effort. Néanmoins, la Ville s'engage à respecter les engagements vis-à-vis de la loi SRU, soit maintenir le taux à hauteur de 25% ».

« Les écoles de Rungis ont une capacité suffisante pour accueillir la population scolaire des 300 logements familiaux selon l'étude d'impact démographique réalisée par la Ville en 2023. Par ailleurs, le projet inclut une programmation de coliving à destination des jeunes actifs ; ayant peu d'impact sur les équipements scolaires.
Le projet de l'Estérel prévoit dans son emprise un équipement de petite enfance d'une capacité de 40 berceaux. Le projet est également proche d'un équipement sportif en cours de requalification et d'agrandissement. Les écoles primaires de Rungis (maternelles et élémentaires) peuvent absorber la population générée par le projet de l'Estérel. Les espaces occupés aujourd'hui par les accueils périscolaires (maternelles et sportifs) peuvent être réaffectés aux salles de classe. La Ville devra néanmoins développer de nouveaux espaces, notamment pour l'accueil de loisirs de niveau maternel et l'accueil de loisirs sportif de niveau élémentaire. Le terrain réservé dans l'écoquartier de Montjean est en mesure d'accueillir un équipement public de cette nature ».

« Des cheminements piétons et cyclistes sont prévus pour rendre possible les cheminements entre l'avenue de la Gare et la rue du marché, vers le centre-ville, la colline cacao et la Plaine de Montjean ».

« Le document d'urbanisme prescrit les hauteurs maximales autorisées. Le permis de construire fera l'objet d'une consultation du public ou d'une enquête publique. A ce titre, il viendra préciser les hauteurs des constructions et présenter une étude d'impact d'ensoleillement sur les secteurs avoisinants. Les hauteurs inscrites sur l'OAP du PLU s'élèvent à : 20 mètres pour le lot Neuf, 26 mètres pour le SINGAPOUR, 26 mètres pour le SAPPORO, 27 mètres pour le COLOMBO, 24 mètres pour le BALI. Par ailleurs, le calcul de la hauteur (défini par le PLU) est spécifique pour les constructions situées sur un terrain en pente. Il se calcule au milieu de la construction en pente par tranche de 20 mètres, et non par rapport au terrain naturel, pouvant entraîner une lecture différenciée des hauteurs des bâtiments ».

Appréciations de la commissaire-enquêtrice
Toutes les questions ont obtenu une réponse complète et argumentée.

6.2 La création d'un secteur b en zone UAE1 permettant l'installation de data center

Commentaires de la commissaire-enquêtrice
Le mémoire en réponse du porteur de projet à l'avis de la MRAe apporte quelques informations sur la manière dont seraient traités les impacts de l'installation de data center sur le nouveau secteur. Ce mémoire en réponse, présent au dossier papier ne figurait pas au dossier téléchargeable par internet. Les associations souhaitent que soient envisagées les conséquences (bruit et chaleur) de ces bâtiments sur les parties habitables à construire et sur les zones pavillonnaires voisines. Un emplacement alternatif est proposé. Une décision du conseil municipal envisage à la demande du promoteur ICADE de porter à 37 mètres la hauteur des bâtiments et à 3,5 mètres la hauteur des clôtures.
La justification de la création de ce nouveau secteur est particulièrement succincte.

Avis et commentaires du porteur de projet
« Le document d'urbanisme prescrit les hauteurs maximales autorisées. Le permis de construire viendra préciser les hauteurs des constructions et présenter éventuellement une étude d'impact d'ensoleillement sur les

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 28/104

secteurs. Le projet de DATACENTER étant soumis à enquête publique, dont cette dernière est en cours, les données concernant les hauteurs sont actuellement portées à la connaissance du public. L'enquête publique se déroule du 2 avril au 3 juillet 2025. Le projet de DATACENTER présente une hauteur de 35 mètres avec des émergences des cheminées culminant à 37 mètres. La Ville sollicitera auprès d'ICADE une étude d'impact d'ensoleillement ».

A propos d'un emplacement alternatif. *« Les riverains peuvent solliciter ICADE à ce sujet dans le cadre de l'enquête publique relative à l'implantation du DATACENTER ».*

« La Ville entend les préoccupations des administrés et veillera à ce qu'ICADE transmette les informations (hauteur, impact bruit, impact ensoleillement) au cours de l'enquête. Une partie des réponses ont d'ores et déjà été apportées lors de la 1ère réunion publique du 9 avril 2025. Une seconde réunion est prévue le 18 juin ».

Monsieur le Maire s'engage à solliciter ICADE Foncière pour la réalisation des études nécessaires.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

Les participants à l'enquête sont donc invités à participer à l'enquête publique en cours relative à ce projet de data center pour prendre connaissance des réponses apportées par l'opérateur à leurs questions.

6.3 Les modifications successives des zones UCV/UR3

Commentaires de la commissaire-enquêtrice

Les riverains de la rue de l'Hôtel Dieu semblaient satisfaits de l'évolution du zonage inscrite à la modification n°2 et qui sanctuarisait les trois parcelles pavillonnaires de la rue faisant face à des établissements publics recevant de jeunes enfants. Un permis de construire un immeuble sur ces parcelles a été déposé avant l'enquête publique mais postérieurement aux arrêtés de prescription de celle-ci. Le promoteur et les propriétaires des parcelles s'opposent à cette modification qui entrave leur projet. Le conseil municipal du 6 mars 2025 supprime la modification de zonage envisagée pour préserver la zone pavillonnaire. Ces nouvelles modifications sont portées au registre électronique 3 jours avant la fin de l'enquête publique.

Une explication du porteur de projet sur ces revirements tardifs par le biais d'une délibération du conseil municipal est attendue. La délibération du conseil municipal, pour publique qu'elle soit, ne présente pas les caractéristiques d'information et de participation du public d'une enquête publique précédée de surcroit par une phase de concertation.

Avis et commentaires du porteur de projet

« L'existence de 3 pavillons dans un environnement de bâtiments collectifs a conduit la Ville à considérer un projet immobilier en lieu et place. L'émergence de nouveaux besoins (logements de standing accessibles par ascenseurs pour la population sénior) a également motivé la Ville à travailler sur le projet. Néanmoins, la Ville entend les inquiétudes de la population et les remarques formulées dans le procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice. Dans ce cadre, la Ville s'engage à abandonner ce projet et à maintenir la protection pavillons de la rue de l'hôtel Dieu en secteur pavillonnaire »

Monsieur le Maire précise qu'il abandonne le reclassement des pavillons situés rue de l'Hôtel Dieu en secteur UCV. Cette information a été délivrée aux membres de la copropriété qui ont été reçus le 10 avril. Cette rencontre marque l'annulation de l'opération immobilière dont le permis de construire avait été déposé.

Appréciations de la commissaire-enquêtrice

Les préoccupations des riverains ont été prises en compte et l'information leur a été délivrée.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 29/104

6.4 La zone Delta

Commentaires de la commissaire-enquêtrice
Un propriétaire de la zone conteste la procédure d'enquête et considère que les modifications du règlement sont opportunistes et non justifiées.
La situation de cette zone le long de grands axes routiers très fréquentés paraît difficilement compatible avec une destination d'entrepôts.
La procédure est régulière et relève bien d'une modification du PLU.
La justification de la décision d'interdire la destination d'entrepôts pourrait être étayée par une étude du trafic automobile.

Avis et commentaires du porteur de projet
Monsieur le Maire affirme sa préoccupation de protéger le village et son entrée de ville d'un accroissement non contrôlé de la circulation automobile. Il précise que le secteur qui ne bénéficie pas de projets d'infrastructures routières permettant une amélioration des conditions de circulation justifie la restriction des usages d'hébergements et d'entrepôts. Une réflexion sur le devenir à moyen et long terme sur le secteur DELTA est entrepris avec l'EPT.
« La Ville a entamé une réflexion avec l'EPT 12 sur le devenir de cette zone économique. Des études urbaines ont été menées pour la requalification urbaine et le développement économique du site et ont débouché sur la création d'une OAP figurant dans le prochain PLUI et d'outils d'urbanisme (sursis à statuer, PAPAG) permettant à la puissance publique de mettre en attente les nouvelles demandes d'autorisations d'urbanisme. »
« La Ville mettra en œuvre les moyens nécessaires pour collecter des données de trafic automobile (véhicules légers et poids lourds) si nécessaire afin de démontrer les difficultés de circulation dans le secteur Lindbergh et rond-point de l'Europe et de justifier l'intérêt à agir par la Ville et l'EPT ».

Appréciation de la commissaire-enquêtrice
Une réponse complète et argumentée est ainsi apportée au contributeur.
Une étude menée par l'Etat dans le cadre du PPA du Grand Orly (Plan Partenarial d'Aménagement) mettant en évidence les difficultés de circulation dans ce secteur est par ailleurs jointe au mémoire en réponse.

6.5 Les demandes d'ICADE portées au registre

Commentaires de la commissaire-enquêtrice
ICADE via une décision du conseil municipal en date du 6 mars et directement par deux interventions au registre électronique le dernier jour de l'enquête a souhaité que soient encore modifiés un certain nombre d'articles du règlement touchant notamment aux marges de retrait, aux limites séparatives, au stationnement, à la hauteur de pleine terre des toits végétalisés, à la gestion des eaux pluviales, à la hauteur des bâtiments et des clôtures du secteur UAE1b…La notice de prescription de l'OAP rectifie la programmation du quartier, le nombre et la taille des logements, les percées visuelles…
Il est surprenant que les pièces d'un dossier soumis à concertation et évaluation environnementale évoluent ainsi en fin d'enquête (le 14 et le 17 mars). L'évolution prévisible du dossier était connue du porteur de projet. Elle n'est cependant pas évoquée dans la notice de présentation. Les modifications demandées n'ont pas pu être portées à la connaissance du public qui n'a pas pu s'exprimer. Un nouveau dossier stabilisé doit pouvoir être présenté au public dans des conditions permettant sa réelle participation et l'expression de ses avis.

Avis et commentaires du porteur de projet
« Les contributions à l'enquête ont été versées à la fois par ICADE FONCIERE qui gère le parc d'activités de Rungis de 60 ha et ICADE PROMOTION qui développe une opération immobilière sur le secteur Nord.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Concernant ICADE Promotion, les demandes de modifications sont en lien avec l'évolution du projet. Il revient néanmoins à la Ville de les prendre en compte ou pas.
ICADE FONCIERE a formulé des demandes de modifications concernant l'évolution du parc d'activités. Il revient à la Ville de les prendre en compte ou pas ».

« Le projet évoluera si cela contribue à rendre le projet plus qualitatif mais à condition de respecter les prescriptions du document d'urbanisme ».

« Les pièces seront présentées au public par le biais de l'enquête publique du PLUI à venir, de l'enquête publique du PEB prescrite par les services de l'Etat et de l'enquête publique (ou Consultation du Public par Voie Electronique) du permis de construire. Par ailleurs, la Ville s'engage à tenir une réunion publique avant la mi-juin ».

Monsieur le Maire s'engage à conduire ce projet de manière plus ordonnée : d'abord l'inscrire dans les documents d'urbanisme PLU et PLUi puis instruire et examiner le permis de construire en fonction de la réponse de la préfecture concernant la création d'un secteur de renouvellement urbain en ex zone C du PEB.

Appréciations de la commissaire-enquêtrice
L'engagement de monsieur le Maire est de nature à rassurer les riverains du projet et les associations qui auront par ailleurs, à différentes occasions, l'occasion de participer à l'élaboration de ce projet et d'exprimer un avis sur les évolutions envisagées.

CONCLUSION DU RAPPORT

L'enquête s'est déroulée conformément aux conditions de l'arrêté A2025_966 de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en date du 20 janvier 2025. Le public a eu l'occasion de s'exprimer. Ses contributions ont été examinées et les thèmes évoqués commentés par la commissaire-enquêtrice ont été soumis pour réponse au porteur du projet. Sur la base de l'étude du dossier constitué et mis à disposition du public, de l'analyse des observations formulées, des réponses apportées par le porteur de projet, la commissaire-enquêtrice peut conclure et rendre un avis figurant dans un document séparé.

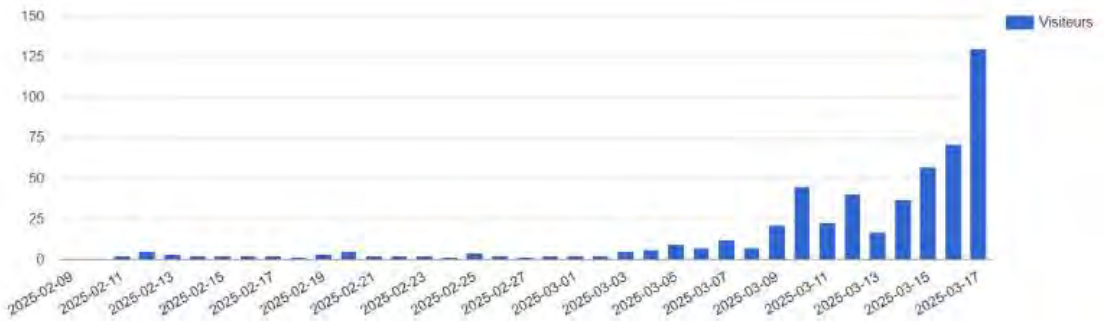
Le 23 avril 2025
Marie-José Albaret-Madarac
Commissaire-enquêtrice

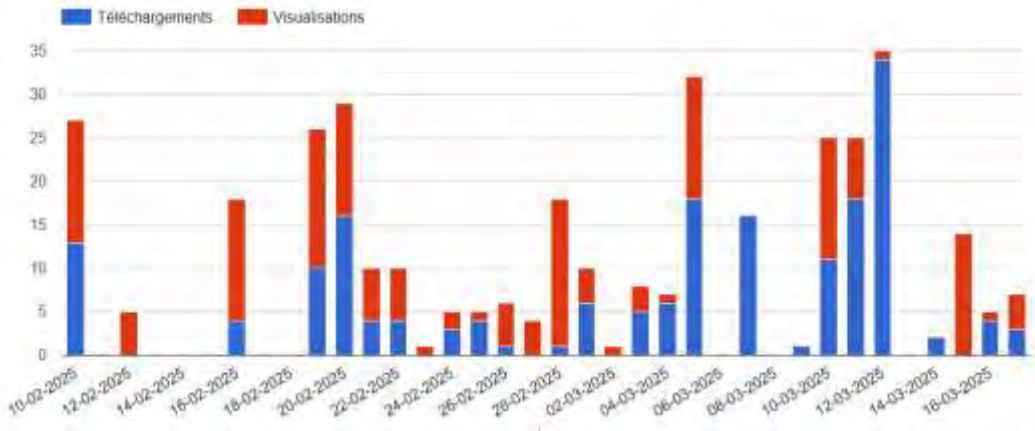


Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

ANNEXES

1. Les statistiques du site du registre dématérialisé





Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

2. Les photos de la commissaire-enquêtrice

rue de l'Hôtel Dieu





Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Rue de l'église





Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 34/104

3. Les observations reçues

Les observations sont reproduites ci-dessous dans l'ordre chronologique de leur insertion au registre.

5.**1.1 Mr TOULY Jean-Luc**, au registre électronique le 05/03/2025 : Problèmes pour les habitants du quartier la Fraternelle de Wissous : circulation, nuisances sonores Contribution : Les habitants du quartier de Wissous "la Fraternelle" vont être impactés par la modification du PLU de Rungis notamment par l'accroissement de la circulation et des nuisances sonores et ils auraient dû être informés et consultés au préalable. Conseil municipal de Wissous.

5.1.2 Mr LANSARD Anthony, au registre électronique le 05/03/2025 : CHANGEMENT PLAN DE ZONAGE Contribution : Suite à la lecture de la consultation du dossier de l'enquête public, nous avons remarqué que le nouveau PLU modifie le zonage des parcelles J50 et J51 se situant au 4 et au 6 rue de l'hôtel Dieu. En effet, dans le nouveau plan de zonage, ces deux pavillons passent de la zone UCV1 à la zone UR3. Nous souhaitons que les parcelles conservent leur zonage initial puisque nous estimons que deux pavillons est un nombre insuffisant pour devenir une zone pavillonnaire. WINDSOR

5.1.3 Mme BROU-MARTINET Christine, au registre électronique le 07/03/2025 : CHANGEMENT PLAN DE ZONAGE Suite à la consultation de l'enquête publique, j'ai remarqué que le plan de zonage concernant ma maison (parcelle J50) a été modifié en zone UR3 alors qu'il était en zone UCV1. Je ne comprends pas cette modification étant donné qu'il n'a que deux pavillons dans cette nouvelle zone UR3, qui sont entourés d'immeubles collectifs. Il me semble opportun de conserver cette zone en UCV1 afin de permettre sa mutation future en harmonie avec le reste du quartier, qui ne comporte plus de maisons individuelles.

5.1.4 Mr ALLOUN David, au registre électronique le 09/03/2025 : PLU RUE DE L'HOTEL DIEU : J'ai appris qu'un permis de construire a été déposé pour bâtir environ 50 logements au 2, 4 et 6 rue de l'hôtel Dieu. La ville de Rungis étant en modificatif de PLU, je vous donne mon sentiment personnel : il me paraît inconcevable suite à 2 virages déjà dangereux en face d'une école maternelle de rajouter autant de risques : 1) multiplication de flux automobiles 2) encombrement permanent du flux de camion poubelle qui va augmenter 3) gêne des riverains pour accéder à leur parking 4) on prévoit une place de parking pour chaque logement, or chaque famille possède près de 2 voitures dans cette zone : où vont'ils se garer ? 5) la saturation des réseaux risque d'être atteinte J'estime que Rungis a pour vocation de conserver une image de tranquillité et de village qui risque méchamment d'être altérée.

5.1.5 Mr LATOSI Nicolas au registre électronique et par e-maïl le 10/03/25 :
Je fais suite à notre entrevue à la Mairie de Rungis le lundi 3 février pour vous faire part de notre inquiétude sur le nouveau découpage et zonage de la rue de l'église qui devraient concernée toute la rue et les lots 83-84 et 86.Or ce dernier lot est aujourd'hui en zonage UCV1 et nous ne comprenons pas les motifs de ce découpage même si nous en devinons la finalité au regards des réunions déjà faites en mairie auprès de monsieur le Maire La rue de l'église est donc composé du lot 83-84-86 or le lot 86 est situé non pas en UR3 mais en UCV1. Depuis le départ est mentionné l'adresse du lot 86 rue Notre Dame ce qui n'est pas le cas. L'adresse est bien située rue de l'église.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Voir extrait Plan ci-dessous :
Une partie du lot 86 est majoritairement sur la rue de l'église (pourquoi n'est-il pas classé en UR3 ?) et le reste se trouve aujourd'hui en UCV1 (pourquoi cette division de terrain ?).
Il est notamment explicité en page 14 du document rungis_reglement_plu_modif_2 que :
« La zone UCV 1 correspond aux quartiers les plus anciens constituant l'ancien bourg rural, et comprenant en majorité des constructions d'origine rurale. »
D'ailleurs Le lot 86 se trouve également situé en face l'église de Rungis (classée) et de la rue d'Orly où il est indiqué dans le même document le point suivant : Il y ' a donc une notion si on en comprend la teneur de préserver ce quartier or il semble y avoir une exception pour le lot 86.
On trouve également notifié dans le Document : rungis_reglement_plu_modif_2 (page 14) :
La zone UR3 correspond aux quartiers résidentiels composés de maisons individuelles réalisées de manière diffuses et implantées sur des terrains de taille variable (principalement dans le prolongement du centre ancien).
Or les lots 83-84 et 86 sont à la rue de l'église mais seul le lot 86 n'est pas en UR3 mais plutôt en UCV1 : Pour quelle raison ?
Pourquoi employer Le terme « réalisées de manière diffuses » « implantées sur des terrains de taille variable » pour qualifier la rue de l'église en la morcelant en deux zonages ?
Un texte ainsi orienté et utilisé laisse entendre une construction possible sur la parcelle 86 !
Point d'autant plus important (et inquiétant) qu'il est mentionné en page 17 sur 114 du document rungis_reglement_plu_modif_2 qu'en cas d'implantation (sur la zone rue notre Dame dont fait partie le lot 86) sur la limite, s'il existe sur la parcelle voisine une façade ou partie de façade d'une construction déjà édifiée en limite, la nouvelle construction doit, dans toute la mesure du possible, s'adosser à la construction existante.
Il est donc clairement écrit qu'en cas de nouvelle construction sur le lot 86 (situé rue de l'église) celle-ci sera adosser à la construction de cette même rue, donc au lot 84.
D'ailleurs cela laisse libre court à une possible construction si on se rattache à la page 20 du même document pdf mentionné ci-dessus : Il est également mentionné qu'en cas de construction (en zone UCV1) de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement.
On parle donc ici d'un cratère à creuser pour créer des parkings souterrains dans le vieux bourg puisqu'aucune possibilité de les créer en dehors.
Pour une meilleure cohérence et par rapport aux notions de « vieux bourg à préserver » il serait plus logique de mettre toute la rue de l'église en UR3.
SI cette cohérence n'était pas respecter, en effet que toute la rue soit classée en UCV1 et non pas extraire le lot 86 situé également sur la rue de l'église pour la passer en zonage UCV1 et laisser les lots 83 et 84 en zonage UR3
Pour rappel, la rue de l'église est une rue avec passage sens unique et ne représente que trois maisons. Elle est située à l'intersection d'une des sorties de la zone d'activité icade.
Nous souhaitons donc effectivement que soit revu ce point de zonage pour le lot 86 par rapport au lot 83 et 84 de cette même rue (rue de l'église).
D'ailleurs ce point est repris dans le document rungis_-_notice_de_presentation_modif_2. En page 24 sur 33 :
Nous souhaitons que soit ajuster le zonage de la rue de l'église de façon équitable et cohérente. Aujourd'hui de notre point de vue et sur la façon dont est présenter le PLU ce n'est pas le cas.
Nous souhaitons que le tissu pavillonnaire (UR3) donc les lots 83-84 soit étendu sur certaines parcelles actuellement en zone UCV1 (ce qui doit être le cas du lot 86).
Aujourd'hui comment expliquer que dans la modification numéro 2 du PLU de Rungis seuls les lots 83 et 84 sont passés de » zonage applicable » à « zonage modifié » sans le lot 86.
Voir schéma ci -dessous.
Quelles sont les motivations, les arguments pour un tel découpage qui condamne le lot 83-84 que nous formons ?
Passons la rue de l'église complètement en UR3 ou complètement en UCV1 et non pas deux lots dans un zonage et un lot dans un autre pour une même rue avec les conséquences que cela impliquera.
Modifier le plan de zonage afin qu'il corresponde au mieux à la nature du Bâti existant n'est pas un argument recevable pour justifier ce découpage et permettre ainsi une construction dans les conditions décrites dans les

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

autres documents.

5.1.6 Mme MORAGUES Julie, GEP Rungis Logistics, au registre électronique et par maïl le 10/03/2025 : Zone Delta UAE2, En sa qualité de propriétaire d'un terrain situé 2, avenue Charles Lindbergh à Rungis, la société GOODMAN souhaite attirer votre attention sur les irrégularités entachant la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Rungis et plus particulièrement s'agissant de l'interdiction des constructions relevant de la sous-destination « entrepôt » de la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » en zone UAE2 instituée en pure opportunité. A titre liminaire, il sera précisé que la procédure de modification n°2 du PLU de Rungis porte sur les points suivants : - la compatibilité du PADD avec le SDRIF, - la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le secteur de l'Estérel, - une refonte d'un certain nombre de règles du règlement pour notamment autoriser l'installation de data center en zone UAE1 et interdire les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt » en zone UAE2. Or, de telles modifications, comme la création de l'OAP dans le secteur de l'Estérel qui, selon la notice de présentation de la procédure de modification, consiste à créer un quartier mixte en réaménageant intégralement le quartier de l'Estérel Nord et en repensant l'ensemble des circulations publiques, apparaissent substantielles. Elles influent en effet de manière notable sur le parti d'aménagement retenu précédemment pour le territoire communal puisqu'elles ont vocation à redéfinir les occupations au sein de celui-ci. Elles auraient donc dû nécessiter l'élaboration d'une procédure de révision et non une modification. Par ailleurs, les règles de constructibilité de la zone UAE2 correspondant au secteur Delta de la Commune sont profondément modifiées. Selon la notice de présentation de la modification, la Commune souhaite encadrer les projets devant s'installer sur ce secteur en interdisant notamment les constructions répondant à la sous-destination d'entrepôt « pour empêcher les projets de logistique et de data center ». Toutefois, les arguments avancés pour justifier cette interdiction ne reposent sur aucune étude circonstanciée permettant de justifier du bien-fondé d'une interdiction totale de ce type de constructions en zone UAE2 jusqu'à présent autorisée. Il n'est produit aucune étude en annexe ou élément d'étude dans la notice faisant état d'une incompatibilité manifeste entre de telles occupations et la circulation automobile, la Commune s'interrogeant uniquement sur ces aspects. A notre sens, un data center n'entraîne logiquement pas d'augmentation particulière du trafic automobile de sorte que cette interdiction est pour le moins surprenante. Cela est d'autant plus surprenant que la notice précise dans le même temps que la Commune va créer un nouveau secteur permettant l'accueil des data center. En page 28, il est en effet indiqué qu'au sein de la zone d'activités UAE1 – zone mitoyenne du secteur sud Delta – un large secteur UAE1b va être créé pour permettre l'accueil de projets de data center. Il est ainsi parfaitement incompréhensible d'interdire des data center dans le secteur Delta et de créer dans le même temps et juste à côté un important secteur accueillant exclusivement de telles occupations, sauf à privilégier certains opérateurs économiques au détriment d'autres sur le territoire rungissois. Il sera à cet égard précisé que le secteur UAE1b d'une superficie importante est situé au sein du parc d'activités ICADE, le Maire souhaite donc à l'évidence favoriser ICADE pour développer des data center. En réalité, l'interdiction de la sous-destination « entrepôt » en zone UAE2 n'est pas motivée pour des motifs d'intérêt général mais est, au contraire, édictée en parfaite opportunité. Cette interdiction est en effet motivée par la volonté du Maire de bloquer tout projet qui serait porté par la société GOODMAN. Le Maire est opposé au projet d'hôtel d'activités (sous destination « entrepôt » au titre du code de l'urbanisme) que souhaite réaliser la Société sur son terrain situé 2 avenue Charles Lindbergh. Ce dernier s'est exprimé à plusieurs reprises lors de précédents conseils municipaux sur les différents outils juridiques permettant d'empêcher qu'un tel projet puisse être réalisé sur son terrain. Ainsi, en interdisant la sous-

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

destination « entrepôt » pour la seule zone UAE2, la réalisation, par la Société, de projets relevant de cette sous-destination sur le terrain dont elle est propriétaire est impossible. Une telle interdiction porte par conséquent lourdement atteinte à son droit de propriété et à la jouissance de ses biens protégés par l'article 1er du premier protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales. Il en résulte que l'interdiction de la sous-destination « entrepôt » en zone UAE2 est illégale. Dans ce contexte, il est sollicité dans le cadre de la présente contribution que l'interdiction de la sous-destination « entrepôt » au sein de la zone UAE2 soit supprimée car cette interdiction ne repose sur aucun élément objectif entachant d'irrégularité la procédure de modification.

5.1.7 Thierry au registre électronique et par messagerie le 11/03/2025
Bonjour, Il s'avère que j'ai consulté le PLU de Rungis lors de la journée du 05 mars 2025. J'ai pu constater que le zonage présenté ce jour, indiqué deux parcelles pavillonnaires 50 et 51dans la Rue de l'Hôtel-Dieu, or, j'ai appris, par voie d'affichage, qu'un permis de construire d'un immeuble de 49 logements avec 2 sous-sol était en cours d'instruction. Mon inquiétude porte sur l'environnement immédiat qui, pour ma part n'est pas du tout adapté pour un tel projet. A savoir : 1) La proximité immédiate d'une crèche et maternelle. 2) La circulation croissante dans une rue à sens unique et étroite. 3) Un accroissement de voitures garées à l'extérieur du parking prévu en sous-sol. Car 2 voitures par foyer n'est pas exagéré. 4) Une modification probable de la Rue faisant la part belle aux véhicules. 5) Une imperméabilisation de plus du sol. 6) Un gros oeuvre qui peut engendrer des mouvements de sol et préjudiciable. 7) Une perte du cachet rural du vieux Rungis et de sa préservation correspondant le mieux à la nature du bâti existant. Nous savons tous qu'il existe une pression immobilière en Île de France mais les projets de construction sur l'Icade me semblent plus novateurs et adaptés.

5.1.8 Mr ALLOUN Maurice, 3 rue Sainte Geneviève au registre électronique et par messagerie le 11/03/2025
Bonjour, après avoir été à la seconde consultation publique du PLU ,nous avons été reçu par madame la commissaire qui nous informait que dans la rue notre dame nous étions en UCV1 et que le numéro 2B de la rue le resterait mais que le 4 et le 6 passaient en UR3 (reste en zone pavillonnaire) et que ceci était le PLU définitif. Il semble qu'une demande de modification très étrange soit demande sur ce secteur Je serais très inquiet que ce secteur passe en UCV1 et modifie le cadre de vie de ce secteur de Rungis. Une construction sur ce secteur sera catastrophique pour - deux années de nuisance sonore et de poussière minimum - rue obligatoirement fermée pour travaux un bon moment avec va et vient incessant de camions - la sécurité de l'école et le centre aéré en face juste a la sortie de 2 virages beaucoup d'enfants et de parents passent et traversent quotidiennement - création de vrais soucis de circulation avec un flux bien plus important de véhicules sur une si petite rue paisible - augmentation très sensible du manque de place de stationnement sur la rue - augmentation des passages de camions a poubelles pour récupérer les déchets d'une potentielle résidence - réduction significative d'une zone verte , et calme - encombrement des réseaux (eaux et autres)

5.1.9 Mme PATRICIA au registre électronique le 13/03/2025
RUE DE L'HÔTEL DIEU RUNGIS 94150 : Madame, Monsieur Un projet de construction de 49 logements rue de l'hôtel dieu est en cours d'instruction. Je vous fait part de mon inquiétude. Ce projet est complètement inadapté ! La rue / ruelle de l'hôtel dieu est déjà très encombrée : École et riverains avec 2 virages dangereux. - Rue de l'abreuvoir ; la circulation et l'accès aux résidences Medicis et du Parc difficile et dangereux. - Rue Sainte Geneviève ; stationnement sur trottoirs malgré le parking public. Mon inquiétude concerne particulièrement la santé et la sécurité des enfants. - Nuisances sonores, poussière, nuisibles (rats). - accès pompiers, samu,

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

ambulances - Enfermement de la résidence en particulier les étages inférieurs/RDC. - Dévalorisation des biens. Que deviens le Rungis où il fait bon vivre !

5.1.10 Mme MARTENS au registre électronique **l**e 14/03/2025

Mrs,Mme J'ai pris connaissance qu' un permis de construire était en cours d instruction pour un bâtiment d environ 50 logements. Cela est en totale désaccord avec les vœux formulés par la mairie actuelle (conservé un aspects village)on ne peut pas tenir un discourt et faire l inverse. De plus le changement du PLU au sujet du zonage en UR3 qui actuellement est un secteur pavillonnaire me paraît confus. Mes interrogations et préoccupations se portent sur les points suivants: -conséquences environnementales sonores,visuelles -sécurité pendants les travaux (camions,pelles,grue ..)sachant que l'on parle d une petite rue où ce trouve en plus une école laquelle surtout pendant les travaux sera très affecté (bruit,inhalation de substances néfastes pour leurs santé)par ailleurs il me semble que les établissements scolaires ont déjà atteint leurs capacités maximales,avec 50 logements en plus ?! -les nouvelles constructions ne devraient pas être au détriment de celles déjà existantes,on améliore le cadre de vie pas l inverse -sachant que la commune de Rungis a un risque élevé de gonflement des argiles est il judicieux d accentuer celui ci?! -pour finir le stationnement serait encore plus saturé,fortes possibilités de prolifération de nuisibles Merci

5.1.11 – Mr Marcillaud Bruno Mairie de Rungis au registre électronique le 14/03/2025 à 17h04

Evolutions à verser au dossier de modification n°2 du PLU Contribution : Voir la délibération et son annexe ci-jointes



Département du Val-de-Marne
Arrondissement de l'Haÿ-les-Roses
Commune de Rungis

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : 28.02.2025 **Date d'affichage** : 28.02.2025

Nombre de conseillers : En exercice : **29**
Présents : **22**
Absents représentés : **5**
Absents excusés: **2**
Votants : **27**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE SIX MARS à 20H30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Bruno MARCILLAUD, Maire.

PRESENTS
Bruno MARCILLAUD, Patricia KORCHEF-LAMBERT, Antoine BRUNO, Véronique BASTIDE, Antoine MORELLI, Dalila CHAÏBELAÏNE, Patrick ATTARD, Françoise PAYEN, Alain DUQUESNE, Wisly MARCENAT, Catherine DUQUESNE, Martin JARDILLIER, Marina CALVI, Philippe BENISTI, Dominique DOUSSARD, Justine SABY, Christine GAILLET, Sabine QUARTIER, Béatrice WILLEM, Corine REITER, Cyril CABIN, Aurélie BANYULS.

ABSENTS REPRESENTES
Patrick LEROY a donné procuration à Alain DUQUESNE, Magali MAIGNEN-MAZIERE a donné procuration à Dalila CHAÏBELAÏNE, Frédéric FANTOU a donné procuration à Martin JARDILLIER, Jean-Denis BEQUIN a donné procuration à Béatrice WILLEM, Dominique GASSER a donné procuration à Corine REITER.

ABSENTS EXCUSES : Fetta BOUHEDJAR, Jérôme HAJJAR

SECRETAIRE DE SEANCE : Patrick ATTARD

DELIBERATION N°25-012

EVOLUTIONS A VERSER AU DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 39/104

Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré, par 25 voix pour et 2 abstentions (Béatrice WILLEM, Jean-Denis BEQUIN)

Article 1 :
Approuve la liste des évolutions à verser au dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Article 2 :
Dit que ces modifications seront versées au registre d'enquête publique.

PIECE DU PLU concernée	MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MODIF N°2		MODIFICATIONS A FAIRE EVOLUER
Règlement	Dispositions générales articles 6, 7 et 8	Suppression de la règle de retrait à 6 mètres pour les climatiseurs et pompes à chaleur	S'ajuster sur la règle du PLUI de 3 mètres de retrait.
	Zone UR – Article 7-3	Implantation possible à l'alignement pour les annexes de 12 m² et de 2,30m de hauteur	Donner un avis défavorable au PLUI sur ce point
	Zone UAE1a – Article 7	Sont autorisées dans la marge de retrait les éléments constitutifs liés au stationnement clos couvert et sécurisé des vélos et ne dépassant pas le niveau RDC.	A supprimer Projet de l'Estérel : Les locaux vélos ont tous été intégrés dans bâtiments existants
	Zone UAE1a – Article 12-1	Dans le cas d'une opération de logements collectifs supérieure à 50 logements pour lesquels le pétitionnaire démontrera qu'une mutualisation des places est possible entre destination par lot, il est exigé 0,75 place de stationnement par logement.	A supprimer Cette règle n'est plus nécessaire dans la mesure où les ratios viennent réglementer le nombre de places de stationnement
	Zone UAE1 – Article 6 - Demande ICADE	*« Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a et UAE1b »*	Supprimer : *« et UAE1b »*

Règlement	Zone UAE1 – Article 6 - Demande ICADE	La partie verticale de la *façade* ou partie de *façade* de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'*alignement* ou en retrait de l'*alignement*, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de *façades* des *constructions* implantées en retrait de l'*alignement* ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres. Toutefois, le long et de chaque côté de la rue des Solets entre l'avenue de la Gare et l'avenue Charles Lindbergh, les *constructions* doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres.	Suppression : ~~La partie verticale de la *façade* ou partie de *façade* de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'*alignement* ou en retrait de l'*alignement*, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de *façades* des *constructions* implantées en retrait de l'*alignement* ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.~~ ~~Toutefois, le long et de chaque côté de la rue des Solets entre l'avenue de la Gare et l'avenue Charles Lindbergh, les *constructions* doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres.~~ ***Remplacé par :*** Ajout : « Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 3 mètres par rapport à l'alignement. »
Règlement	Zone UAE1b – Article 6 - Demande ICADE	Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.	Suppression :

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

		En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 3 mètres par rapport à l'alignement.	~~Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.~~ ~~En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 3 mètres par rapport à l'alignement.~~
	Zone UAE1 – article 7 Demande ICADE	*« Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a et UAE1b : »*	Supprimer : *« et UAE1b »*
Règlement	Zone UAE1 – article 7 Demande ICADE	La partie verticale de la *façade* ou partie de *façade* de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'*alignement* ou en retrait de l'*alignement*, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de *façades* des *constructions* implantées en retrait de l'*alignement* ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.	Suppression du texte : ~~La partie verticale de la *façade* ou partie de *façade* de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'*alignement* ou en retrait de l'*alignement*, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de *façades* des *constructions* implantées en retrait de l'*alignement* ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.~~ Remplacement :
			Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 4 mètres de la limite séparative.
Règlement	Zone UAE1b – article 10 Demande ICADE	Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 30 mètres au point le plus haut.	Précision pour la zone UAE1b : Dans l'ensemble de la zone UAE1b : *« La hauteur maximale des constructions à la fonction d'entrepôt ne pourra excéder 37 mètres au point le plus haut. »*
	Zone UAE1b – article 11 Demande ICADE	La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres, sauf dans le secteur UAE1b pour les constructions à sous-destination d'entrepôts. Dans ce cas, elle ne doit pas dépasser 3 mètres, sous à condition que ce dépassement soit justifié sur le plan condition de justifications techniques et sécuritaires.	Ajustement de la hauteur La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres, sauf dans le secteur UAE1b pour les constructions à sous-destination d'entrepôts. Dans ce cas, elle ne doit pas dépasser 3,50 mètres, sous à condition que ce dépassement soit justifié sur le plan condition de justifications techniques et sécuritaires.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Règlement	Zone UAE1 – article 12 Demande ICADE	Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a : Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'aménagement d'au moins : - Habitation : une place par logement - Bureaux : - Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher. - Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.	Suppression Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a : Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'aménagement d'au moins : - Habitation : une place par logement - Bureaux : ~~- Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.~~ - Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
Zonage	Changement en UR	Rue de l'Hôtel-Dieu	A supprimer
			Basculer la rue de l'Abreuvoir/ rue de l'Eglise et l'angle rue d'Orly/ rue du marché en UR
OAP	OAP	Création de l'OAP de l'Estérel	Mettre à jour l'OAP en tenant compte de l'évolution du projet

5.1.12- LE BERRIGAUD Mailis au registre électronique le 15/03/2025
Mécontentement concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme. Madame, Monsieur, Je me permets de vous écrire afin d'exprimer mon vif mécontentement concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la rue hôtel dieu de notre commune. En tant que résidente de Rungis, je suis profondément inquiète des conséquences que ces changements pourraient engendrer sur notre cadre de vie, notre environnement et la cohésion de notre communauté. Ce changement risquent de dégrader la qualité de vie des habitants, de nuire à la biodiversité locale et de créer des tensions au sein de notre voisinage. De plus, il apparaît que ce projet de modification a été réalisée sans consultation suffisante des habitants, qui sont les premiers concernés par de telles décisions. Je pense qu'il est essentiel d'impliquer la population dans le processus décisionnel, afin que chacun puisse exprimer ses préoccupations et ses attentes. L'éventuel création d'un immeuble proche de l'école va engendrer des conséquences négatives sur les enfants de la ville (poussière, nuisance sonore, animaux nuisibles, vibration, …) Je vous demande donc de bien vouloir reconsidérer cette modification du PLU. Il est crucial que les voix des citoyens soient entendues et prises en compte dans l'élaboration de notre cadre de vie. Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ma contribution

5.1.13 Mrs BLANCHARD au registre papier le 14/03/2025, au registre électronique et par e-maïl le 15/03/2025
Description des nuisances sur notre habitat liées à l'OAP de l'Estérel Contribution : Bonjour Madame la Commissaire enquêtrice, On constate d'après les documents mis en ligne sur le site de la mairie qu'il s'agit d'un très gros projet qui a des impacts négatifs très importants sur notre habitat : 1. Nuisances sonores 2. Nuisances liées à la hauteur très importante des constructions 3. Problématiques liées à l'accroissement très important du nombre d'habitants dans la zone de l'Estérel 1. Nuisances sonores Concernant l'exposition au bruit (aérien, routier, tram, train), c'est 1 050 nouveaux habitants qui vont être soumis aux nuisances sonores, notamment aériennes, tous seront dans l'ex-zone C du PEB qui nécessite une dérogation de la préfecture pour que les nouveaux logements de la zone de l'Estérel puissent être construits (Cf. rungis_-_notice_de_presentation_modif_2.pdf en pages 15, 33). Malgré nos réunions du 29/12/23, 29/02/24, 08/03/24, 25/04/24 avec Monsieur le Maire, la Directrice de l'Urbanisme et des représentants de l'EPT, nous n'avons

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

toujours pas connaissance de la décision de la préfecture sur cette dérogation. La décision de la préfecture sur la dérogation au PEB a-t-elle été prise ? si oui qu'elle est-elle ? Le très fort impact des nuisances sonores est d'ailleurs relevé dans le document rungis_-_dossier_ee_modif_2_2024_08.pdf en page 184 qui mentionne une incidence négative avérée. 2. Nuisances liées à la hauteur très importante des constructions La construction de jusqu'à 6 étages sur les 4 bâtiments existants de la zone Estérel Nord (Bali, Colombo, Sapporo, Singapour) qui ont déjà 2 étages d'une hauteur de (14 à 17,50 m), est indiquée dans les documents ci-après. • rungis_-_notice_de_presentation_modif_2.pdf en page 13 • presentation-du-plan strategique-2024-2028-reshape.pdf en page 58 • f01123p0152 en page 25 La construction de jusqu'à 6 étages sur les 4 bâtiments existants de la zone Estérel Nord (Bali, Colombo, Sapporo, Singapour) qui ont déjà une hauteur de (14 à 17,50 m), va conduire à une réduction très importante de l'ensoleillement, entraîner du vis-à-vis et des nuisances sonores. Dans le document rungis_-_oap_esterel_nord.pdf en page 1, la hauteur maximale des bâtiments (cas du bâtiment Colombo) = 27 m (à partir du terrain naturel, cf définition PLU), semble minorée. En effet, l'évaluation de cette hauteur à partir du nombre d'étages indiqué dans les documents conduit à une hauteur totale de 35,5 m. Evaluation effectuée en considérant 3m par étage, soit une sur-élévation de 18 m = *3 m * 6 étages, soit 35,5 m de hauteur totale = 18 m + 17,5 m La hauteur actuelle du bâtiment Colombo de 17,50 m est indiquée dans le document accessible à l'URL suivante : https://www.pss archi.eu/immeubles/FR-94065-13804.html On constate d'autre part que dans le document rungis_-_dossier_ee_modif_2_2024_08.pdf, c'est la zone UAE1a (secteur de l'Estérel) qui a la plus haute hauteur maximale autorisée alors qu'il est proposé une réduction de la hauteur maximale prévue pour la zone Delta et la zone "UAE1 hors UAE1a", soit : • UAE1a : 35 m en page 23 • UAE1 hors UAE1a : Réduction de 9 / 18 Export généré le 16/03/2025 des contributions publiées sur le Registre Numérique entre le 15/03/2025 00:00:00 et le 15/03/2025 23:59:59 35 m à 30 m en page 166 • Zone Delta UAE2 : Réduction de 50 m à 25 m en page 15 Pourquoi une réduction de la hauteur n'a-t-elle pas été prévue pour la zone UAE1a ? D'autre part, dans le document rungis_-_dossier_ee_modif_2_2024_08.pdf en page 9, il est mentionné "Le réaménagement du quartier d'Estérel Nord implique l'ajout de logements au-dessus des bâtiments d'activités existants, qui seront rénovés" ce qui entraîne une hauteur très importante des nouvelles constructions. Or, le choix de démolir les bâtiments existants a été fait sur la parcelle de la zone UAE1b sur laquelle un Data Center Hyperscale est prévu. Il a en effet été délivré le 07/08/24 un permis de démolir sur les 4 bâtiments (Sydney, Darwin, Male, Adelaïde) : Cf. dossier PD 094 065 24 W2004. Pour la zone de l'Estérel, le choix de démolir les bâtiments existants pourrait être fait afin de ne pas construire en sur-élévation et ainsi diminuer la hauteur des nouvelles constructions. Nous souhaiterions que la hauteur des constructions soit considérablement réduite à l'image des programmes immobiliers réussis et appréciés des riverains tels que ce qui avait été fait pour les logements sociaux de la rue du Lagué et de la rue du bout de la ville (Construction en R+2 à R+3 max). On constate d'autre part que tous les nouveaux immeubles sont construits au sud de Rungis et que le déséquilibre entre le nord et le sud de Rungis sur ces constructions de type "grands ensembles" va encore s'accroitre. 3. Problématiques liées à l'accroissement très important du nombre d'habitants dans la zone de l'Estérel Concernant l'augmentation du nombre d'habitants, le document rungis_-_dossier_ee_modif_2_2024_08.pdf en page 181 mentionne une augmentation de 1 050 habitants soit environ 20% (18,6%) de la population de Rungis (Cf. données INSEE 2021). Cette augmentation de 1 050 habitants va accroître les problèmes de circulation, les problèmes de stationnement, les nuisances sonores et entrainer un besoin d'augmenter la capacité d'accueil des écoles de Rungis qui seront seront relativement éloignés des écoles de Rungis. Concernant le nombre de nouveaux logements, les informations fournies ne sont pas cohérentes. Les informations sur l'OAP de l'Estérel dans le document de l'EPT en page 300 ne mentionne que

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

327 logements alors que le document rungis_-_avis_mrae_modif_2_plu_2024_10_09 en pages 9-10 mentionne 589 logements ce qui est plus cohérent avec les 1 050 habitants mentionnés. Il est prévu la création d'une sente dans le but de désartificialiser le secteur. Or, c'est justement l'inverse qui va se produire sur cette parcelle puisqu'elle est actuellement 100% végétalisée et que la sente va y introduire une zone imperméabilisée (cf. document f01123p0152.pdf en page 26). Cette sente n'est pas nécessaire car il existe déjà un chemin qui passe le long du bâtiment Bali qui assure déjà la liaison entre l'avenue de la gare et la rue de l'Estérel. Elle va entrainer sur notre habitat : des nuisances sonores, une augmentation du risque d'incivilités, et de cambriolages. Aussi, nous espérons qu'au vu des impacts négatifs très importants sur notre habitat, les informations décrites ci-dessus permettront de faire évoluer favorablement la situation. Sincères

5.1.14 Mme HORDE Cindy au registre électronique le 15/03/2025
Conservation des zone pavillonnaire rue Hôtel Dieu en UR3 Contribution : Il a été proposé un changement de zonage pour les pavillons 2bis, 4 et 6 rue de l'hôtel dieu, en vue d'une construction d'immeuble à la place de ces pavillons En tant que résidente de Rungis et mère de deux enfants qui sont scolarisés à l école maternelle de Médicis, je ne suis pas du tout favorable à ce changement de zonage. En effet, la construction d'éventuel immeuble à la place de ces pavillons engendrerait: Une Fragilité les sols (retrait - gonflement des argiles, Rungis en risque moyen) Une circulation dangereuse face à la monté du nombre de résident dans cette petite rue et une dangerosité du balais de véhicules a la sortie du garage en face de l'école Un retentissement sur la santé de nos enfants: (poussières lors des travaux juste en face de la cours de récréation, bruits intenses lors des heures d'écoles engendrant une incapacité pour les petits à dormir et pour le reste du temps une incapacité à se concentrer Une dégradation sur notre cadre de vie et de notre environnement cette construction est en contre sens total avec le cadre de vie de Rungis Pièce jointes :Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution. Adresse : 3 Rue Sainte-Geneviève

5.1.15 Mme BRANDON Suzanne au registre électronique et par e-maïl le 15/03/2025
Conservation zonage UR3 tel que présenté Contribution : L'actuel tissu de constructions rue de l'Hôtel Dieu s'accorde parfaitement avec les éléments remarquables qui l'entourent, constitués de la Ferme des P'tits Loups (de même hauteur que les trois maisons individuelles qui suivent), la Grange Sainte-Geneviève, le cèdre centenaire de la Résidence du Parc, la source de la Coulette et la Mairie d'honneur. Il serait fortement dommageable pour l'aspect futur de Rungis de laisser construire un imposant immeuble de 49 logements avec 2 étages de sous-sol sur les parcelles J.30-J.50 et J.51, construction qui viendrait dégrader de manière pérenne l'harmonie actuelle du bâti existant de la rue de l'Hôtel Dieu et ce… pour contenter 3 particuliers, un promoteur, et qui d'autre ???? J'ai pris connaissance de l'ordre du jour du Conseil Municipal du 5 mars 2025 mentionnant en point n°12 : Evolution à verser au dossier de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le dossier n'a t-il pas été suffisamment préparé en amont pour ne pas, en pleine période d'enquête publique, remanier et bouleverser la modification n°2 du PLU présentée à la population ? En conclusion, merci à Monsieur le Maire, de respecter ses engagements et sa volonté affirmée et répétée depuis son élection de PROTEGER LE VILLAGE et ses habitants, en laissant par conséquent les parcelles J.50 et J.51 en zone UR3 correspondant aux quartiers résidentiels composés de maisons individuelles réalisées de manière diffuses et implantées sur des terrains de taille variable (principalement dans le prolongement du centre ancien). Ceci est exactement la réalité du terrain qui a parfaitement été traduite sur le plan de zonage présenté et consulté (PJ) : les parcelles J.50 et J.51 sont bien affectées en zone UR3 afin de correspondre au mieux à la nature du bâti existant

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

5.1.16 Mme BAZZANA Corinne, au registre électronique le 16/03/2025

Parcelles J50 et J51: passage de UCV1 à UR3.

La modification n°2 du PLU présentée aux rungissois correspondra tout à fait au dessin de cette toute petite rue de l'Hôtel Dieu, et répondra aux arguments développés par la Mairie : « protéger le village et préserver durablement le cadre de vie » de cette partie du bourg ancien de Rungis.

N'oublions pas que cette rue est entourée d'éléments remarquables répertoriés et valorisés par la SHAR (Société Historique d'Archéologie de Rungis) dont les actions sont soutenues par le CLIO (Comité de liaison des sociétés d'histoire, d'archéologie et de sauvegarde du Val de Marne).

De plus, cette rue très étroite (140 m x 3m) en sens unique, avec un accès « tortueux», ne permet pas une densité excessive d'habitations et accueille déjà avec une sécurité routière adaptée, une école maternelle, un centre de loisirs et une petite résidence de 24 logements avec 1 sous-sol.

Son passage en UR3 s'avère tout à fait adapté à son environnement « Remarquable » actuel (Mairie d'Honneur -Château Richelieu » au sein de son vaste parc- Fontaine la Coulette, Grange Sainte Geneviève, Bergerie Sainte Geneviève, Ferme des P'ts Loups, deux « arbres remarquables »...).

Les contributions révèlent bien le montage d'une opération financière, uniquement motivées par l'intérêt pécuniaire de chacune des parties.

Compte-tenu de sa configuration et du nombre de logements et de deux sous-sols projetés par le promoteur (voir PJ «Permis de construire » déposé le 23/12/2024 et affiché le 24/12/2024), la rue de l'Hôtel Dieu :

- n'est ni conçue, ni dimensionnée pour permettre son accès à un trafic engendré par une construction d'immeubles d'une telle ampleur,
- ne peut répondre aux besoins de circulation dans de bonnes conditions de sécurité et de confort. Quid des normes de desserte et de sécurité des véhicules de secours, défense incendie, collecte déchets ménagers…
- le nombre d'accès automobile étant limité à 1 par logement, cette rue déjà saturée par le stationnement actuel, ne peut en accueillir de supplémentaires.
- multiples raccordements aux réseaux d'eau potable et eaux usées, à l'électricité.. à réaliser.
- Quid des espaces verts existants qui vont disparaître… en contradiction avec les actions de la Mairie pour la désartificialisation des sols à Rungis.

Durant 3 années probables de travaux, n'oublions pas les dégâts sanitaires aussi bien pour les habitants de cette rue que pour les enfants fréquentant l'école qui doivent bénéficier des missions de la Santé Publique :

- Air irrespirable, bruit assourdissant et continu des engins, bip-bip incessants des marches arrière, impossibilité d'ouvrir les fenêtres
- Prolifération des rats
- Poussière permanente (allergies…)

De plus, perte de la valeur du patrimoine des propriétaires de la résidence Hôtel Dieu (24 propriétaires) dont plus des 3/4 sont des primo-accédants.

Sans oublier, tous les dommages qui seront constatés aussi bien dans l'immeuble que dans les logements (fissures, lézardes sur les murs, huisseries qui bougeront..) si une construction est réalisée.

Ajoutons à cela, « l'enfermement» des habitants de cette résidence, cernés par des murs pleins, prisonniers dans leur appartement.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Je ne doute pas que Mr le Maire de Rungis saura préserver l'intérêt public dont il est le garant versus les intérêts spéculatifs d'un promoteur et de 2 particuliers.

PS : Je viens de voir que Mr le Maire porte à connaissance le document « Evolutions à verser au dossier de modification » qui comporte une révision de zonage pour uniquement la Rue de l'Hôtel Dieu (cf en PJ la page 5 dudit document) :

Zonage Changement en UR de la rue de l'Hôtel Dieu A supprimer

Ce changement de dernière minute est en parfaite contradiction avec le message de Mr le Maire qui vise pour la ville de Rungis, à travers le document « Quel avenir pour notre territoire ? » des ambitions de développement durable et de préservation du village et de ses abords.

« LES GRANDS OBJECTIFS POUR LE TERRITOIRE RUNGISSOIS :

PROTEGER LE VILLAGE :

- OBJECTIF n°1.

Préserver notre Village … le bilan du PLU en vigueur met en lumière plusieurs nouveaux objectifs… parmi lesquels une préservation durable du centre-ville et de son cadre de vie

Maintenir les formes urbaines du village : Ajuster le zonage dans les secteurs de la rue de l'Église et de la rue de l'Hôtel Dieu afin qu'il corresponde au mieux à la nature du bâti existant »

Je note dans ce document « Evolutions à verser au dossier de modification » que la rue de l'Eglise et l'angle rue d'Orly, rue de l'Abreuvoir et rue du marché, bien plus longues, bien plus larges et de conception urbaine bien plus adaptée à accueillir des constructions d'immeubles que la rue de l'Hôtel Dieu, restent en zone UR.

Je rappelle également que Mr le Maire, bien heureusement, « a tout fait pour bloquer un projet immobilier rue de l'Eglise » (référence : Conseil Municipal du 6 mars 2025) qui est désormais protégée, car modifiée par son passage en UR. J'ajoute que comparativement à ces rues qui resteront en UR, il serait invraisemblable, voire dangereux que l'on puisse prévoir, rue de l'Hôtel Dieu d'à peine 3m de large sur 140 m de long, une densité de population plus que considérable.

J'espère que « Rungis, ville amie des animaux », saura rester pour ses concitoyens « Rungis, ville où il fait bon vivre » et que le sens aigu de l'intérêt public prévaudra sur les ambitions financières d'un investisseur immobilier.



Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 46/104

5.1.17 Mme Suzanne BACHER association ARDEN au registre électronique et par e-maïl le 16/03/2025
Veuillez trouver ci-joint la contribution de l'ARDEN (Association Rungis de Défense de l'Environnement et de la Nature) à l'enquête publique portant sur le projet de modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville.

§ 2 - ZONE UAE1 secteur UAE1a - OAP ESTEREL

LOGEMENTS RÉSIDENTIELS et loi SRU

Demandes

S'agissant des logements résidentiels appelés à accueillir la population nouvelle, il est demandé de porter à la connaissance du public :

1. le nombre de logements familiaux dont les logements sociaux
2. la répartition des hébergements prévus pour les jeunes, actifs, seniors entre les logements autonomes et les chambres dans les espaces partagés
3. la trajectoire dans le temps de réalisation de la quotité de 25% de logements sociaux prévue par la loi SRU
4. de vérifier la satisfaction du critère de mixité sociale objectif fixé pour le PLUI cf Note enjeux de l'Etat de la préfète du Val de Marne du 2 mars 2023 et notamment le chapitre en page 6 « Mieux répartir et intégrer le parc social afin de favoriser la mixité sociale »

Argumentaire.

En effet, il est fait observer

- que le nombre exact de logements et hébergements tels qu'ils sont prévus dans le secteur UAE1a n'est mentionné dans aucun des documents rédigés par la ville.
- que le nombre de logements familiaux dont celui des logements sociaux est donné par ICADE puis repris par les services de l'Etat dans leurs constats
- que ce nombre de logements varie selon la date de publication des documents
    - ICADE - juillet 2023 - Déclaration à la DRIAT: 300 logements familiaux dont 75 sociaux (25%) repris par la DRIAT dans son avis conforme du 5/12/2023 page 3

      Considérant que l'OAP projetée sur le secteur de l'Estérel Nord, qui s'accompagnera de la création d'un sous-secteur dédié (UAE1a), tend à permettre la construction de cinq lots de bâtiments dont un neuf et les quatre autres en surélévation de bâtiments existants afin d'y accueillir 300 logements collectifs (225 en accession et 75 sociaux), développant 19 060 m² de surface de plancher (SDP), et 8 800 m² de SDP de logements spécifiques (co-living, séniors et étudiants), 10 553 m² d'activités économiques, ainsi qu'une crèche ;

    - MRAE - 9 octobre 2024 - Avis commun délibéré sur le projet de réaménagement du quartier Estérel nord de Rungis (94) et la modification n°2 du plan local d'urbanisme associé - page 9 - 289 logements dont 47 logements sociaux (16,3%) plus 280 logements ou hébergements jeunes actifs / étudiants / senior
    - *Le projet prévoit de transformer des bâtiments existants et d'en construire de nouveaux en vue d'accueillir plus de neuf cents nouveaux habitants. Il comprend notamment 551 logements (dont 67 logements sociaux), du coliving seniors, 346 hébergements pour étudiants, une crèche, plus de 11000 m² de locaux d'activité et 416 places de parking automobile.*

- qu'à ce stade, les logements étudiants ne sont pas par nature considérés comme des logements sociaux sauf ceux construits par des bailleurs sociaux - ce qui ne semble pas être le cas dans cette OAP - ; que leur éligibilité dépend d'événements futurs mais non acquis à ce jour (habitabilité et conventionnement avec le préfet)
- que si on s'en tient aux données communiquées (67/551), le nombre de logements sociaux ne représente que un peu plus de 12% des logements construits. soit un nombre très inférieur à l'exigence légale

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

§ 2 - ZONE UAE1b : secteur destiné à accueillir des data center

Références :

La Tribune 3 mars 2025 :

https://www.latribune.fr/technos-medias/informatique/rungis-devrait-accueillir-un-data-center-hyperscale-d-ici-a-cinq-ans-1019679.html

Icade : 19 février 2024 Présentation du plan stratégique 2024-2028 : ReShapE

https://www.icade.fr/finance/publications/presentation-du-plan-strategique-2024-2028-reshape.pdf



Demandes

S'agissant des entrepôts appelés à accueillir les dta center il est demandé des mesures destinées à :

1. améliorer la qualité architecturale des bâtiments accueillant les data center afin d'en faire un lieu remarquable (cf Supra)
2. assurer la récupération des eaux de pluie des toits des bâtiments afin de la distribuer sur la plaine maraîchère de Montjean à l'instar de que est prévu pour les constructions en zone UAE1a
3. mesurer la chaleur résiduelle dans les différents points de la zone et vérifier l'incidence sur la création d'ilôts de chaleur

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

4. simuler/mesurer les bruits résiduels ainsi que les pics de bruit du fait du fonctionnement du data center

Argumentaire

Il est fait observer

- qu'il est envisagé en zone UAE1a (p59 du résumé non technique) de récupérer les eaux de pluie des toits afin d'alimenter en eau la zone maraîchère située en contrebas du secteur ; que ce dispositif peut être utilement étendu au secteur UAE1b situé à la même altitude renforçant ainsi l'intégration de ces constructions dans la ville
- que les data centers peuvent disposer d'un dispositif de récupération de la chaleur fatale ; que, pour autant, il existe toujours une incidence résiduelle dont l'impact sur la création dee chaleur demande à être vérifié
- que les data center disposent de groupes électrogènes de secours dont la puissance cumulée est équivalente à la puissance électrique (ici 130MW) ; ce qui est considérable, que ces groupes sont mis en route à périodicité régulière à titre de vérification ; qu'ils sont potentiellement une source de bruits importante ; que si une isolation acoustique est prévue, elle n'est pas pour autant totale notamment pour les pics de bruits
- que si ces différents points seront abordés lors de la future enquête ICPE, il est possible s'agissant du même opérateur en zone UAE1a et 1b d'anticiper leur impact sur les constructions de logements.

§ 3 - ZONE UCV : suppression du quota de 35% de logements sociaux

Référence page 22 de la notice de présentation

Améliorer la répartition du logement social sur le territoire communal : tendre vers une meilleure mixité

La Ville de Rungis atteindra prochainement son quota de logements sociaux. Or, les règles en matière de logement social en vigueur dans certains secteurs du village s'avèrent peu favorables aux opérations de petite envergure, de qualité architecturale et de standing. Il est ainsi prévu de revoir les dispositions en vigueur dans le secteur de la rue Notre-Dame.

Pour cela, les règles relatives au seuil minimal de logements sociaux dans le centre-ville sont levées.

L'objectif étant de tendre vers une meilleure répartition spatiale du logement social à l'échelle

communale, afin d'améliorer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal. En l'occurrence, il est prévu à terme la réalisation de nouveaux logements sociaux dans le secteur de l'Esterel Nord.

Règlement applicable – UCV	Règlement modifié – UCV
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
2.3 – LOGEMENT **Pour le logement social :** En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de constructions comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. En UCV 3 : doit être réalisé **sur l'ensemble de l'unité foncière** au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP. Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les constructions devront respecter la proporsion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.	**2.3 – LOGEMENT** **Pour le logement social :** En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de constructions comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. En UCV 3 : doit être réalisé **sur l'ensemble de l'unité foncière** au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP. Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les constructions devront respecter la proporsion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.

Demandes

Il est demandé de

1. présenter la trajectoire de réalisation de la quotité de 25% de logements sociaux
2. rappeler que le quota de 25% de logements sociaux s'impose à toutes les opérations immobilières de plus de 9 logements
3. suspendre la modification relative à la suppression du quota de 35% de logements sociaux pour les opérations immobilières supérieures à 9 logements
4. vérifier la conformité de cette modification avec l'arrêté du conseil territorial

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 49/104

Argumentaire

En premier lieu, Il est fait observer que

- la non communication par la ville du nombre de logements sociaux attendus
- l'imprécision du nombre réel de logements sociaux tel qu'il est exposé en zone UEA1a par l'opérateur ICADE en vue de cette modification
- l'incertitude pesant sur lles éligibilités futures au titre des logements sociaux (cf supra)

ne permettent pas d'apporter les justifications utiles à l'appui de l'argumentaire exposée par la ville

En second lieu, cette modification paraît excéder le mandat donné par le conseil du territoire. En effet, il est observé que :

- Cette modification a fait l'objet d'un arrêté du territoire à la date du 16/11/2022. L'article 2 de cet arrêté précise en son article 2 que la modification a pour objet de :

  ....

  3. Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique.

- que la définition du dictionnaire de l'Académie française donne la définition suivante du verbe préciser

  Fixer, déterminer exactement. Il faut préciser davantage les faits, les termes de la question. Préciser les époques, les dates, les circonstances. La chose se précise, Elle devient plus claire, plus nette, plus sûre.

  Précision : Détail, indication, éclaircissement, élément d'information qu'on donne au cours d'une discussion, d'un débat, d'un discours.

- pour autant, dans le corps de la mesure, il est question de supprimer une prescription du règlement (quota de 35%) alors qu'il était attendu au contraire d'en augmenter la compréhension en apportant des informations nouvelles.

5.1.18 Mme MOREAU Julie au registre électronique le 16/03/2025

Evolution des modifications du PLU n°2 - Rue de l'hôtel Dieu Contribution : Rungissoise depuis 4 ans, j'ai été séduite par l'esprit village de Rungis et ai acquis un bien dans une petite résidence proche de la mairie, une zone pavillonnaire avec quelques constructions de bâtiments harmonieux et en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant. En consultant le modificatif n°2 du PLU de la ville, j'ai été ravie de constater le passage des parcelles 50 et 51 de la rue de l'hôtel Dieu en UR3, permettant ainsi de conserver cet esprit village et le tissu pavillonnaire. Quelle ne fut pas ma surprise le 10 mars 2025, en pleine enquête publique du Modificatif n°2 du PLU, de constater qu'a été voté en conseil municipal une délibération entrainant une évolution des modifications dans ce PLU présenté actuellement en mairie par Mme la commissaire enquêtrice. Ainsi, les parcelles de la rue de l'hôtel dieu censés passer en UR3 ne le sont plus, et le PLU actuel est conservé pour ces parcelles, qui resteraient donc en UCV1, permettant ainsi la construction d'un immeuble. Un projet en ce sens a d'ailleurs déjà été déposé en mairie. Où sont donc passés les arguments de « préservation du cadre de vie au sein du village » avancés dans le modificatif n°2 et justifiant le passage des parcelles en UR3 ? Comment peut-on encore tenir le discours « Rungis, la ville où il fait bon vivre » si l'on commence à construire des immeubles sur des parcelles jusqu'à présent pavillonnaires ? Ces parcelles se situent face à une école maternelle, dans une rue étroite à sens unique. La construction de nouveaux immeubles, ainsi que l'augmentation du trafic qui en

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

découlera, représentent un danger pour les enfants et les piétons fréquentant ce secteur. De plus, les nuisances liées aux travaux (poussières, bruit, nuisibles, arrêt de la circulation etc.) impacteront directement la scolarité des enfants et la qualité de vie des riverains, et ce pendant plusieurs années. Dès sa construction et pour l'avenir, cette construction nuira immuablement à la qualité de vie des habitants de la résidence de l'Hôtel Dieu, située à proximité de ces parcelles pavillonnaires mais promises à une urbanisation bétonnée. Enfin, l'emprise au sol de ce futur immeuble sera bien plus importante que celle des pavillons actuels. Alors que la commune s'engage à désartificialiser les sols, notamment dans les cours d'écoles, comment un tel projet peut-il être envisagé ? En tant que citoyens, nous accordons notre confiance aux élus pour préserver notre cadre de vie, un critère essentiel lors de l'achat d'un bien à Rungis. Les élus locaux sont censés représenter les habitants et agir dans l'intérêt général. Cependant, la décision de faire évoluer le PLU pour favoriser la construction d'un immeuble ne me semble pas aller dans le sens de l'intérêt général des Rungissois. Cette orientation affectera négativement le cadre de vie et fragilisera la confiance des Rungissois envers les institutions, pourtant chargées de défendre leurs intérêts.

5.1.19 Mr THAI Vincent au registre électronique le 16/03/2025
Pour les 2 parcelles qui sont dans la zone UCV1 qui passe en zone UR3 c'est très bien, il faut les conserver en secteur pavillonnaire. Les 2 pavillons rue de l'hôtel dieu doivent être des zone considérée pavillonnaire. Cette zone est très proche d'une école (sécurité des enfants, poussière accrues, nuisances sonores …) et ne doit pas changer l'aspect de rungis qui est de garder l'esprit village, cela est totalement contraire aux valeur de la population de rungis. Le maire de rungis a été élu pour que cela soit respecté tous le long de son mandat. Cdt

5.1.20 Mme PAILLAT-MONTANUY Sophie au registre électronique le 16/03/2025
Bonjour, Comme indiqué dans votre PLU, des changements notables veulent être modifiés. Des changements qui impactera significativement la vie au sein de la ville de Rungis. C'est pour cela qu'il est important de conserver le zonage prévu en UR3 et conserver un secteur pavillonnaire. Ceci va entraîner énormément de changement négatif pour notre précieux cadre de vie: 1- Pollution : les travaux vont entraîner un pollution environnementale (nappes phréatiques, déchets, matériaux non bio dégradables,…) mais aussi sonore et visuelle. 2 Sécurité : la route est très étroite, la visibilité n'est pas optimale. Une école maternelle est à proximité et des enfants y sortent plusieurs fois par jour. 3- École : les travaux vont amener des poussières dans l'air, au niveau de la cours qui va impacté fortement la sortie en extérieur des enfants, la circulation sera dangereuse, les enfants court souvent en sortant des écoles et les camions ont peu de visibilité 4- Prolifération des nuisibles (rats,..) 5- Problème de stationnement, pas de place durant les travaux,.. 6- « Rungis la ville où l'on fait bon vivre » n'aura plus aucun sens ainsi que « l'esprit village » de Rungis, tant apprécié par nous les Rungissois 7- Nos structures ne sont pas extensibles, nos enfants ont le droit d'avoir une éducation avec des classes non surchargé, nos futurs bébés ont le droit d'avoir une garde adaptée à leurs besoins. Rungis est une belle ville où l'on fait bon vivre, un air de campagne au milieu de la ville. Une ville propice à la sécurité et à l'épanouissement familiale. C'est pour toute ses raisons citées plus haut que je m'y sens chez moi

5.1.21 Mr GUERNIER Nicolas au registre électronique le 16/03/2025
Madame, Monsieur, Je me permets de vous écrire afin d'exprimer mon net mécontentement concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la rue hôtel dieu de notre commune. En tant que résident de la ville de Rungis, je suis inquiet des conséquences que ces changements pourraient engendrer sur le cadre

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

de vie, l'environnement et la cohésion de l'ensemble des rungissois. Ce changement risque de dégrader la qualité de vie des habitants, de nuire à la biodiversité locale et de créer des tensions au sein de notre voisinage. De plus, il apparaît que ce projet de modification a été réalisée sans consultation suffisante des habitants, qui sont les premiers concernés par de telles décisions. Je pense qu'il est essentiel d'impliquer la population dans le processus décisionnel, afin que chacun puisse exprimer ses préoccupations et ses attentes. L'éventuel création d'un immeuble proche de l'école va engendrer des conséquences négatives sur les enfants de la ville (poussière, nuisance sonore, animaux nuisibles, vibration, …) Je vous demande donc de bien vouloir reconsidérer cette modification du PLU. Il est crucial que les voix des citoyens soient entendues et prises en compte dans l'élaboration de notre cadre de vie. Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ma contribution

5.1.22 Mme REYROL Catherine au registre électronique le 16/03/2025

Par la présente, je souhaite formuler une réclamation officielle concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Rungis, et plus particulièrement la requalification de la rue de l'Hôtel-Dieu en zone UVC1, désormais constructible. Lors de ma consultation du plan N°2 du PLU en mairie le 5 mars dernier, j'ai pu constater que ce dernier respectait l'équilibre de notre cadre de vie, que les parcelles N°50 et 51 passaient en UR3. Cet aménagement semblait cohérent avec l'identité de notre commune, préservant son caractère de « petit village » où il fait bon vivre, comme le défendait Monsieur le Maire lui-même. Ce mélange de bâtiment d'immeubles au milieu de pavillons reflète une harmonie parfaite. Un cadre de vie que j'avais choisie en venant investir sur la commune de Rungis en 1999. Cependant, j'ai appris avec stupéfaction, le 13 mars dernier que lors du conseil municipal du 6 mars, Monsieur Marcillau, Maire de Rungis avait fait modifié ce PLU (présenté actuellement en mairie par Madame la commissaire enquétrice). Les parcelles 50 & 51 de la rue de l'Hôtel-Dieu restaient en zone UCV1, permettant ainsi la construction d'un programme immobilier de 49 logements avec deux sous-sols de parking. Cette décision, prise en toute discrétion en pleine enquête publique, a été signée et enregistrée dès le 14 mars, sans que les habitants en soient informés. Une modification de cette ampleur ne peut être décidée à la dernière minute sans concertation avec les riverains. Elle soulève de nombreuses interrogations quant aux motivations réelles de ce changement de zonage, qui semble principalement profiter à des intérêts privés au détriment de l'intérêt général. Les objections de X (propriétaire d'un des pavillons) et X responsable du développement foncier du groupe Windsor (promoteur). Je suis en total désaccord avec cette modification du PLU pour plusieurs raisons : 1. Impact environnemental non pris en compte : Une densification excessive à cet endroit entraînera une augmentation significative de la circulation, du bruit et de la pollution, Cet immeuble est situé en face d'une école élémentaire Perte d'espaces verts Cette modification porte atteinte à des éléments remarquables dans cette zone (cèdre centenaire à la Résidence du Parc, la grange et bergerie, rue Sainte Geneviève, grange des p'tits loups, Maire d'honneur château de Richelieu avec son parc. Les infrastructures ne seront pas adaptées pour supporter 49 logements supplémentaires 2. Préjudice pour les riverains : - L'harmonie du quartier, aujourd'hui composé de pavillons et de petites résidences, sera profondément altérée. La qualité de vie des habitants sera fortement dégradée, notamment en raison des nuisances liées à un chantier de grande ampleur et à l'augmentation de la densité de population. - Perte de valeur de notre bien immobilier en raison de l'urbanisation excessice - Sentiment d'enfermement pour les co-propriétaire de la résidence « Hôtel Dieu » 3. Erreur manifeste d'appréciation : La cohérence urbaine de Rungis, défendue jusque-là, est remise en question par cette modification précipitée. Un tel projet va à l'encontre de l'esprit du PLU N°2 et des engagements municipaux. En tant que citoyenne et

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

résidente investie dans la commune depuis plus de 30 ans, je considère cette modification comme une trahison de la confiance accordée aux élus. Une telle décision mérite une réflexion approfondie et une véritable consultation des habitants, ce qui n'a manifestement pas été le cas. Je vous demande donc de bien vouloir prendre en compte ma réclamation et d'émettre un avis défavorable à cette modification tardive et contestable du PLU

5.1.23 Mme TARANCON Sylvie au registre électronique le 16/03/2025

Maintien de la zone UR3 pour les parcelles J.50 et J.51 Contribution : Dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification n° 2 du PLU de RUNGIS, j'ai pris connaissance des contributions de deux personnes (Christine BROU/MARTINET et Anthony LANSARD concernant l'affectation en zonage UR3 de la parcelle n° J.50 ainsi que celle n° J.51. Je me permets donc de signaler que ce juste zonage en UR3 doit également être étendu à la parcelle n° J.30, restée pour sa part en UCV1 ; ces trois parcelles dotées de maisons individuelles étant situées rue de l'Hôtel Dieu. En effet, la rue de l'Hôtel Dieu, une des plus étroites de la ville, dans laquelle est implantée une école maternelle avec cour de récréation face aux trois parcelles précitées, ne pourrait supporter la présence, à la place des trois actuelles petites constructions, d'un immeuble, d'autant que la durée d'édification d'un tel immeuble provoquerait : - dans un premier temps, une source extrêmement importante de pollution environnementale, allergisante, bruyante ayant inévitablement des répercussions sur la santé de tout le voisinage et notamment des enfants scolarisés juste en face, - et dans un second temps, continuerait à dégrader quotidiennement la qualité de l'air de ce quartier par un afflux de circulation de véhicules entrant et sortant de cet immeuble. De plus, dans un tel cas, la bétonisation inéluctable de ces trois parcelles se ferait au détriment des ressources naturelles et des espaces verts, aggravant ainsi la vulnérabilité de la population face aux effets du changement climatique et ce, alors même que la mairie a entrepris une opération de désartificialisation des sentes de RUNGIS ainsi que des changements de revêtement des trottoirs pour mieux répondre aux besoins du dérèglement climatique. Par ailleurs, ces parcelles sont voisines d'éléments remarquables tels que la ferme des P'tits Loups, la Grange Sainte-Geneviève, la source de la Coulette, la Mairie d'Honneur ainsi que d'un cèdre centenaire. XXXXXXXXX a déposé le 23 décembre 2024 une demande de permis de construire (en PJ) numérotée PC 094 065 24 W 1009 pour la construction d'un ensemble immobilier de 49 logements sur 2 niveaux de sous-sol (parc de stationnement de 51 places)XXXXXX sur les parcelles susvisées (J.50-J.51 et J.30 d'une superficie totale de 1 636 m²).XXXXXXXXXXXXXX
L'édile de RUNGIS, M. Bruno MARCILLAUD n'a eu de cesse, depuis 2020, début de son premier mandat, d'annoncer et d'écrire à de multiples reprises son objectif principal, à savoir : conserver à RUNGIS la qualité de vie de ses habitants en préservant son environnement, et de tout mettre en oeuvre pour cela. L'évolution et l'avenir de RUNGIS ne doit pas se faire pour enrichir 3 personnes qui partent (sans oublier un promoteur) mais avec la population qui continuera à y habiter et qui sera, seule, impactée par le plan de zonage qui sera entériné et en subira, elle-seule, les conséquences. Soumis à l'enquête publique, le document intitulé : RUNGIS REGLEMENT PLU MODIF.2 mentionne en sa page 27 : "La zone UR3 correspond aux quartiers résidentiels composés de maisons individuelles réalisées de manière diffuses et implantées sur des terrains de taille variable (principalement dans le prolongement du centre ancien). Ceci correspond exactement à l'esprit qu'ont insufflé tous les précédents maires de RUNGIS, et la volonté affirmée de l'actuel depuis 2020 : - de conserver à RUNGIS son caractère de "village où il fait bon vivre" à travers un urbanisme apaisé, - de protéger les jardins, les coeurs d'îlots verts qui occupent une place majeure dans le paysage et qui participent à la préservation de la biodiversité en maintenant la qualité de vie auxquels les habitants sont attachés, et ce, afin de protéger et mettre

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

en valeur le cadre de vie en conservant le charme que la diversité des constructions apporte à notre joli village qui ne demande qu'à le rester. Par ailleurs, la partie haute de la rue de l'Abreuvoir (à l'arrière de l'école maternelle) juste avant le virage d'entrée dans la rue de l'Hôtel Dieu, est constituée de maisons individuelles (non matérialisées sur le plan de zonage ???), tout comme la rue Sainte-Geneviève dans laquelle la rue de l'Hôtel Dieu débouche à peine 140 mètres plus loin. Les parcelles J.50 et J.51 ne constituent donc pas un îlot pavillonnaire isolé mais font bien partie d'un maillage de maisons individuelles réalisées de manière diffuse dans le prolongement du centre ancien. Il apparaît donc plus que justifié de maintenir les parcelles J.50 et J.51 dans la zone UR3, ce zonage UR3 étant en parfaite adéquation avec la volonté clairement exprimée du Maire de RUNGIS et du document sous logos : de la Ville de RUNGIS et de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre "AGIR POUR ET AVEC VOUS" "QUEL AVENIR POUR NOTRE TERRITOIRE ? - Page 2 : Objectif n° 1 : PRESERVER NOTRE VILLAGE Paragraphe : MAINTENIR LES FORMES URBAINES DU VILLAGE qui annonce : "Ajuster le zonage dans les secteurs de la rue de l'Eglise et de la rue de l'Hôtel Dieu afin qu'il corresponde au mieux à la nature du bâti existant" (voir PJ). C'est-à dire, prendre en compte l'actuelle diversité des constructions de ces rues pour maintenir les avantages environnementaux et conserver la qualité de vie aux résidents de ces quartiers mais également aux résidents de la ville en général. Par extension, la parcelle J.30 devrait également intégrer la zone UR3. Une évolution de la modification n° 2 au PLU soumise à enquête publique, supprimant le zonage UR3 des parcelles rue de l'Hôtel Dieu, pourrait être très mal perçue des Rungissois qui continueront à demeurer dans la commune, voire interprétée au détriment de la municipalité.

5.1.24 Mme COUSIN Coralie au registre électronique le 17/03/2025
Nous vous adressons ce message car nous avons appris que les 3 pavillons de la rue hôtel dieux devaient devenir des zones constructible pour immeuble. Nous sommes contre cela car il y a une école juste en face et que le nombre de passagers qui utiliseraient cette route augmenterait les dangers qui pèsent sur les écoliers. Aussi cela augmenterait les nuissances que nous pourrons subir, pollution, rats, engorgement des réseaux, etc.... Nous demandons donc a se que cette zone reste pavillonnaire et non constructible pour un et/ou des immeubles. De plus cela va défigurer l'aspect environnementale et réduire à nouveaux la verdure de Rungis.

5.1.25 Mme CAPET Claudy au registre électronique le 17/03/2025
Madame, Monsieur, Je me permets de vous écrire pour exprimer mon opposition au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) visant à changer la destination de trois parcelles actuellement occupées par des maisons individuelles, en vue de leur remplacement par un immeuble adjacent à ma résidence. Ce secteur est caractérisé par un tissu pavillonnaire que le PLU actuel cherche à préserver . La construction d'un immeuble dénaturerait l'harmonie architecturale existante et pourrait entraîner une densification excessive, incompatible avec l'identité du quartier. De plus, la présence d'une école et d'un centre de loisirs en face du site envisagé soulève des préoccupations concernant la sécurité et la tranquillité des enfants fréquentant ces établissements. Enfin, une telle modification pourrait créer un précédent ouvrant la voie à d'autres projets similaires, compromettant ainsi la qualité de vie des résidents actuels. Pour ces raisons, je vous demande de bien vouloir reconsidérer ce projet et de maintenir les dispositions actuelles du PLU.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 54/104

5.1.26 MARCHOND Philippe au registre électronique le 17/03/2025

Bonjour, J'ai appris récemment que 2 parcelles de terrain classés UCV1 devaient devenir en UR3, ce qui signifie la possibilité de construire un immeuble alors que le PLU actuel ne le permet pas. Je m'insurge contre cette décision qui me paraît incompatible avec les recommandations d'urbanisme actuelles. 1. La nouvelle parcelle d'une surface approximative de 1600 m² doit permettre de d'accueillir 49 logements avec 2 niveaux de sous-sol, autant dire une densification extrême, à contre courant de la politique actuelle. 2. Le projet s'inscrit dans un quartier très contraint par la topographie et situé dans le cœur de Ville, la mixité des constructions y est harmonieusement répartie. 3. Le quartier est apaisé avec la maternelle et le centre de loisirs Médicis, il semble peut opportun d' y amener de nouveaux véhicules dans la rue de l'hôtel Dieu.

5.1.27 Mr MOULIE Amaury directeur opérationnel SNCIP1R Icade Promotion, au registre électronique le 17/03/2025 à 14h54, observation déposée 2 fois.

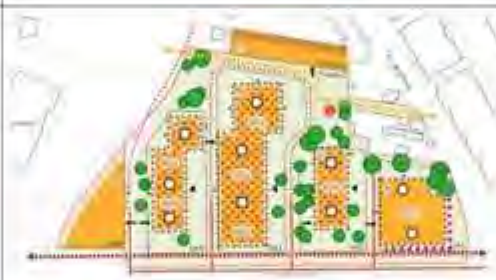
Madame la Commissaire Enquêteur, Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Rungis, nous souhaitons vous faire part de nos observations concernant l'évolution du zonage du règlement écrit et graphique applicable à la zone UAE1a et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) impactant directement le projet que nous portons. En effet, nous suivons avec attention les ajustements proposés dans le cadre de la présente modification du PLU. Dans ce contexte, nous souhaitons formuler des observations sur les évolutions apportées à cette zone (UAE1a) de la modification n°2 du PLU ainsi qu'à l'OAP qui s'y réfère. À ce titre, vous trouverez en pièce jointe un document détaillant nos remarques et propositions. Aussi, nous vous serons reconnaissants d'inscrire ces observations dans le registre de l'enquête publique et d'y apporter une réponse favorable dans le cadre de votre rapport et vos conclusions. Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à ces éléments et restons à votre disposition pour toute précision complémentaire.

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE RUNGIS – EVOLUTIONS A VERSER AU DOSSIER DE MODIFICATION

PIECE DU PLU concernée	MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MODIF N°2		MODIFICATIONS A FAIRE EVOLUER
Règlement	Zone UAE1 – Article 6 - Demande ICADE	Dans le secteur UAE1a : Le long de la rue du marché, les *constructions* doivent être implantées en retrait de minimum 6 mètres. Toutefois : - Le long et de chaque côté de la rue des Solets entre l'avenue de la Gare et l'avenue Charles Lindbergh, les *constructions* doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres. - Le long de l'avenue de la Gare, les constructions seront implantées en retrait de 4 mètres.	Suppression du texte : ~~Le long de la rue du marché, les *constructions* doivent être implantées en retrait de minimum 6 mètres.~~ Remplacement : L'implantation de la construction le long de la rue du marché étant en retrait de 3 m par rapport à la rue, il convient de modifier le retrait minimum de 6 m, deux alternatives possibles : ·Soit prévoir que : « Le long de la rue du marché, les *constructions* doivent être implantées en retrait de minimum 3 mètres. » - Soit prévoir que : « Le long de la rue du marché, les *constructions* doivent être implantées en retrait de minimum 6 mètres à l'axe de la voie. »
	Zone UAE1 – Article 12.1 - Demande ICADE	Dans le secteur UAE1a : Le dimensionnement des places de stationnement pourra être adapté pour les constructions existantes (impossibilités techniques)	Suppression du texte : ~~Hébergement : 0,2 place par logement~~ Remplacement : Hébergement : 0,15 place par logement

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE RUNGIS – EVOLUTIONS A VERSER AU DOSSIER DE MODIFICATION

		– Habitation : Logement : 1 place par logement ; logement locatif social : 0,5 place par logement Hébergement : 0,2 place par logement	(Etant précisé que le terme logement pris en compte peut correspondre à une chambre individuelle indépendante (unité d'habitation) ou à un appartement comprenant plusieurs chambres avec espace commun, de type colocation)
	Zone UAE1b – article 13.3 - Demande ICADE	Dans le secteur UAE1a : Le pourcentage (%) de la surface du lot devant être aménagé en espace de pleine terre est défini au document graphique. Les toitures végétalisées des constructions nouvelles comprendront une hauteur de terre naturelle minimale de 40cm (30cm pour les structures bois)	Suppression du texte : ~~Les toitures végétalisées des constructions nouvelles comprendront une hauteur de terre naturelle minimale de 40cm (30cm pour les structures bois).~~ Remplacement : Les toitures végétalisées des constructions nouvelles comprendront une hauteur de terre naturelle minimale de 30cm.
Règlement	Graphique SUD		Faire évoluer les limites de lot conformément au projet. Faire évoluer les pourcentages de pleine terre et d'emprise au sol des lots suivants : -Premier bâtiment en partant de la gauche (LOT NEUF) : Emprise au Sol : 50% -> 60% Pleine Terre : 35% -> 20% -Deuxième bâtiment en partant de la gauche (SINGAPOUR) : OK -Bâtiment du centre (SAPPORO) : OK
			-Deuxième bâtiment en partant de la droite (COLOMBO) : Emprise au Sol : OK Pleine Terre : 40% -> 35% P-remier bâtiment en partant de la droite (BALI) : OK
OAP	OAP Graphique		Remplacer le plan masse de l'OAP en tenant compte de l'évolution du projet, notamment les volumétries, le principe de socle augmenté et les retraits vis-à-vis des pavillons au nord. Concernant les hauteurs des bâtiments pour les LOT B et LOT D, compte tenu de la déclivité du site et du TN, il convient d'adapter les mentions des hauteurs maximales dans l'OAP. Les hauteurs des bâtiments à indiquer dans l'OAP graphique sont : -LOT A (LOT NEUF) : 20 m par rapport au TN -LOT B (SINGAPOUR) : -31 m par rapport au TN (côté ouest) -26,50 m par rapport au TN (côté est) -LOT C (SAPPORO) : 26 m par rapport au TN -LOT D (COLOMBO) :

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

			-32 m par rapport au TN (côté ouest) -27,30 m par rapport au TN (côté est) -LOT E (BALI) : 24 m par rapport au TN
OAP	OAP - Notice de prescription	**LA PROGRAMMATION** La programmation du quartier de l'Esterel Nord, qui s'appréciera dans un rapport de compatibilité avec les présentes OAP, est la suivante : Sur le foncier A : • Logements : 300 unités maximum, 19 060 m² SP environ • Coliving : 9 800 m² SP environ • Commerces : 600 m² SP environ • Crèche : 250 m² SP environ • Activité dans les socles conservés : 9 950 m² SP environ	Suppression du texte : • ~~Logements : 300 unités maximum, 19 060 m² SP environ~~ • ~~Coliving : 9 800 m² SP environ~~ • ~~Commerces : 600 m² SP environ~~ • ~~Crèche : 250 m² SP environ~~ • ~~Activité dans les socles conservés : 9 950 m² SP environ~~ Remplacement : • Logements : 270 unités maximum, 17 400 m² SP environ • Coliving : 9 990 m² SP environ • Commerces : 480 m² SP environ • Crèche : 250 m² SP environ • Activité dans les socles conservés : 11 215 m² SP environ
OAP	OAP - Notice de prescription	**LA PROGRAMMATION** Pour les logements du foncier A, la granulométrie globale serait la suivante : • 40% maximum de T1/T2 • 39% maximum de T3 et T3+	Suppression du texte : • ~~40% maximum de T1/T2~~ • ~~39% maximum de T3 et T3+~~ • ~~21% minimum de T4 et plus~~ Remplacement : • 43% maximum de T1/T2 • 36% maximum de T3 et T3+
		• 21% minimum de T4 et plus	• 21% minimum de T4 et plus
OAP	OAP - Notice de prescription	**LES ESPACES EXTERIEURS ET LA GESTION DE L'EAU** • La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible de manière gravitaire et alternative (noues / fossés plantés). Dans la mesure du possible, les trottoirs en revêtements permettent l'infiltration. Le bassin situé au sud-ouest du secteur sera maintenu en place pour la gestion des eaux pluviales du quartier. Un nouveau bassin sera créé pour recueillir les eaux de toiture des bâtiments afin d'alimenter en eau propre la plaine maraîchère en contrebas.	Suppression du texte : ~~Un nouveau bassin sera créé pour recueillir les eaux de toiture des bâtiments afin d'alimenter en eau propre la plaine maraîchère en contrebas.~~ Remplacement : Les eaux pluviales de toiture des bâtiments seront gérées selon l'une des deux options suivantes : -La création d'un nouveau bassin de récupération permettant d'alimenter en eau propre la plaine maraîchère en contrebas. -L'infiltration des eaux pluviales directement sur la parcelle des lots, dans la mesure du possible.
OAP	OAP - Notice de prescription	**LES LOGEMENTS** • Une taille moyenne par typologie de logements est définie : T1 : 29 m² SHAB, T2 : 43 m² SHAB, T3 : 62 m² SHAB, T4 : 78 m² SHAB, T5 : 90 m² SHAB	Suppression du texte : ~~Une taille moyenne par typologie de logements est définie : T1 : 29 m² SHAB, T2 : 43 m² SHAB, T3 : 62 m² SHAB, T4 : 78 m² SHAB, T5 : 90 m² SHAB~~ Remplacement : Dans la mesure du possible, une taille moyenne par typologie de logements est définie :

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

			T1: 32 m² SHAB, T2: 44 m² SHAB, T3: 63 m² SHAB, T4: 84 m² SHAB, T5: 100 m² SHAB
OAP	OAP - Notice de prescription	**L'ARCHITECTURE ET LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES** • Des percées visuelles depuis les logements vers le paysage lointain, notamment celui de la plaine de Montjean, seront garanties par l'implantation des émergences en quinconce.	Suppression du texte : ~~Des percées visuelles depuis les logements vers le paysage lointain, notamment celui de la plaine de Montjean, seront garanties par l'implantation des émergences en quinconce.~~ Remplacement : Les volumes créés sur le socle augmenté et les émergences s'inscriront dans la trame existante du site de 12,60m x 12,60m. Les logements du lot A seront en belvédère sur la plaine de Montjean.

5.1.28 Mr CARBAIN Collectif pour l'espace naturel de Montjean, au registre électronique le 17/03/2025 contribution qui remplace celle de Mme CHAMBERLIN Véronique déposée le même jour

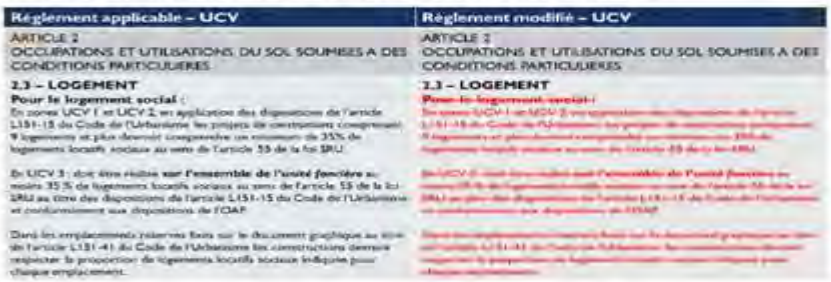
Collectif pour l'Espace naturel de Montjean

OBSERVATIONS DE L'ASSOCIATION LOI 1901 COLLECTIF POUR L'ESPACE NATUREL DE MONTJEAN SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION N 2 DU PLU DE RUNGIS

Les documents fournis à l'appui de l'enquête publique appellent les observations, les demandes d'informations complémentaires et/ou de modifications suivantes.

En préambule, le collectif s'étonne et regrette que l'argument utilisé pour modifier le règlement de la zone UCV *(Notice de présentation page 22, § Améliorer la répartition du logement social sur le territoire communal : tendre vers une meilleure mixité)**, à savoir que ***La Ville de Rungis atteindra prochainement son quota de logements sociaux*** ne soit pas utilisé pour justifier également le classement de la zone UA située sur la Plaine de Montjean appelée aussi Montjean II en zone N ou A.

** Notice de présentation page 22 § Améliorer la répartition du logement social sur le territoire communal : tendre vers une meilleure mixité*
La Ville de Rungis atteindra prochainement son quota de logements sociaux. .....
Pour cela, les règles relatives au seuil minimal de logements sociaux dans le centre-ville sont levées.
L'objectif étant de tendre vers une meilleure répartition spatiale du logement social à l'échelle communale, afin d'améliorer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal. En l'occurrence, il est prévu à terme la réalisation de nouveaux logements sociaux dans le secteur de l'Esterel Nord



Règlement applicable – UCV	Règlement modifié – UCV
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
2.3 – LOGEMENT **Pour le logement social :** En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de constructions comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. En UCV 3 : doit être réalisé **sur l'ensemble de l'unité foncière** au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU ou bien des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP. Dans les emplacements réservés faits sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les constructions devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.	**2.3 – LOGEMENT** ~~**Pour le logement social :**~~ ~~En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de constructions comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.~~ ~~En UCV 3 : doit être réalisé sur l'ensemble de l'unité foncière au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU ou bien des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP.~~ ~~Dans les emplacements réservés faits sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les constructions devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.~~

En effet, le classement de cette zone en zone UA ne se justifiant plus du fait de cet argument.

En outre, il aurait été possible d'ajouter :

- l'impossibilité d'une desserte de proximité par les transports en commun (cf Montjean I)

1

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 58/104

- la conservation des meilleures tables arables de la plaine de Montjean
- le renforcement du projet agricole et des aménités du secteur
- les difficultés de circulation à cet endroit

§ 2 OAP ESTEREL - ZONE UAE1 - secteurs UAE1a et UAE1b

GESTION DES EAUX et PROTECTION DU RÛ DE RUNGIS

Il est remarqué que la ville s'engage à respecter les prescriptions du SAGE.

Il est souhaité que toutes les opérations immobilières devront être conçues et entretenues pour améliorer la qualité des Eaux du RU de Rungis

Toutefois, s'agissant des pluies centennales, il conviendrait de s'assurer que les cheminements des eaux de ruissellement convergent ver des zones à ciel ouvert inondables sans risques pour les biens et les personnes .

Les réseaux créés ou améliorés au titre de l'OAP devront particulièrement veiller à éviter les rejets vers le RU de Rungis

Les chaussées nouvelles ou rénovées devraient être avec des chaussées drainantes (chaussées réservoirs poreuses).

Les nouveaux équipements de gestion des ruissellements devront permettre de recueillir les ruissellements routiers actuels qui alimentent le Ru de Rungis en tête

§ 2 OAP ESTEREL - secteur UAE1a

NUISANCES SONORES

Demandes

S'agissant des logements résidentiels appelés à accueillir la population nouvelle, il est demandé les mesures supplémentaires suivantes :

1. prévoir des dispositifs physiques de limitation du bruit (murs ou bâtiments anti bruit au sud du secteur
2. prévoir un écran acoustique le long des voies ferrées à l'instar de ce qui s'est fait à Antony pour protéger les populations riveraines des bruits ferroviaires
3. de prendre en compte de manière préventive les évolutions attendues de l'environnement du secteur
4. renforcer l'isolation acoustique des bâtiments et notamment celle du bâtiment A, en limite de secteur particulièrement exposé au bruit aérien du fait de sa hauteur et son altitude (point le plus haut du secteur)

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 59/104

Argumentaire

Il est fait observer qu'une grande partie du projet est soumise à l'autorisation du Préfet du fait de son exposition au bruit aérien (ex zone C du Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly).

La MRAE insiste sur l'impact sur la santé que fait courir le cumul des bruits (routier, ferroviaire et aérien) ainsi que les pics de bruit (ferroviaire). Elle relève que les mesures effectuées à l'appui de l'enquête environnementale ne sont pas suffisantes.

Pour autant, en matière de gestion du risque, le projet ne propose que le respect de la norme établie pour le seul trafic routier.

page 193 de l'Évaluation environnementale Août 2024

M8 Mesure concernant l'OAP : Réduire les nuisances sonores

Afin de réduire les incidences sonores à l'intérieur des bâtiments, les différentes constructions devront respecter les dispositions techniques de protection contre le bruit, telles que définies à l'article 13 de la loi bruit, ainsi qu'à l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 qui fixe les niveaux d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation requis en fonction des infrastructures routières à proximité. Ceci dans l'éventualité de l'implantation de bâtiments de logement liées au gardiennage

ou à l'exploitation agricole autorisée au règlement de la zone IAUa.

En outre, l'incidence des développements à venir dans l'environnement du secteur n'est pas prise en compte à ce stade, or ils sont loin d'être négligeables

- création de la route des Avernaises le long de la voie ferrée, côté sud (située à moins 300m de l'OAP)

  https://side.developpement-durable.gouv.fr/PDLO/doc/SYRACUSE/892636/creation-de-la-liaison-routiere-du-barreau-des-avernaises

- ouverture prochaine de la nouvelle zone d'activité "Les Avernaises" de l'aéroport d'Orly (situé à moins de 700m de l'OAP) qui fera un appel d'air pour le trafic routier (voitures+camions)
  https://www.leparisien.fr/val-de-marne-94/une-immense-zone-dactivites-va-remplacer-les-champs-au-pied-des-pistes-de-laeroport-dorly-28-05-2024-MPG7LEGZ3FEMVAKCA33L57AJTU.php
- projet d'ouverture de l'entrée sur l'A106 en direction de Paris à moyen terme qui fera un appel d'air local pour le trafic routier (voitures+camions) (moins de 300 m du secteur UAE1b) (projet de la municipalité actuelle)
- achèvement en cours de la modernisation de la liaison Massy Valenton qui emprunte la voie ferrée en bordure de zone (moins de 300 m) dont l'objectif est de permettre une Intensification du trafic ferroviaire (https://www.sncf-reseau.com/fr/travaux/ile-de-france/amelioration-du-contournement-ferroviaire-sud-de-paris-ligne-massy-valenton) :

  augmentation attendue du trafic ferroviaire

  élévation de la vitesse de passage des TGV

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 60/104

AMÉNITÉS du secteur

Demandes

S'agissant des logements résidentiels appelés à accueillir la population nouvelle, il est demandé les mesures supplémentaires suivantes :

1. de prévoir un ou des équipements publics supplémentaires (sportif et/ou de loisirs)
2. d'améliorer le réseau de liaisons douces vers les équipements publics de centre ville (écoles, équipements culturels et sportifs)
3. préalablement à la délivrance du permis de construire de la future crèche de réaliser un nouveau diagnostic environnemental (bruits, pollution atmosphérique) spécifique à cet emplacement
4. Paysages/Vues : Veiller à la qualité architecturale des bâtiments de la zone UAE1b

Argumentaire

Il est fait observer

- que la population nouvelle attendue est supérieure à 900 habitants dont de nombreux jeunes enfants et jeunes actifs ou étudiants avec des attentes fortes en matière d'accès aux équipements publics, qu'à cet égard
  - que les écoles primaires sont toutes situées à un peu plus de 1,4 km du secteur
  - que les équipements culturels sont tous situés en centre ville (un eu plus de 1,2 km)
  - que si la distance est raisonnable, les trajets emprunte des routes très passantes avec ponctuellement de trottoirs étroits
  - que l'équipement sportif le plus proche (l'Evasion) risque d'être vite saturé
- que les Data Center sont par nature des équipements particulièrement sensibles dont la construction est préconisée hors agglomération, qu'à cet égard :
  - le ou les Data Center prévu(s) sera (ont) construit(s) en agglomération (zone UAE1b à proximité immédiate de la zone UAE1a), ce qui a pour conséquence d'augmenter les risques
  - qu'en outre un Data Center hyperscale de très grande taille (130MW) est annoncé, augmentant la sensibilité au risque ;
  - qu'il en découle des mesures attendues d'un niveau très élevé en matière de protection du site (Grilles hautes, Herses, Réseau de caméras sur tout le périmètre. Dispositifs anti intrusion/ véhicules et piétons)
- qu'ainsi les vues offertes aux futurs habitants seront très peu amènes, nécessitant une contrepartie forte

§ 2 - OAP ESTEREL - secteur UAE1b : secteur destiné à accueillir des data center

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 61/104

Demandes

S'agissant des entrepôts appelés à accueillir les dta center il est demandé des mesures destinées à :

1. améliorer la qualité architecturale des bâtiments accueillant les data center afin d'en faire un lieu remarquable (cf Supra)
2. assurer la récupération des eaux de pluie des toits des bâtiments afin de la distribuer sur la plaine maraîchère de Montjean à l'instar de que est prévu pour les constructions en zone UAE1a
3. mesurer la chaleur résiduelle dans les différents points de la zone et vérifier l'incidence sur la création d'ilôts de chaleur
4. simuler/mesurer les bruits résiduels ainsi que les pics de bruit du fait du fonctionnement du data center

Argumentaire

Il est fait observer

- qu'il est envisagé en zone UAE1a (p59 du résumé non technique) de récupérer les eaux de pluie des toits afin d'alimenter en eau la zone maraîchère située en contrebas du secteur ; que ce dispositif peut être utilement étendu au secteur UAE1b situé à la même altitude renforçant ainsi l'intégration de ces constructions dans la ville
- que les data centers peuvent disposer d'un dispositif de récupération de la chaleur fatale ; que, pour autant, il existe toujours une incidence résiduelle dont l'impact sur la création dee chaleur demande à être vérifié
- que les data center disposent de groupes électrogènes de secours dont la puissance cumulée est équivalente à la puissance électrique (ici 130MW) ; ce qui est considérable, que ces groupes sont mis en route à périodicité régulière à titre de vérification ; qu'ils sont potentiellement une source de bruits importante ; que si une isolation acoustique est prévue, elle n'est pas pour autant totale notamment pour les pics de bruits
- que si ces différents points seront abordés lors de la future enquête ICPE, il est possible s'agissant du même opérateur en zone UAE1a et 1b d'anticiper leur impact sur les constructions de logements.

5.1.29 Mr GELOEN Bertrand ICADE Foncière au registre électronique, par e-mail et par remise d'un courrier à la commissaire-enquêtrice le 17/03/2025 à 15h53

Madame la Commissaire enquêteur, Nous vous prions de trouver, dans le fichier joint, nos observations à l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rungis.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Localisation du « Parc d'activités ICADE » (zonage jaune)	Zonage UAE1 dans le PLU de Rungis actuel (avant la modification n°2 du PLU en cours)
	

Extrait du PLU de Rungis en vigueur, avant la modification n°2 en cours

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU soumise à la présente enquête publique, il est prévu d'une part de modifier, dans le règlement graphique, le zonage du « *Parc d'activités ICADE* » et, d'autre part, d'adapter les règles d'urbanisme applicables à cette zone UAE1 dans le règlement écrit.

Ces modifications de la zone UAE1 sont recensées et présentées dans la Notice de présentation de la modification n°2 du PLU de Rungis.

La société ICADE, propriétaire de plusieurs fonciers et de bâtiments au sein du « *Parc d'activités ICADE* » située la zone UAE1 du PLU de Rungis en vigueur, prévoit notamment de développer un projet de Data Center, mené en concertation avant la Ville de Rungis depuis 2023. D'autres projets seront également menés à court et moyen termes sur cette zone.

Afin de permettre d'assurer la pérennité et le développement de cette zone UAE1, la société ICADE propose d'adapter, à la marge, certaines règles d'urbanisme telles qu'elles apparaissent dans la modification n°2 du PLU de Rungis.

C'est dans ce contexte que la société ICADE entend présenter des observations sur les modifications apportées à la zone UAE1 du PLU.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 63/104

LPA Law

1. Evolution de la zone UAE1 du « *Parc d'activités ICADE* » à l'issue de la modification n°2 du PLU de Rungis et projet de la société ICADE dans cette zone

La modification n°2 du PLU de Rungis va faire évoluer la zone UAE1 correspondant à l'unité foncière du « *Parc d'activités ICADE* » et les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

En effet, la zone UAE1 va être partiellement divisée en deux secteurs dans le règlement graphique, le secteur Esterel (UAE1a) et le secteur Zodiaque (UAE1b) :

- Secteur UAE1a : Esterel

  Une nouvelle OAP « Esterel Nord » correspondant au périmètre du futur secteur UAE1a, est créée dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Rungis.

  Cette future OAP répond à plusieurs enjeux présentés dans la Notice de présentation de la modification n°2 du PLU de Rungis (page 12/33). L'un des enjeux de ce secteur est notamment de permettre de « *recoudre la zone d'activité – aujourd'hui très fermée sur elle-même – avec le reste de la Ville,* […] ».

- Secteur UAE1b : Zodiaque

  Le projet de Data Center développé par la société ICADE se situe dans le futur secteur UAE1b.

En dehors de ces deux nouveaux secteurs, le zonage UAE1 sera conservé pour le reste du périmètre du « Parc d'activités ICADE » :

Zonage du « Parc d'activités ICADE », zone UAE1, issue du projet de modification n°2 soumis à enquête publique (création des secteurs UAE1a et UAE1b repérés par les encadrés jaunes ci-dessous)

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042



Extrait du Règlement graphique issue de la modification n°2 en cours

Outre les modifications graphiques présentées ci-dessus, le règlement écrit de la zone UAE1 a été adapté afin de créer des règles spécifiques dédiées aux deux nouveaux secteurs UAE1a et UAE1b.

Les modifications apportées au règlement écrit de la zone UAE1 figurent dans la Notice de présentation de la modification n°2 du PLU de Rungis jointe à l'enquête publique (pages 15 à 21).

La plupart des règles de la zone UAE1 permettent d'assurer la pérennité et le développement des futurs projets menés par la société ICADE sur les fonciers dont elle est propriétaire.

Toutefois, certaines règles d'urbanisme de la zone UAE1 nécessitent encore d'être adaptées.

Il s'agit en particulier des règles suivantes :

- **L'article 6** relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques qui prévoit un principe général d'alignement aux voies publiques pour 50 % du linéaire de façade pour l'ensemble de la zone UAE1.

  Pour permettre d'assurer la pérennité et le développement des projets dans le secteur UAE1b, les façades ou parties de façades des constructions doivent être implantées

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait devra être fixée à 3 mètres par rapport à l'alignement.

La demande porte sur l'extension de cette règle prévue pour le secteur UAE1b à toute la zone UAE1 (sauf secteur UAE1a).

- **L'article 7** relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui prévoit un principe général d'alignement aux limites séparatives pour l'ensemble de la zone UAE1.

  Pour permettre d'assurer la pérennité et le développement des projets dans le secteur UAE1b, les façades ou parties de façades des constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait devra être fixée à 4 mètres de la limite séparative.

  La demande porte sur l'extension de cette règle prévue pour le secteur UAE1b à toute la zone UAE1 (sauf secteur UAE1a).

- **L'article 8** relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est visé uniquement pour une **correction typographique**.

- **L'article 10** relatif à la hauteur maximale des constructions qui prévoit que dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 30 mètres au point le plus haut.
  Pour permettre d'assurer le développement des projets à sous-destination d'entrepôts (dont Data Center) **dans le secteur UAE1b**, il est nécessaire **d'autoriser une hauteur maximum de 37 mètres**.
  Les dispositions particulières (article 10.2) devront être supprimées.

- **L'article 11** relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords prévoit que *« la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres, sauf dans le secteur UAE1b pour les constructions à sous-destination d'entrepôts. Dans ce cas, elle ne doit pas dépasser 3 mètres, à condition que ce dépassement soit justifié sur le plan technique et sécuritaire »*.

  Or, pour permettre d'assurer le développement des projets dans le secteur UAE1b, il est nécessaire **d'autoriser une hauteur maximum des clôtures à 3,5 mètres pour les « constructions à sous-destination d'entrepôts »** (dont Data Center).

- **L'article 12.1** relatif au nombre de places à réaliser par catégorie de construction pour les véhicules motorisés prévoit une norme plancher pour la sous-destination bureau de 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher. **Cette norme plancher devra être supprimée dans la zone UAE1 et dans le secteur UAE1b.**

La société ICADE n'a pas d'observation sur les autres dispositions du règlement modifié écrit de la zone UAE1, c'est-à-dire le préambule de la zone et les articles 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 12.2, 13, 14, 15, et 16.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 66/104

2. Règlement écrit de la zone UAE1 issu de la modification n°2 du PLU de Rungis en cours

L'intégration des évolutions proposées ci-dessus, peuvent être traduites dans les dispositions du règlement écrit de la zone UAE1, de la façon suivante :

	Règlement écrit issu de la modification n°2 du PLU de Rungis tel que soumis à la présente enquête publique	***Rédaction proposée par ICADE (les modifications/ajouts/corrections sont identifiés en rouge)***
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES	*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.* Dans l'ensemble de la zone sauf secteurs UAE1a et UAE1b : Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des îlots d'implantation figurant sur le document graphique. La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de l'alignement ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres. Toutefois, le long et de chaque côté de la rue des Solets entre l'avenue de la Gare et l'avenue Charles Lindbergh, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres. Dans le secteur UAE1a : Le long de la rue du marché, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 6 mètres. Toutefois : - Le long et de chaque côté de la rue des Solets entre l'avenue de la Gare et l'avenue Charles Lindbergh, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres. - Le long de l'avenue de la Gare, les constructions seront implantées en retrait de 4 mètres. Dans le secteur UAE1b : Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 3 mètres par rapport à l'alignement. ***Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :*** Les façades ou partie de façade des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'alignement.	*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.* Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a : Les *constructions* doivent être implantées à l'intérieur des îlots d'implantation figurant sur le document graphique. Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 3 mètres par rapport à l'alignement. [le reste n'est pas modifié]
ARTICLE 7	Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article,	*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent*

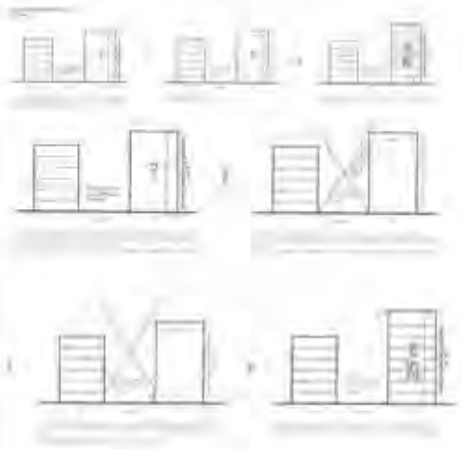
Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement. Dans l'ensemble de la zone sauf secteurs UAE1a et UAE1b : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6. La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une limite séparative peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait de la limite séparative, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de la limite séparative ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres. Dans le secteur UAE1a : Les façades ou parties de façade des constructions nouvelles à bâtir au droit d'une limite séparative peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres (hors saillies). Sont autorisés dans la marge de retrait, les éléments constructifs liés et nécessaires au stationnement clos, couvert et sécurisé des vélos, et ne dépassant pas le niveau de RDC. Aucune disposition ne s'applique concernant les surélévations sur constructions existantes. Dans le secteur UAE1b : Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 4 mètres de la limite séparative. ***Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :*** Les façades ou partie de façade des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.	*article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.* Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6. Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 4 mètres de la limite séparative. [le reste n'est pas modifié]
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement. Dans l'ensemble de la zone sauf secteurs UAE1a et UAE1b : Gabarits-enveloppes des constructions ou parties de constructions à édifier en vis-à-vis des façades existantes ou projetées, et comportant des vues principales : Le gabarit-enveloppe se compose successivement : - a -d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 du	*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.* Dans l'ensemble de la zone sauf secteurs UAE1a et UAE1b : [le reste n'est pas modifié]

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 68/104

	prospect P mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m : H = 3/2 P + 4 Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis. - b - d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond. Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on utilise une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.  Dans le secteur UAE1a : Il n'est pas fixé de règle. Dans le secteur UAE1b : En cas d'implantation de constructions non contigües sur une même unité foncière, entre chaque façade ou parties de façade des constructions, les marges de retrait devront être au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres. Cette disposition ne s'applique pas entre deux bâtiments à la fonction d'entrepôt. Tout projet d'entrepôt devra respecter la norme en vigueur au dépôt du dossier en termes de règlementation (sécurité incendie et toute prescription législative ou réglementaire qui leur sont applicable).	
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	**10.1 – DISPOSITIONS GENERALES** Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 30 mètres au point le plus haut. Gabarits-enveloppes des constructions ou parties de constructions à édifier en vis-à-vis des façades existantes ou projetées et comportant des vues principales. Le gabarit-enveloppe se compose successivement :	**10.1 – DISPOSITIONS GENERALES** Dans l'ensemble de la zone sauf secteurs UAE1a et UAE1b : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 30 mètres au point le plus haut. Gabarits-enveloppes des constructions ou parties de constructions à édifier en vis-à-vis des façades existantes ou projetées et comportant des vues principales.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 69/104

	- a -d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 du prospect P mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m : H = 3/2 P + 4. Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis. - b - d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond. Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on utilise une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du pro prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.  Dans le secteur UAE1a : Pour les constructions nouvelles ou encore les surélévations de bâtiments existants, les hauteurs des parties nouvelles ne pourront excéder les hauteurs indiquées à l'OAP. **10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES** Dans une bande de 25m calculée en tout point depuis la limite séparative des parcelles voisines, la hauteur maximale autorisée est R+2, soit 9m au point le plus haut, comme indiqué sur le plan de zonage. Etant précisé que cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments existants.	Le gabarit-enveloppe se compose successivement : - a -d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 du prospect P mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m : H = 3/2 P + 4. Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis. - b - d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond. Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on utilise une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du pro prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.  Dans le secteur UAE1a : Pour les constructions nouvelles ou encore les surélévations de bâtiments existants, les hauteurs des parties nouvelles ne pourront excéder les hauteurs indiquées à l'OAP. Dans le secteur UAE1b : La hauteur maximale des constructions à sous-destination d'entrepôts (dont Data Center) ne pourra excéder 37 mètres au point le plus haut. ~~**10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**~~ ~~Dans une bande de 25m calculée en tout point depuis la limite séparative des parcelles voisines, la hauteur maximale autorisée est R+2, soit 9m au point le plus haut, comme indiqué sur le plan de zonage. Etant précisé que cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments existants.~~
ARTICLE 11 -	Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages.	Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit. Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte, ni à l'harmonie des paysages ni à l'architecture de la zone ou du secteur. En cas de clôture : Favoriser leur réalisation en maçonnerie, ou en serrurerie ouvragée ou menuisée. • Elles doivent être conçues en harmonie avec les bâtiments. • Les grillages simples et industriels sont interdits, sauf dans le secteur UAE1b pour les constructions à sous-destination d'entrepôts, sous condition de justifications techniques et sécuritaires. • Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles. • Exceptionnellement dans le cadre d'une intégration au caractère environnant, une clôture • de type mur plein pourra être autorisée, elle ménagera alors des ouvertures partielles. • Les éléments techniques seront intégrés aux clôtures. • La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres, sauf dans le secteur UAE1b pour les constructions à sous-destination d'entrepôts. Dans ce cas, elle ne doit pas dépasser 3 mètres, à condition que ce dépassement soit justifié sur le plan technique et sécuritaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs anti-bruit réalisés le long des voies ferrées.	Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit. Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte, ni à l'harmonie des paysages ni à l'architecture de la zone ou du secteur. En cas de clôture : Favoriser leur réalisation en maçonnerie, ou en serrurerie ouvragée ou menuisée. • Elles doivent être conçues en harmonie avec les bâtiments. • Les grillages simples et industriels sont interdits, sauf dans le secteur UAE1b pour les constructions à sous-destination d'entrepôts, sous condition de justifications techniques et sécuritaires. • Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles. • Exceptionnellement dans le cadre d'une intégration au caractère environnant, une clôture • de type mur plein pourra être autorisée, elle ménagera alors des ouvertures partielles. • Les éléments techniques seront intégrés aux clôtures. • La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres, sauf dans le secteur UAE1b pour les constructions à sous-destination d'entrepôts (dont Data Center). Dans ce cas, elle ne doit pas dépasser 3,50 mètres, à condition que ce dépassement soit justifié sur le plan technique et sécuritaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs anti-bruit réalisés le long des voies ferrées.
ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété. **12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES** Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a : Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'aménagement d'au moins : - Habitation : une place par logement - Bureaux : o Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, o Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. - Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité. - Commerce : Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité avec au minimum une place	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété. **12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES** Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a et UAE1b : Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'aménagement d'au moins : - Habitation : une place par logement - Bureaux : o ~~Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher,~~ o Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. - Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité. - Commerce : Une place par tranche de 50 m² de

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

	par commerce. Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif , la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant. Dans le secteur UAE1a : Le dimensionnement des places de stationnement pourra être adapté pour les constructions existantes (impossibilités techniques) - Habitation : Logement : 1 place par logement ; logement locatif social : 0,5 place par logement Hébergement : 0,2 place par logement - Bureaux : o Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher. o Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. - Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité. - Commerce : Une place par tranche de 120 m² de surface de plancher affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce. Les normes techniques pour le stationnement des véhicules motorisés précisées en dispositions générales ne s'appliquent pas le secteur pour les constructions existantes en cas de contrainte structurelle. Dans le cas d'une opération de logements collectifs supérieure à 50 logements pour lesquels le pétitionnaire démontrera qu'une mutualisation des places est possible entre destinations par lot, il est exigé 0,75 place de stationnement par logement. Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif , la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant. Dans le secteur UAE1b : -Habitation : une place par logement - Bureaux : Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de *surface de plancher*. Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de *surface de plancher*.	surface de plancher affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce. Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant. Dans le secteur UAE1a : Le dimensionnement des places de stationnement pourra être adapté pour les constructions existantes (impossibilités techniques) - Habitation : Logement : 1 place par logement ; logement locatif social : 0,5 place par logement Hébergement : 0,2 place par logement - Bureaux : o Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher. o Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. - Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité. - Commerce : Une place par tranche de 120 m² de surface de plancher affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce. Les normes techniques pour le stationnement des véhicules motorisés précisées en dispositions générales ne s'appliquent pas le secteur pour les constructions existantes en cas de contrainte structurelle. Dans le cas d'une opération de logements collectifs supérieure à 50 logements pour lesquels le pétitionnaire démontrera qu'une mutualisation des places est possible entre destinations par lot, il est exigé 0,75 place de stationnement par logement. Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant. Dans le secteur UAE1b : -Habitation : une place par logement - Bureaux : ~~Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de *surface de plancher*.~~

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

	-Industrie et artisanat : une place pour 100 m² de *surface de plancher* affectée à l'activité. -Entrepôts : une place pour 1000 m² de *surface de plancher* affectée à l'activité. Le stationnement PL devra être géré sur l'unité foncière. -Commerce : Une place par tranche de 50 m² de *surface de plancher* à l'activité avec au minimum une place par commerce. Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur *terrain* les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant. **12.2 – STATIONNEMENT VELO** Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent respecter les caractéristiques minimales suivantes : Pour les bâtiments à usage principal de logement, l'espace doit occuper une superficie de 1,5 m² de surface de plancher par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 3 m² de surface de plancher par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de surface de plancher ; Pour les bâtiments à usage principal de bureaux et d'hôtellerie, l'espace doit occuper une superficie représentant 0,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert.	○ Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de *surface de plancher*. -Industrie et artisanat : une place pour 100 m² de *surface de plancher* affectée à l'activité. -Entrepôts : une place pour 1000 m² de *surface de plancher* affectée à l'activité. Le stationnement PL devra être géré sur l'unité foncière. -Commerce : Une place par tranche de 50 m² de *surface de plancher* à l'activité avec au minimum une place par commerce. Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur *terrain* les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant. **12.2 – STATIONNEMENT VELO** Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent respecter les caractéristiques minimales suivantes : Pour les bâtiments à usage principal de logement, l'espace doit occuper une superficie de 1,5 m² de surface de plancher par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 3 m² de surface de plancher par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de surface de plancher ; Pour les bâtiments à usage principal de bureaux et d'hôtellerie, l'espace doit occuper une superficie représentant 0,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert.

***

Au regard de l'ensemble de ce qui précède, nous vous serons reconnaissants, Madame la Commissaire enquêteur, d'inscrire ces observations dans le registre d'enquête publique.

Nous vous en remercions par avance et restons à votre disposition si vous avez besoin de plus de précision sur ces différents points.

Nous vous prions de croire, Madame la Commissaire enquêteur, en l'expression de notre considération distinguée.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

5.1.30 Mme BACHER Suzanne au registre électronique le 17/03/2025 en complément de la contribution 4.1.17

ARDEN
association rungissoise de défense de l'environnement et de la nature

OBSERVATIONS DE L'ASSOCIATION LOI 1901 ARDEN (Association Rungissoise de Défense de l'Environnement et de la Nature)

SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION N 2 DU PLU DE RUNGIS

Les documents fournis à l'appui de l'enquête publique appellent les demandes d'informations complémentaires et/ou de modifications suivantes.

§ 2 - ZONE UAE1 secteur UAE1a - OAP ESTEREL

En préambule, l'ARDEN s'étonne et regrette que l'argument utilisé pour modifier le règlement de la zone UCV *(Notice de présentation page 22, § Améliorer la répartition du logement social sur le territoire communal : tendre vers une meilleure mixité)**, à savoir que ***La Ville de Rungis atteindra prochainement son quota de logements sociaux*** ne soit pas utilisé pour justifier également le classement de la zone UA située sur la Plaine de Montjean appelée aussi Montjean II en zone N ou A.

* *Notice de présentation page 22 § Améliorer la répartition du logement social sur le territoire communal : tendre vers une meilleure mixité*
La Ville de Rungis atteindra prochainement son quota de logements sociaux. . ….
Pour cela, les règles relatives au seuil minimal de logements sociaux dans le centre-ville sont levées.
L'objectif étant de tendre vers une meilleure répartition spatiale du logement social à l'échelle communale, afin d'améliorer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal. En l'occurrence, il est prévu à terme la réalisation de nouveaux logements sociaux dans le secteur de l'Esterel Nord

Règlement applicable – UCV	Règlement modifié – UCV
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
2.3 – LOGEMENT **Pour le logement social :** En zones UCV.1 et UCV.2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de constructions comprenant 5 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. En UCV.2 : doit être réalisé **sur l'ensemble de l'unité fonctière** au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP. Dans les emplacements réservés listé sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les constructions devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.	**2.3 – LOGEMENT** **Pour le logement social :**

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 74/104

En effet, le classement de cette zone en zone UA ne se justifiant plus du fait de cet argument.

En outre, il aurait été possible d'ajouter :

- l'impossibilité d'une desserte de proximité par les transports en commun (cf Montjean I)
- la conservation des meilleures tables arables de la plaine de Montjean
- le renforcement du projet agricole et des aménités du secteur
- les difficultés de circulation à cet endroit

LOGEMENTS RÉSIDENTIELS et loi SRU

Demandes

S'agissant des logements résidentiels appelés à accueillir la population nouvelle, il est demandé de porter à la connaissance du public :

1. le nombre de logements familiaux dont les logements sociaux
2. la répartition des hébergements prévus pour les jeunes, actifs, seniors entre les logements autonomes et les chambres dans les espaces partagés
3. la trajectoire dans le temps de réalisation de la quotité de 25% de logements sociaux prévue par la loi SRU
4. de vérifier la satisfaction du critère de mixité sociale objectif fixé pour le PLUI cf Note enjeux de l'Etat de la préfète du Val de Marne du 2 mars 2023 et notamment le chapitre en page 6 « Mieux répartir et intégrer le parc social afin de favoriser la mixité sociale »

Argumentaire.

En effet, il est fait observer

- que le nombre exact de logements et hébergements tels qu'ils sont prévus dans le secteur UAE1a n'est mentionné dans aucun des documents rédigés par la ville.
- que le nombre de logements familiaux dont celui des logements sociaux est donné par ICADE puis repris par les services de l'Etat dans leurs constats
- que ce nombre de logements varie selon la date de publication des documents

2

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

- ICADE - juillet 2023 - Déclaration à la DRIAT: 300 logements familiaux dont 75 sociaux (25%) repris par la DRIAT dans son avis conforme du 5/12/2023 page 3

  Considérant que l'OAP projetée sur le secteur de l'Estérel Nord, qui s'accompagnera de la création d'un sous-secteur dédié (UAE1a), tend à permettre la construction de cinq lots de bâtiments dont un neuf et les quatre autres en surélévation de bâtiments existants afin d'y accueillir 300 logements collectifs (225 en accession et 75 sociaux), développant 19 060 m² de surface de plancher (SDP), et 8 800 m² de SDP de logements spécifiques (co-living, séniors et étudiants), 10 553 m² d'activités économiques, ainsi qu'une crèche ;

- MRAE - 9 octobre 2024 - Avis commun délibéré sur le projet de réaménagement du quartier Estérel nord de Rungis (94) et la modification n°2 du plan local d'urbanisme associé - page 9 - 289 logements dont 47 logements sociaux (16,3%) plus 280 logements ou hébergements jeunes actifs / étudiants / senior
- *Le projet prévoit de transformer des bâtiments existants et d'en construire de nouveaux en vue d'accueillir plus de neuf cents nouveaux habitants. Il comprend notamment 551 logements (dont 67 logements sociaux), du coliving seniors, 346 hébergements pour étudiants, une crèche, plus de 11000 m² de locaux d'activité et 416 places de parking automobile.*

- qu'à ce stade, les logements étudiants ne sont pas par nature considérés comme des logements sociaux sauf ceux construits par des bailleurs sociaux - ce qui ne semble pas être le cas dans cette OAP - ; que leur éligibilité dépend d'événements futurs mais non acquis à ce jour (habitabilité et conventionnement avec le préfet)
- que si on s'en tient aux données communiquées (67/551), le nombre de logements sociaux ne représente que un peu plus de 12% des logements construits. soit un nombre très inférieur à l'exigence légale
- que la ville de Rungis a motivé la suppression du quota de 35 % de logements sociaux en zone UCV par la réalisation de l'objectif de la loi SRU grâce à l'OAP Esterel
- que les chiffres ainsi mentionnés ne permettent pas de s'assurer du respect de l'obligation minimale de construction de 25% de logements sociaux par opération immobilière
- que si l'objectif de 25% de logements sociaux devait être atteint, ce serait grâce à une forte proportion de logements non familiaux et temporaires donc n'accueillant pas d'enfants, qu'ainsi au regard de la jeunesse scolarisée dans le primaire l'objectif de mixité sociale ne serait pas satisfaite.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 76/104

Demandes

S'agissant des logements résidentiels appelés à accueillir la population nouvelle, il est demandé les mesures supplémentaires suivantes :

1. prévoir des dispositifs physiques de limitation du bruit (murs ou bâtiments anti bruit au sud du secteur
2. prévoir un écran acoustique le long des voies ferrées à l'instar de ce qui s'est fait à Antony pour protéger les populations riveraines des bruits ferroviaires
3. de prendre en compte de manière préventive les évolutions attendues de l'environnement du secteur
4. renforcer l'isolation acoustique des bâtiments et notamment celle du bâtiment A, en limite de secteur particulièrement exposé au bruit aérien du fait de sa hauteur et son altitude (point le plus haut du secteur)

Argumentaire

Il est fait observer qu'une grande partie du projet est soumise à l'autorisation du Préfet du fait de son exposition au bruit aérien (ex zone C du Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly).

La MRAE insiste sur l'impact sur la santé que fait courir le cumul des bruits (routier, ferroviaire et aérien) ainsi que les pics de bruit (ferroviaire). Elle relève que les mesures effectuées à l'appui de l'enquête environnementale ne sont pas suffisantes.

Pour autant, en matière de gestion du risque, le projet ne propose que le respect de la norme établie pour le seul trafic routier.

page 193 de l'Évaluation environnementale Août 2024

M8 Mesure concernant l'OAP : Réduire les nuisances sonores

Afin de réduire les incidences sonores à l'intérieur des bâtiments, les différentes constructions devront respecter les dispositions techniques de protection contre le bruit, telles que définies à l'article 13 de la loi bruit, ainsi qu'à l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 qui fixe les niveaux d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation requis en fonction des infrastructures routières à proximité. Ceci dans l'éventualité de l'implantation de bâtiments de logement liées au gardiennage

ou à l'exploitation agricole autorisée au règlement de la zone IAUa.

En outre, l'incidence des développements à venir dans l'environnement du secteur n'est pas prise en compte à ce stade, or ils sont loin d'être négligeables

- création de la route des Avernaises le long de la voie ferrée, côté sud (située à moins 300m de l'OAP)

  https://side.developpement-durable.gouv.fr/PDLO/doc/SYRACUSE/892636/creation-de-la-liaison-routiere-du-barreau-des-avernaises

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

- ouverture prochaine de la nouvelle zone d'activité "Les Avernaises" de l'aéroport d'Orly (situé à moins de 700m de l'OAP) qui fera un appel d'air pour le trafic routier (voitures+camions)
  https://www.leparisien.fr/val-de-marne-94/une-immense-zone-dactivites-va-remplacer-les-champs-au-pied-des-pistes-de-laeroport-dorly-28-05-2024-MPG7LEGZ3FEMVAKCA33L57AJTU.php
- projet d'ouverture de l'entrée sur l'A106 en direction de Paris à moyen terme qui fera un appel d'air local pour le trafic routier (voitures+camions) (moins de 300 m du secteur UAE1b) (projet de la municipalité actuelle)
- achèvement en cours de la modernisation de la liaison Massy Valenton qui emprunte la voie ferrée en bordure de zone (moins de 300 m) dont l'objectif est de permettre une Intensification du trafic ferroviaire (https://www.snct-reseau.com/fr/travaux/ile-de-france/amelioration-du-contournement-ferroviaire-sud-de-paris-ligne-massy-valenton)
  - augmentation attendue du trafic ferroviaire
  - élévation de la vitesse de passage des TGV

AMÉNITÉS du secteur

Demandes

S'agissant des logements résidentiels appelés à accueillir la population nouvelle, il est demandé les mesures supplémentaires suivantes :

1. de prévoir un ou des équipements publics supplémentaires (sportif et/ou de loisirs)
2. d'améliorer le réseau de liaisons douces vers les équipements publics de centre ville (écoles, équipements culturels et sportifs)
3. préalablement à la délivrance du permis de construire de la future crèche de réaliser un nouveau diagnostic environnemental (bruits, pollution atmosphérique) spécifique à cet emplacement
4. Paysages/Vues : Veiller à la qualité architecturale des bâtiments de la zone UAE1b

Argumentaire

Il est fait observer

- que la population nouvelle attendue est supérieure à 900 habitants dont de nombreux jeunes enfants et jeunes actifs ou étudiants avec des attentes fortes en matière d'accès aux équipements publics, qu'à cet égard
  - que les écoles primaires sont toutes situées à un peu plus de 1,4 km du secteur

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 78/104

- que les équipements culturels sont tous situés en centre ville (un eu plus de 1,2 km)
- que si la distance est raisonnable, les trajets emprunte des routes très passantes avec ponctuellement de trottoirs étroits
- que l'équipement sportif le plus proche (l'Evasion) risque d'être vite saturé

- que les Data Center sont par nature des équipements particulièrement sensibles dont la construction est préconisée hors agglomération, qu'à cet égard :
  - le ou les Data Center prévu(s) sera (ont) construit(s) en agglomération (zone UAE1b à proximité immédiate de la zone UAE1a), ce qui a pour conséquence d'augmenter les risques
  - qu'en outre un Data Center hyperscale de très grande taille (130MW) est annoncé, augmentant la sensibilité au risque ;
  - qu'il en découle des mesures attendues d'un niveau très élevé en matière de protection du site (Grilles hautes, Herses, Réseau de caméras sur tout le périmètre, Dispositifs anti intrusion/ véhicules et piétons)
- qu'ainsi les vues offertes aux futurs habitants seront très peu amènes, nécessitant une contrepartie forte

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

§ 2 - ZONE UAE1b : secteur destiné à accueillir des data center

Références :

La Tribune 3 mars 2025 :

https://www.latribune.fr/technos-medias/informatique/rungis-devrait-accueillir-un-data-center-hyperscale-d-ici-a-cinq-ans-1019679.html

Icade : 19 février 2024 Présentation du plan stratégique 2024-2028 : ReShapE

https://www.icade.fr/finance/publications/presentation-du-plan-strategique-2024-2028-reshape.pdf



Demandes

S'agissant des entrepôts appelés à accueillir les dta center il est demandé des mesures destinées à :

1. améliorer la qualité architecturale des bâtiments accueillant les data center afin d'en faire un lieu remarquable (cf Supra)
2. assurer la récupération des eaux de pluie des toits des bâtiments afin de la distribuer sur la plaine maraîchère de Montjean à l'instar de que est prévu pour les constructions en zone UAE1a
3. mesurer la chaleur résiduelle dans les différents points de la zone et vérifier l'incidence sur la création d'ilôts de chaleur

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

4. simuler/mesurer les bruits résiduels ainsi que les pics de bruit du fait du fonctionnement du data center

Argumentaire

Il est fait observer

- qu'il est envisagé en zone UAE1a (p59 du résumé non technique) de récupérer les eaux de pluie des toits afin d'alimenter en eau la zone maraîchère située en contrebas du secteur ; que ce dispositif peut être utilement étendu au secteur UAE1b situé à la même altitude renforçant ainsi l'intégration de ces constructions dans la ville
- que les data centers peuvent disposer d'un dispositif de récupération de la chaleur fatale ; que, pour autant, il existe toujours une incidence résiduelle dont l'impact sur la création dee chaleur demande à être vérifié
- que les data center disposent de groupes électrogènes de secours dont la puissance cumulée est équivalente à la puissance électrique (ici 130MW) ; ce qui est considérable, que ces groupes sont mis en route à périodicité régulière à titre de vérification ; qu'ils sont potentiellement une source de bruits importante ; que si une isolation acoustique est prévue, elle n'est pas pour autant totale notamment pour les pics de bruits
- que si ces différents points seront abordés lors de la future enquête ICPE, il est possible s'agissant du même opérateur en zone UAE1a et 1b d'anticiper leur impact sur les constructions de logements.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 81/104

§ 3 - ZONE UCV : suppression du quota de 35% de logements sociaux

Référence page 22 de la notice de présentation

Améliorer la répartition du logement social sur le territoire communal : tendre vers une meilleure mixité

La Ville de Rungis atteindra prochainement son quota de logements sociaux. Or, les règles en matière de logement social en vigueur dans certains secteurs du village s'avèrent peu favorables aux opérations de petite envergure, de qualité architecturale et de standing. Il est ainsi prévu de revoir les dispositions en vigueur dans le secteur de la rue Notre-Dame.

Pour cela, les règles relatives au seuil minimal de logements sociaux dans le centre-ville sont levées.

L'objectif étant de tendre vers une meilleure répartition spatiale du logement social à l'échelle

communale, afin d'améliorer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal. En l'occurrence, il est prévu à terme la réalisation de nouveaux logements sociaux dans le secteur de l'Esterel Nord.

Règlement applicable – UCV	Règlement modifié – UCV
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
2.3 – LOGEMENT **Pour le logement social :** En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de construction comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. En UCV 3 : doit être réalisé **sur l'ensemble de l'unité foncière** au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP. Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les constructions devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.	**2.3 – LOGEMENT** ~~**Pour le logement social :**~~ ~~En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de construction comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.~~ ~~En UCV 3 : doit être réalisé **sur l'ensemble de l'unité foncière** au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP.~~ ~~Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les constructions devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.~~

Demandes

Il est demandé de

1. présenter la trajectoire de réalisation de la quotité de 25% de logements sociaux
2. rappeler que le quota de 25% de logements sociaux s'impose à toutes les opérations immobilières de plus de 9 logements
3. suspendre la modification relative à la suppression du quota de 35% de logements sociaux pour les opérations immobilières supérieures à 9 logements
4. vérifier la conformité de cette modification avec l'arrêté du conseil territorial

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 82/104

Argumentaire

En premier lieu, Il est fait observer que

- la non communication par la ville du nombre de logements sociaux attendus
- l'imprécision du nombre réel de logements sociaux tel qu'il est exposé en zone UEA1a par l'opérateur ICADE en vue de cette modification
- l'incertitude pesant sur lles éligibilités futures au titre des logements sociaux (cf supra)

ne permettent pas d'apporter les justifications utiles à l'appui de l'argumentaire exposée par la ville

En second lieu, cette modification paraît excéder le mandat donné par le conseil du territoire. En effet, il est observé que :

- Cette modification a fait l'objet d'un arrêté du territoire à la date du 16/11/2022. L'article 2 de cet arrêté précise en son article 2 que la modification a pour objet de :

  ....

  3. Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique.

- que la définition du dictionnaire de l'Académie française donne la définition suivante du verbe préciser

  Fixer, déterminer exactement. Il faut préciser davantage les faits, les termes de la question. Préciser les époques, les dates, les circonstances. La chose se précise, Elle devient plus claire, plus nette, plus sûre.

  Précision : Détail, indication, éclaircissement, élément d'information qu'on donne au cours d'une discussion, d'un débat, d'un discours.

- pour autant, dans le corps de la mesure, il est question de supprimer une prescription du règlement (quota de 35%) alors qu'il était attendu au contraire d'en augmenter la compréhension en apportant des informations nouvelles.

Rungis le 16 mars 2025
Suzanne BACHER
Présidente de l'ARDEN
5 rue St Geneviève
94 150 Rungis

5.1.31 Mr JOHANN Marc au registre électronique le 17/03/2025

Bonjour, Je dépose mon analyse concernant le quartier ESTEREL NORD et notamment sa proximité avec le seuil de la piste 06/24 de l'aéroport d'ORLY. J'habite une maison juste au-dessus du fameux quartier ESTEREL NORD et je suis impacté par les nuisances sonores surtout entre 6h30 du matin et 8h.ce quartier est justement au travers du seuil de cette piste.je découvre également le problème des DATA CENTER : je ne crois pas avoir entendu de concertation concernant les risques d'installation et de fonctionnement de ces DATA CENTER. très Sincèrement, Marc JOHAN

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Mr et Mme Marc et Chantal JOHANN

35 , rue du marché 94150 RUNGIS

DOLEANCES Mr JOHANN Marc A PROPOS DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS SUR LE QUARTIER ESTEREL.

1/ NUISANCES SONORES OCCASIONNEES PAR L'AEROPORT ORLY

Les nuisances sonores ont été étudiées sur le secteur ESTEREL NORD que ce soit le Traffic routier , ferroviaire et aérien avec la présence de l'aéroport d'ORLY .

En ce qui concerne les nuisances sonores occasionnées par l'aéroport, ce secteur n'est théoriquement pas impacté par les niveaux élévés (> 75 dB). Ce secteur est situé dans l'ex zone C du PEB aéroport d'ORLY .

Notre maison individuelle , située à la limite de cette ex zone C, paradoxalement , est fortement impactée par le décollage des avions commerciaux sur la piste 24 (runway 06/24), le matin entre 6h30 et 8 heures (en fonction du vent du jour). La piste est attribuée aux avions en fonction du vent. Ainsi , si le vent vient du secteur OUEST, la piste en service sera la piste 24 face à l'ouest. Un avion qui décolle se positionne au seuil de piste et monte en régime, pleine puissance des réacteurs et lâche les freins à ce moment .Il va progressivement accélérer et décoller.

CE MOMENT EST LE PLUS BRUYANT POUR LES RIVERAINS .

Dans ma maison individuelle. Nous entendons les avions le matin à chaque départ en piste 24, les avions se succèdent rapidement à partir de 6h30.

La piste 06/24 est la plus longue 3650 mètres donc la plus apte à admettre les avions les plus lourds en voyageurs et en kérosène.

LE QUARTIER DE L'ESTEREL SERA AUSSI FORTEMENT VOIRE PLUS IMPACTE PAR CETTE NUISANCE, certainement aussi des vibrations !

Le survol des hélicoptères est fréquent. Le quartier ESTEREL NORD est juste situé sur le cheminement des hélicoptères pour joindre la plateforme d'atterrissage de l'aéroport d'ORLY .

(carte terrain ORLY LFPO fournie lors de l'entretien)

Question : les mesures de conception acoustique ont-elles été prises en compte réellement dans le projet définitif ?

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Des relevés acoustiques ont été réalisés effectivement mais jamais le matin très tôt à la plus forte affluence des avions entre 6h30 et 8 heures . 4 h en journée en fin d'après midi et 2 h de nuit (l'aéroport d'ORLY est fermé la nuit .. !)

L'autorité environnementale estime que cette campagne des mesure acoustiques n'est pas représentative...

2/ DISCUSSION SUR LA QUALITE DE L'AIR (PLU RUNGIS page 15)

Nous sommes en désaccord avec les résultats d'étude de la modification n°2 du PLU .

En qui concernent les particules PM10, PM 2.5 (particules diamètre < 2.5 µ) , CO2 , benzene, ozone : « les moyennes de concentration des polluants sur la zone ESTEREL NORD restent < aux valeurs limites pour les particules.

EN REALITE , dans le jardin de notre maison, l'odeur du KEROSENE JET A (carburant des avions) est permanente. (toujours fonction du vent secteur ouest ou sud)

Les immeubles futurs et habitations seront très certainement impactés par cette odeur du carburant brûlé. En été , on retrouve toujours une fine pellicule sur les tables et sièges laissés en plein air : pellicule de pollution = kérosène brûlé.

Lire la synthèse de l'avis MRAE Ile de France page 3 fournie en pieces jointes.

3/ Notre domicile et le quartier de l'Esterel : sa problématique

Les nouvelles constructions sont très proches de notre maison individuelle : elles sont bien visibles de notre jardin actuellement . Notre jardin est orienté plein sud et notre maison a été construite avec de grandes baies vitrées.

Les nouvelles constructions vont être réalisées en hauteur par ajout d'étages sur les constructions déjà existantes. Ces nouvelles constructions masqueront le ciel visible de notre jardin. Deuxième gêne pour notre maison : d'autres nouvelles constructions plus proches sont prévues dans le projet . un nouveau problème se pose par la pollution des sols (voir rapport MRAE).

4/ Un nouveau quartier QUARTIER DE L'ESTEREL , gloire de l'ICADE : 600 logements soit 1080 habitants.

La ville de RUNGIS devra absorber un nombre d'habitants conséquent car la population actuelle de la ville n'est que de 5669 habitants.

Notre rue , rue du marché , en regard de notre maison et des maisons voisines est déjà très fréquentée : parkings sauvages en bout de rue vers WISSOUS, espace du sport de Rungis qui

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

doit être reconstruit prochainement. La rue est très étroite et ne laisse passer qu'une voiture à la fois. IL est très probable que notre rue soit mise en sens unique pour absorber une telle population.

Ce nouveau quartier est prévu comme un agro quartier sans emplacements de stationnement.

Il est illusoire de le croire. De nombreuses voitures se garent déjà en face des nos maisons de la rue du marché.

5/ LES DATA CENTERS

Un DATA CENTER va être construit dans le parc d'affaires ICADE (zone d'activité de 58 hectares)

Les risques de l'implantation de Data Center n'ont pas été bien discuté à la population :

- Risque de surchauffe des batteries avec risque d'incendies
- Consommation probable de grandes quantités d'eau pour le refroidissement
- Nuisances sonores supplémentaires
- Nouveaux gaz d'échappement issus des moteurs DIESEL
- Vapeurs d'eau utilisées pour le refroidissement ensuite évacuées à l'extérieur

Les DATA CENTERS fonctionnent en continu. Nous sommes même étonnés que le DATA CENTER soit positionné juste en face de l'école des Arts culinaires LENOTRE ...

(consulter documents ICADE ReShape pages 50 et 57)

L' emplacement du futur DATA CENTER n'est pas optimal. Il aurait été plus judicieux de le prévoir plutôt à la place du futur bâtiment des PME , c'est-à-dire l'éloigner des habitations et de l'école LENOTRE.

5.1.32 Mme MECKEL Marie-Louise au registre électronique le 17/03/2025

Madame la Commissaire Enquêtrice, Je suis venue le 05/03/2025 à la 2ième enquête, lors de laquelle j'ai appris l'affectation en zone UR3 des parcelles n° J50 et J51 de la rue de l'Hôtel Dieu, jouxtant la Résidence de l'hôtel Dieu. Ces parcelles étaient précédemment affectées en zone UCV1, alors qu'il s'agit de pavillons. Ce nouveau zonage correspond donc tout à fait à la réalité. A noter que la parcelle J30 jouxtant la parcelle J51, sur laquelle il y a aussi un pavillon, est bizarrement restée en zone UCV1. Ces trois parcelles, côte à côte, constituent bien une zone pavillonnaire. Le 05/03/2025 en soirée lors du conseil municipal, une modification du PLU a été votée, indiquant que le passage en UR de la rue de l'Hôtel Dieu était supprimé ! Nous sommes particulièrement inquiets car nous avons appris qu'un permis de construire avait été déposé à la Mairie de Rungis le 24/12/2024, concernant les lots J30, J50 et J51, respectivement n° 2B, n°4 et n°6 de la rue de l'Hôtel Dieu, pour des travaux concernant la construction d'un ensemble immobilier de 49 logements sur 2 niveaux de sous-sols (parc de stationnement de 51 places). La localisation de ce projet se trouve dans une rue de Rungis particulièrement étroite, en sens unique, dans laquelle est implantée une école maternelle avec cour de récréation face aux trois parcelles précitées. Si cette construction devait se réaliser, elle serait source d'énormes nuisances (sonores, environnementales ... avec à la clé une dévalorisation inévitable des biens du voisinage). Elle semble vraiment inadaptée et pas du tout en adéquation avec le souhait de M. le Maire de conserver à Rungis la qualité de vie de ses habitants en préservant l'environnement. Rungis doit demeurer la ville où il fait bon vivre. Non à la

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

bétonisation à outrance.

5.1.33 Mme NGUYEN ep LE Thi Thanh Tam au registre électronique le 17/03/2025
Bonjour, Je suis contre au projet de modification Numéro 2 du plan local d'urbanisme de la ville de Rungis parce que ce projet engendrera beaucoup de soucis: - Pollution - visuelle, sonore, environnementale. - Fragilité les sols (retrait - gonflement des argiles, Rungis en risque moyen) - Pollution nappes phréatiques lors des travaux - Éléments remarquables autour (Grange...) Environnement - Sécurité (circulation dangereuse si beaucoup de passage de voitures) - École - poussières lors des travaux (cour de récréation juste en face), dangerosité du balais de véhicules a la sortie du garage en face de l'école Enfermemement (notamment pour les personnes au RDC chez nous) - Prolifération de nuisibles - travaux = nuisibles (rats) - Imperabilisaiton/artificialisation des sols stationnement non adapté à beaucoup plus de monde - cadre de vie "Rungis la ville où il fait bon vivre" "garder l'esprit village" cette construction en en contresens total avec la communication de la mairie sur le cadre de vie a Rungis.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

4. Le mémoire en réponse du porteur de projet

Rungis, le 16 avril 2025

Marie-José ALBARET-MADARAC
Commissaire enquêteur
Tribunal administratif de MELUN
43, rue du Général de Gaulle
77 000 MELUN

Pôle aménagement
Affaire suivie par : Laurence ROSAZ
Tél : 01 45 12 80 79
Réf : LR/283690

Objet : Transmission du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique de la modification n°2 du PLU de la Commune de Rungis

Madame la commissaire enquêteur,

J'accuse réception de votre procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, lié à la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Rungis. Je donne également suite à la réunion du 10 avril en Mairie de Rungis, au cours de laquelle vous m'avez fait part de vos remarques et vos inquiétudes vis-à-vis de notre procédure engagée.

Dans ce cadre, je viens vous transmettre le mémoire en réponse de la Ville auquel je joins, par le présent courrier, des précisions sur le contexte d'élaboration de cette modification de PLU et sur la nécessité de présenter des demandes d'ajustement au conseil municipal du 6 mars 2025.

Je souhaite vous dire que la Ville de Rungis, située au cœur du pôle économique majeur d'Orly Rungis et portée par la dynamique économique du parc tertiaire ICADE et du marché d'intérêt national de Rungis, est fortement sollicitée depuis le début de mon mandat par des porteurs de projets d'immobiliers résidentiels et de projets d'immobiliers d'entreprises. Avec un document d'urbanisme relativement souple, il m'appartenait d'être particulièrement attentif aux projets qui se présentaient à moi.

Deux objectifs ont guidé mon approche de l'aménagement du territoire communal : préserver le village et la Plaine agricole de Montjean, tout en améliorant la dynamique démographique et économique de la Ville. Ces orientations m'ont conduit à analyser chaque projet et évaluer le bénéfice qu'il pourrait apporter à la Ville.

VILLE DE RUNGIS

Hôtel de ville 5 rue Sainte-Geneviève 94150 Rungis
Tél : 01 45 12 80 00 - www.rungis.fr

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

En premier lieu, le présent projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme visait en priorité à **annuler les perspectives d'urbanisation de la Plaine de Montjean et du quartier des Malouines**, en n'ouvrant pas de droits à construire sur les zones AU.

Ensuite, le projet annulait la part de logements sociaux obligatoire dans les projets de plus de 9 logements dans le centre-ville. Il ne s'agissait pas de se soustraire aux obligations légales de la loi SRU, la Ville affichant désormais un taux de 27,42% de logements locatifs sociaux (LLS) au 1er janvier 2024. Mon action visait plutôt à **rééquilibrer la dynamique du centre-ville ;** celui-ci ayant récemment accueilli les opérations de logements sociaux suivantes :

- Rue Notre-Dame : 11 logements,
- Rue du marché : 52 logements,
- Rue d'Orly : 9 logements et
- Rue de Vuillefroy de Silly : 65 logements

Avec des opérations de qualité, j'entendais ainsi répondre aux besoins des familles et d'une population rungissoise vieillissante quittant les pavillons du quartier des Antes et ayant besoin de logements adaptés, accessibles par ascenseurs et proches des services culturels, de santé et associatifs.

Puis, j'ai pris la décision de refuser des projets de coliving et d'hôtels logistiques, spécifiquement dans le secteur DELTA ; un secteur peu adapté pour accueillir des habitants, même semi-permanents et des activités logistiques générant un trafic important sur les accès d'entrée et de sortie de Ville ; déjà saturés en heures de pointe.

Cette logique m'a conduit à proposer, dans la modification n°2 du PLU, **la restriction des usages d'hébergement et d'entrepôts** dans un secteur qui ne bénéficie pas de projets d'infrastructures routières permettant une amélioration des conditions de circulation. Parallèlement, j'ai lancé des réflexions avec l'EPT Grand Orly Seine Bièvre sur le devenir à moyen et long terme du secteur DELTA.

C'est la raison pour laquelle les **projets développés sur le parc ICADE** (hôtels d'activités, DATACENTER, hôtels), qui bénéficie déjà d'une bretelle de sortie de l'A106 et pourra compter à l'avenir sur la création du barreau des Avernaises et des ouvertures d'accès dans le MIN, sont compatibles avec ma préoccupation de protéger le village et son entrée de Ville d'un accroissement non contrôlé de la circulation automobile.

Enfin, mon approche m'a conduit à orienter ICADE sur le secteur de **l'ESTEREL** en vue de développer un **nouveau quartier d'habitation, proche des axes de transports, des espaces verts de la Plaine de Montjean, de la colline Cacao et vertueux en termes de bilan carbone** puisqu'il entend conserver les bâtiments existants, maintenir leur vocation économique et les surélever avec des logements en accession, des logements sociaux et des programmes de COLIVING. En un mot, il s'agit de : « construire la ville sur la ville ».

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Néanmoins, ayant pris connaissance des remarques et des préoccupations de la population formulées lors de l'enquête publique et dans votre procès-verbal de synthèse, je me dois d'être à l'écoute et d'amender les orientations et les projets lorsque que cela est nécessaire, afin de donner plus de cohérence et de visibilité aux politiques publiques que je porte.

Par conséquent, je m'engage à mettre en œuvre les actions suivantes et à relayer les préoccupations auprès des différents porteurs de projets.

Concernant le projet de l'hôtel-Dieu :

Je vous informe que j'abandonne le reclassement des pavillons situés rue de l'Hôtel-Dieu en secteur UCV (centre-ville). Tout comme les membres de la copropriété de l'Hôtel-Dieu avaient été reçus le 18 janvier pour être informés du projet, je les ai reçus en date du 10 avril 2025 pour leur délivrer cette nouvelle information. Cette rencontre marque ainsi l'annulation de l'opération immobilière dont le permis de construire avait été déposé.

Concernant le projet de l'Estérel :

Je solliciterai auprès d'ICADE PROMOTION le retrait du permis de construire de l'Estérel, de manière à conduire ce projet de manière plus ordonnée : d'abord l'inscrire dans les documents d'urbanisme (PLU et PLUI). Puis, instruire et examiner le permis de construire en fonction de la réponse de la Préfecture concernant la création du secteur de renouvellement urbain en Ex-Zone C du PEB.

Sur le fond du projet, même si ICADE PROMOTION prend d'ores et déjà en compte mes différentes demandes, visant à améliorer la qualité et l'insertion du projet (notamment le nombre de logements à la baisse), le dépôt d'un nouveau permis de construire permettra d'affiner le projet (nombre de logements sociaux, hauteur des bâtiments, ensoleillement) et de présenter ces éléments lors des différents temps de concertation.

Concernant les nuisances sonores :

Je m'engage à réaliser des études complémentaires, à la charge de la Ville, notamment les mesures acoustiques sur le créneau du 6h30 à 8h du matin afin d'apporter une information précise, notamment dans le cadre des différentes concertations : enquête publique du PEB et du permis de construire.

La récente adhésion de la Ville à Bruitparif devrait apporter à la Ville et à la population des informations claires et de qualité.

Je m'engager à vérifier auprès de SNCF Réseaux les caractéristiques des murs anti-bruit prévus le long des voies ferrées, notamment leur portance de protection vis-à-vis des quartiers d'habitation environnants ou à venir.

Concernant les nuisances atmosphériques :

Je m'engage à réaliser des études complémentaires à la charge de la Ville et en collaboration avec Airparif, sur les différentes émissions issues du trafic aérien et routier et des projets structurants afin d'apporter une information claire, notamment dans le cadre des différentes concertations.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 90/104

Concernant le projet de DATACENTER, je solliciterai auprès d'ICADE FONCIERE la réalisation des études nécessaires.

Enfin, je m'engage à tenir une **réunion publique avant la mi-juin 2025**, dans la poursuite des formats d'information que j'ai pu tenir avec la population rungissoise en date du 16 mars 2023, du 29 février 2024 et du 25 avril 2024 pour faire un retour à la population de cette procédure d'enquête et des décisions en découlant.

En espérant avoir pu vous apporter des éclairages sur le dossier de modification n°2 du PLU et pu vous rassurer sur les actions que je m'engage à mener pour tenir compte de vos observations et de celles de la population, je vous prie d'agréer, Madame le commissaire enquêteur, ma respectueuse considération.

Le Maire,

Bruno MARCILLAUD

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis

Liste des remarques et doléances

SECTEURS	SUJET SOULEVE PAR LE PV DE SYNTHESE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	REPONSE APPORTEE PAR LA VILLE DE RUNGIS
PROCEDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLU		
Procédure de modification du PLU	Demande de précisions quant à l'absence d'interlocuteur EPT durant la procédure de modification n°2 du PLU.	Au sein de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, plusieurs agents communaux sont mis à disposition de l'EPT sur les missions de PLU et d'aménagement du territoire. Pour la Ville de Rungis, la Directrice du pôle aménagement est mise à disposition de l'EPT sur 20% de son temps de travail. Dans ce cadre, elle représente l'EPT dans la mise en œuvre de l'évolution du document d'urbanisme.
Conditions de concertation	Demandes d'explications concernant le dépôt tardif de la contribution de la Ville au registre d'enquête publique	Afin de présenter d'ultimes modifications du document d'urbanisme au cours de l'enquête publique, la Ville a validé ces modifications lors de la commission urbanisme du 20 février 2025 , préalablement à une présentation au conseil municipal du 6 mars et au cours duquel des débats ont eu lieu à ce sujet. Cela explique le dépôt de la contribution de la Ville proche de la fin de l'enquête, effectué à la suite du conseil municipal du 6 mars et au retour de la délibération du contrôle de légalité mais qui fut motivé par une démarche de concertation avec les élus et d'information publique à la population. Par ailleurs, la Ville a poursuivi une démarche de transparence vis-à-vis des projets inscrits à la modification n°2 du PLU : de leur existence et de leur évolution. Les éléments objets de la modification ont fait l'objet de 2 réunions publiques avec la population : le 16 mars 2023 et le 25 avril 2024 ; en plus des publications sur les différents supports de communication (journal municipal, réseaux sociaux, site internet). Concernant le projet de l'hôtel-Dieu, les membres de la copropriété ont été reçus en date du 18 janvier 2025. Lors de cet échange, ils ont pu exprimer leurs préoccupations vis-à-vis des principes du projet immobilier. Ils ont également été invités à s'exprimer lors de l'enquête publique démarrant début février.

Ville de RUNGIS - Pôle aménagement - Page 1

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

SECTEUR DE PROJET DE L'ESTEREL		
ESTEREL	Craintes de nuisances sonores des riverains de la rue du marché et de l'avenue de la Gare Nuisances sonores liées au trafic aérien Qualité de l'air Cumul des bruits (routiers, ferroviaires et aériens) et mesures insuffisantes Prévoir des murs anti-bruit, isolation acoustique des bâtiments.	Le secteur de l'Estérel se situe dans l'Ex-Zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). A ce titre, la Ville est l'EPT ont formalisé une demande de création de secteur de renouvellement urbain auprès de la Préfecture du Val de Marne. Cette demande est toujours en cours d'instruction. Il reviendra à cette dernière de décider (après enquête publique) de la création d'une zone autorisant la construction de nouveaux logements en Ex-Zone C du PEB. En cas d'accord du Préfet, il reviendra au porteur de projet de mettre les constructions en conformité avec les normes acoustiques. Concernant les nuisances sonores dues aux infrastructures routières, le projet de création du barreau des Avernaises devrait conduire à un apaisement de la circulation sur la rue des Solets. En parallèle, la Ville ambitionne de réaménager cette rue des Solets avec un agrandissement des trottoirs et l'insertion d'aménagements cyclables. Le projet de l'Estérel prévoit les sorties des véhicules vers la rue du marché et non un sens entrant, limitant ainsi les phénomènes de shunt *(voir Annexe 1)*. Enfin, la Ville de Rungis, la Ville de Wissous et Ile-de-France Nature prévoient un vaste projet de renaturation des Malouines visant à termes, une suppression de la circulation sur la rue du marché, vers Wissous, à partir de l'Evasion/ Estérel.
ESTEREL	Quels équipements publics créés pour ce nouveau quartier ? (Trottoirs, écoles ?)	Les écoles primaires de Rungis (maternelles et élémentaires) peuvent absorber la population générée par le projet de l'Estérel. Les espaces occupés aujourd'hui par les accueils périscolaires (maternelles et spartifs) peuvent être réaffectés aux salles de classe. Le Ville devra néanmoins développer de nouveaux espaces, notamment pour l'accueil de loisirs de niveau maternel et l'accueil de loisirs sportif de niveau élémentaire. Le terrain réservé dans l'écoquartier de Montjean est en mesure d'accueillir un équipement public de cette nature.
ESTEREL	Hauteur réelle des constructions et impact ensoleillement sur les pavillons voisins.	Le document d'urbanisme prescrit les hauteurs maximales autorisées. Le permis de construire fera l'objet d'une consultation du public ou d'une enquête publique. A ce titre, il viendra préciser les hauteurs des constructions et présenter une étude d'impact d'ensoleillement sur les secteurs avoisinants.

		Les hauteurs inscrites sur l'OAP du PLU s'élèvent à : 20 mètres pour le lot Neuf 26 mètres pour le SINGAPOUR 26 mètres pour le SAPPORO 27 mètres pour le COLOMBO 24 mètres pour le BALI Par ailleurs, le calcul de la hauteur (défini par le PLU) est spécifique pour les constructions situées sur un terrain en pente. Il se calcule au milieu de la construction en pente par tranche de 20 mètres, et non par rapport au terrain naturel, pouvant entrainer une lecture différenciée des hauteurs des bâtiments.
Questions ESTEREL	Relevés acoustiques entre 6h30 et 8h du matin ?	Mesures complémentaires à réaliser. La Ville s'engage à réaliser des mesures de bruit, de manière à répondre aux préoccupations des administrés.
Questions ESTEREL	Mesures de la pollution d'air par le benzène dans le secteur proche de la rue de la Gare ?	Mesures complémentaires à réaliser. La Ville s'engage à réaliser ces mesures.
Questions ESTEREL	Dispositifs physiques de limitation du bruit le long des voies ferrées et en limite de zone exposée aux bruits aériens ?	La Ville veillera à ce qu'ICADE respecte le Code de la Construction et de l'Habitation (isolation phonique des menuiseries) et les recommandations dans le cadre du PEB. La réalisation des murs anti-bruits côté Fraternelle relève de la responsabilité de la SNCF.
Questions ESTEREL	Projection des logements sociaux avec le projet d'OAP Estérel	Il s'agit d'une information à préciser dans l'OAP. Au 1er janvier 2024, le taux de logements locatifs sociaux s'élève à 27,42%. La Ville ayant rempli ses obligations, elle n'a plus l'obligation d'insérer 35% de LLS dans les nouvelles opérations d'aménagement. Néanmoins, la Ville s'engage à respecter les engagements vis-à-vis de la loi SRU ; soit maintenir le taux à hauteur de 25%.
Questions ESTEREL	Quelle est la capacité des écoles à accueillir les enfants des logements du projet Estérel ?	Les écoles de Rungis ont une capacité suffisante pour accueillir la population scolaire des 300 logements familiaux selon l'étude d'impact démographique réalisée par la Ville en 2023. Par ailleurs, le projet inclut une programmation de coliving à destination des jeunes actifs ; ayant peu d'impact sur les équipements scolaires.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 92/104

Questions ESTEREL	Quels sont les équipements publics supplémentaires prévus ?	Le terrain réservé dans l'écoquartier de Montjean est fléché pour accueillir un nouvel équipement périscolaire maternel et périscolaire élémentaire sportif qui pourra être mis en œuvre si besoin. Le projet de l'Estérel prévoit dans son emprise un équipement de petite enfance d'une capacité de 40 berceaux. Le projet est également proche d'un équipement sportif en cours de requalification et d'agrandissement.
Questions ESTEREL	Quelles sont les liaisons douces prévues pour assurer la liaison avec les équipements publics du centre-ville ?	Des cheminements piétons et cyclistes sont prévus pour rendre possible les cheminements entre l'avenue de la Gare et la rue du marché, vers le centre-ville, la colline cacao et la Plaine de Montjean. *Voir Annexe 1*
Questions ESTEREL	Hauteurs précises des différents bâtiments ?	Le document d'urbanisme prescrit les hauteurs maximales autorisées. Le permis de construire fera l'objet d'une consultation du public ou d'une enquête publique. A ce titre, il viendra préciser les hauteurs des constructions et présenter une étude d'impact d'ensoleillement sur les secteurs. Les hauteurs inscrites sur l'OAP du PLU s'élèvent à : 20 mètres pour le lot Neuf 26 mètres pour le SINGAPOUR 26 mètres pour le SAPPORO 27 mètres pour le COLOMBO 24 mètres pour le BALI Par ailleurs, le calcul de la hauteur (défini par le PLU) est spécifique pour les constructions situées sur un terrain en pente. Il se calcule au milieu de la construction en pente par tranche de 20 mètres, et non par rapport au terrain naturel, pouvant entraîner une lecture différenciée des hauteurs des bâtiments.
Questions ESTEREL	Pourquoi les pièces du dossier soumis à concertation et évaluation environnementale évoluent autant par des canaux différents ?	Les contributions à l'enquête ont été versées à la fois par ICADE FONCIERE qui gère le parc d'activités de Rungis de 60 ha et ICADE PROMOTION qui développe une opération immobilière sur le secteur Nord. Concernant ICADE Promotion, les demandes de modifications sont en lien avec l'évolution du projet. Il revient néanmoins à la Ville de les prendre en compte ou pas.

		ICADE FONCIERE a formulé des demandes de modifications concernant l'évolution du parc d'activités. Il revient à la Ville de les prendre en compte ou pas.
Questions ESTEREL	Peuvent-elles encore évoluer ?	Oui, si cela contribue à rendre le projet plus qualitatif mais à condition de respecter les prescriptions du document d'urbanisme.
Questions ESTEREL	Les pièces définitives du dossier seront-elles de nouveau présentées au public et sous quelle forme ?	Oui, par le biais de l'enquête publique du PLUI à venir, de l'enquête publique du PEB prescrite par les services de l'Etat et de l'enquête publique (ou Consultation du Public par Voie Electronique) du permis de construire. Par ailleurs, la Ville s'engage à tenir une réunion publique avant la mi-juin.
PROJET DU DATACENTER		
Datacenter	Hauteur du bâtiment et impact sur les pavillons (ensoleillement)	Le document d'urbanisme prescrit les hauteurs maximales autorisées. Le permis de construire viendra préciser les hauteurs des constructions et présenter éventuellement une étude d'impact d'ensoleillement sur les secteurs. Le projet de DATACENTER étant soumis à enquête publique, dont cette dernière est en cours, les données concernant les hauteurs sont actuellement portées à la connaissance du public. L'enquête publique se déroule du 2 avril au 3 juillet 2025. Le projet de DATACENTER présente une hauteur de 35 mètres avec des émergences des cheminées culminant à 37 mètres. La Ville sollicitera auprès d'ICADE une étude d'impact d'ensoleillement.
Datacenter	Est-ce qu'un emplacement alternatif a été étudié (en face de l'hôtel d'activités)	Pas à la connaissance de la Ville. Les riverains peuvent solliciter ICADE à ce sujet dans le cadre de l'enquête publique relative à l'implantation du DATACENTER.
Questions Datacenter	Les demandes et propositions des associations doivent être examinées attentivement par le porteur du projet.	La Ville entend les préoccupations des administrés et veillera à ce qu'ICADE transmette les informations (hauteur, impact bruit, impact ensoleillement) au cours de l'enquête. Une partie des réponses ont d'ores et déjà apportées lors de la 1ère réunion publique du 9 avril 2025. Une seconde réunion est prévue le 18 juin.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

PROJETS DE LOGEMENTS EN CENTRE-VILLE		
Rue de l'Eglise	Souhait de changer le zonage de la parcelle I 86 en zone UR3	Souhait de la Ville de préserver les tissus pavillonnaires homogènes
Rue de l'Hôtel-Dieu	Explications de la Ville sur un changement de zonage de dernière minute qui favorise le projet immobilier	L'existence de 3 pavillons dans un environnement de bâtiments collectifs a conduit la Ville à considérer un projet immobilier en lieu et place. L'émergence de nouveaux besoins (logements de standing accessibles par ascenseurs pour la population sénior) a également motivé la Ville à travailler sur le projet. Néanmoins, la Ville entend les inquiétudes de la population et les remarques formulées dans le proces-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice. Dans ce cadre, la Ville s'engage à abandonner ce projet et à maintenir la protection pavillons de la rue de l'hôtel-Dieu en secteur pavillonnaire.
PLAINE DE MONTJEAN		
Plaine de Montjean	Les associations s'étonnent de la collectivité ayant renoncé au programme de logements Plaine de Montjean, n'ait pas envisagé de classer en zone N ou A alors qu'est prévu le renforcement du projet agricole et que la zone ne bénéficie pas d'une desserte de proximité par les transports en commun	La Ville de Rungis confirme que les secteurs, aujourd'hui classés en secteur AU, auront bien une vocation agricole ou naturelle. En effet, la Ville poursuit des actions de requalification de la zone agricole de Montjean afin d'y développer du maraîchage biologique et des actions de requalification de zone naturelle sur les Malouines (à Rungis) et le secteur des Grous (à Wissous). Ces deux actions sont menées en collaboration avec Ile-de-France Nature
Questions Plaine de Montjean	Pourquoi pas un classement en N ou A des zones AU dans la modification du PLU ?	Cette modification est de nature à modifier « l'équilibre économique » du PADD. Dans ce cadre, la procédure modification du document d'urbanisme n'est pas adaptée pour effectuer des changements de zonage pour les zones AU. C'est la procédure d'élaboration du PLUI qui classera ces secteurs en zone N et A. Ces modifications sont déjà prises en compte en dans le PLUI.
HABITAT		
Questions Habitat	Faire figurer le taux de logements sociaux de la Ville dans le dossier	Au 1er janvier 2024, le taux de logements locatifs sociaux s'élève à 27,42%.

Questions Habitat	Le quota de 35% de logements sociaux pour toute opération immobilière de + de 9 logements sera-t-elle respectée ?	Le taux communal affiche un taux de 27,42% au 1er janvier 2024. La Ville ayant atteint l'objectif fixé par la loi, elle n'a plus l'obligation d'insérer 35% de LLS dans les nouvelles opérations pour rattraper l'effort. Néanmoins, la Ville s'engage à respecter les engagements vis-à-vis de la loi SRU, soit maintenir le taux à hauteur de 25%
SECTEUR DE PROJET DELTA		
Zone DELTA	GOODMAN considère que les règles de constructibilité modifiées leur sont défavorables, notamment la suppression de la destination « entrepôts »	La Ville a entamé une réflexion avec l'EPT 12 sur le devenir de cette zone économique. Des études urbaines ont été menées pour la requalification urbaine et le développement économique du site et ont débouché sur la création d'une OAP figurant dans le prochain PLUI et d'outils d'urbanisme (sursis à statuer, PAPAG) permettant à la puissance publique de mettre en attente les nouvelles demandes d'autorisations d'urbanisme.
Questions Zone DELTA	Une étude de trafic automobile sur l'avenue Lindbergh et le rond-point de l'Europe a-t-elle été menée ?	Oui, menée par l'Etat dans le cadre du PPA du Grand Orly (Plan Partenarial d'Aménagement) mettant en évidence les difficultés de circulation dans ce secteur. Cette étude sera mise à disposition de la commissaire enquêtrice. *Voir Annexe 2* La Ville mettra en œuvre les moyens nécessaires pour collecter des données de trafic automobile (véhicules légers et poids lourds) si nécessaire afin de démontrer les difficultés de circulation dans le secteur Lindbergh et rond-point de l'Europe et de justifier l'intérêt à agir par la Ville et l'EPT.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042



Analyse de pistes de solutions pour l'amélioration de la circulation sur la ville de Rungis

transamo

COTECH PPA - 17/02/2023

Contexte et objectifs de l'étude
La Ville de Rungis à la croisée des chemins

- **Une situation géographique objet d'échanges de flux très importants :**
  - > Des flux de desserte locale, générés par le pôle Orly-Rungis (MIN de Rungis, SOGARIS, SENIA, Aéroport d'Orly, parc ICADE, centre commercial régional Belle-Epine)
    - **Premier pôle d'emplois et d'activités du Sud francilien** (3000 entreprises, 75 000 emplois) ;
    - **Des équipements majeurs à l'échelle francilienne, voire nationale**
    - **Des changements structurants à court-terme : arrivée du Grand Paris Express, mutations urbaines...**
  - > Des flux de transit, induits par la présence du réseau routier magistral au niveau de la zone du Delta (noeud d'échanges A6, A86, A106) et du secteur Belle-Epine (échangeur A86 / RN7)



- **Fort potentiel de développement mais accessibilité difficile** : saturation chronique et récurrente du réseau viaire structurant

transamo

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Contexte et objectifs de l'étude
La Ville de Rungis à la croisée des chemins

- Objectif de l'étude : **réaliser une expertise des aménagements routiers proposés par la Ville de Rungis** :
  - En tenant compte des grands enjeux de mobilité mis en exergue par l'étude de mobilités du PPA ;
  - En proposant une hiérarchisation qualitative des projets présentés par la Ville de Rungis ou d'autres autorités compétentes (CD, Etat, propriétaires privés tels qu'Icade ou la Semmaris).
- Etude en deux temps :
  - **Collecte d'informations** afin d'identifier l'ensemble des projets à prendre en compte et leurs niveaux d'avancements ;
  - **Audit des projets** grâce à une grille d'analyse multicritères (validée en amont par les pilotes de l'étude).

Diagnostic de la situation actuelle
Une incomplétude du réseau structurant source de dysfonctionnements

- **Une incomplétude des échanges sur le réseau magistral A6 / A86 / A106**

> Absence d'échange entre A6b Province → A86 intérieure : **bretelle (1) manquante de A vers B**
- **Itinéraires de transit par la RD165** depuis le rond-point du Delta (VL/PL) et depuis la rue Ballard (VL uniquement)



> Absence d'échange entre A6b Province → A86 extérieure : **bretelle (2) manquante de A vers C**
- **Itinéraires de transit par la RD165 jusqu'au rond-point de l'Europe** depuis le rond-point du Delta (VL/PL) et depuis la rue Ballard (VL uniquement), ainsi que sur la rue de la Vanne (MIN)



transamo

Diagnostic de la situation actuelle
Une incomplétude du réseau structurant source de dysfonctionnements

- **Une incomplétude des échanges sur le réseau magistral A6 / A86 / A106**

> Absence d'échange entre A86 extérieure → A6b Paris : **bretelle (3) manquante de D vers E**
- **Itinéraires de transit par le rond-point de l'Europe et la RD165** jusqu'à l'accès A86 intérieure (VL/PL) ou via la rue Paul Hochard (gabarit réduit uniquement)





Filtre d'attente sur la RD165 pour accès à l'A86 intérieure

> Absence totale d'échanges entre A86 et A106 :



transamo

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Diagnostic de la situation actuelle
Principaux Flux concernés par les secteurs problématiques (échelle du Grand Orly)

- Des flux de transit entre la tangentielle A86 et la Petite Couronne (Paris, Villejuif, Arcueil…)
- Des flux d'échanges avec le secteur Orly-Rungis-Thiais (MIN, Orlytech…) vers/depuis l'ouest de la plate-forme aéroportuaire (dont flux PL reportés de l'A6b et A106)



transamo

Diagnostic de la situation actuelle
Une incomplétude du réseau structurant source de dysfonctionnements

- **Une incomplétude du réseau structurant en contournement nord de la plateforme d'Orly**
  - **Dans le sens Est → Ouest :**
    - Itinéraire de transit par le giratoire des Aviateurs et la rue des Soleils.
  - **Dans le sens Ouest → Est :**
    - Itinéraire de transit par la rue des Soleils et le giratoire des Aviateurs.
    - Itinéraire visible rond-point de l'Europe lors de la fermeture de la voie en sortie du giratoire des Aviateurs.
  - Concerne notamment les flux de poids lourds vers/depuis les plateformes logistiques (interdiction de circulation en journée A6b et A106)

N.B : la réouverture de la voie en direction de l'A86 sur la RD167A a déjà permis de délester du trafic du rond point de l'Europe.



transamo

Pistes de solutions et analyses en première approche
Les propositions d'aménagements émises par la ville de Rungis

- **5 aménagements routiers évoqués**
  1. Réalisation d'un rond-point RD165 / A86 intérieure et d'une nouvelle bretelle d'accès à l'A86 intérieure
  2. Réalisation d'un by-pass tourne-à-droite RD165 Sud → A86 extérieure au niveau du rond-point de l'Europe
  3. Réalisation d'un barreau au sein du MIN Rungis entre rue de la Vanne et rue des Glacieres **(3)**
  4. Réalisation d'une nouvelle bretelle d'accès à l'A106 Park, depuis la RD165 au niveau du parc ICADE **(4)**
  5. Réalisation d'une nouvelle voie longeant par le sud les voies ferrées entre l'avenue de la gare (RD167A) et le giratoire des Avemaises **(5)**



transamo

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Grille d'évaluation multicritères
Pertinence et niveau de faisabilité des solutions

Etude pour l'amélioration des conditions de circulation VP à Rungis

Piste de solution	Intitulé	Pertinence circulation	Niveau de faisabilité technique	Niveau de maturité (*)	Impact sur les autres modes	Impact sur les acteurs économiques à évaluer	Complexité réglementaire	Coûts de réalisation (**)	Hiérarchisation de la solution par ordre de pertinence générale
N°1	Nouveau rond-point et nouvelle bretelle d'accès A86 intérieure depuis la RD165	Non pertinent	Assez aisé	Faible	Aucun	Aucun	Très complexe	Assez faibles	6
N°1bis	Nouvelle bretelle d'accès A6 uniquement depuis la RD165 nord	Potentiellement pertinent	Difficile	Très faible	Aucun	Aucun	Complexe	Assez élevés	5
N°1ter	Aménagement d'un giratoire ou carrefour RD165 / accès A86 intérieure	Potentiellement pertinent	Aisé	Très faible	Aucun	Aucun	Très faible	Faibles	3
N°2	Création de by-pass depuis la branche RD165 sud du rond-point de l'Europe	Assez pertinent	Assez difficile	Faible	Impact potentiel sur les modes actifs	Acquisition foncière sur un site privé	Complexe	Faibles	4
N°3	Nouveau barreau en accès libre au sein du MIN Rungis	Peu pertinent	Très difficile	Faible	Aucun	Impact sur le fonctionnement du MIN	Très complexe	Assez élevés	8
N°4	Nouvelle bretelle d'accès A106 Paris au niveau du parc ICADE	Pertinent	Assez aisé	Assez élevé	Aucun	Impact potentiel sur le site de la SEMMARIS	Assez faible	Élevés	2
N°5	Nouvelle voie en prolongement du chemin des Avernaises	Très pertinent	Assez difficile	Élevé	Apaisement de la rue des Solets	Aucun	Assez complexe	Assez faibles	1
N°6	Réouverture de la voie en entrée du giratoire des Avernaises	Pertinent	Très aisé	Très élevé	Aucun	Aucun	Très faible	Très faibles	-
N°7	Remise en service de la bretelle A6 Province → RD86 Versailles	A priori non pertinente	Très aisé	Assez faible	Aucun	Aucun	Faible	Très faibles	7
N°8	Création d'une bretelle A86 extérieure → A6 Paris	Potentiellement très pertinent	Difficile	Faible	Aucun	Aucun	Assez complexes	Très élevés	8

transamo

(*) Le niveau de maturité comprend l'état d'avancement de la conception (pré-étude, étude) et du délais potentiel de réalisation.
(**) Coûts de réalisation : les coûts s'basse des coûts d'acquisition de dépassements nécessaires aux niveaux divers, les coûts d'acquisitions foncières.

Tranche de coûts (estimatif)	
Très faibles	< 100 k€
Faibles	< 1 M€
Assez faibles	1 à 5 M€
Assez élevés	5 à 10 M€
Élevés	10 à 20 M€
Très élevés	> à 20 M€

Grille d'évaluation multicritères
Les quatre solutions supposées les plus pertinentes

- **4 aménagements routiers à approfondir**

5 Réalisation d'une nouvelle voie longeant par le sud les voies ferrées entre l'avenue de la gare (RD167A) et le giratoire des Avernaises

4 Réalisation d'une nouvelle bretelle d'accès à l'A106 Paris depuis la RD165 au niveau du parc ICADE

1 Réalisation d'un rond-point RD165 / A86 intérieure (avec by-passes de tourne-à-droite vers/depuis l'A86)

2 Réalisation d'un by-pass tourne-à-droite RD165 Sud → A86 extérieure au niveau du rond-point de l'Europe



transamo

Grille d'évaluation multicritères
Scénarios potentiellement pertinents par axe d'amélioration souhaité

- **Pistes de solutions n°1 et n°3 :** forte complexité règlementaire
- **Pistes de solutions n°7 et n°8 :** en « ballotage »
- **Pistes de solutions autres :**
  - Etude de l'impact spécifique de chaque solution : **6 à 8 scénarios**
  - Etude de l'impact cumulé de plusieurs solutions, regroupées par axe d'amélioration : **6 scénarios complémentaires**

Analyse de solutions pour l'amélioration des conditions de circulation à Rungis

Piste de solution	Impact potentiellement bénéfique par axe de voirie			
	RD165 au nord du rond-point de l'Europe	Rond-point de l'Europe	RD165 au sud du rond-point de l'Europe	Rue des Solets
N°1 bis	X			
N°1 ter	X			
N°2		X	X	
N°4	X	X	X	
N°5				X
N°6		X	X	
N°7	X			
N°8	X	X		

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042
Page 98/104

Suite de la démarche générale
Réalisation des études détaillées

- **Une démarche en 3 grandes étapes :**
  - Etape 1 : etudes de préfaisabilité technique des pistes de solutions
  - Etape 2 : constitution d'un modèle macroscopique de simulation de trafic monomodal à l'échelle du PPA du Grand Orly
  - Etape 3 : étude de modélisation de trafic sur le secteur de Rungis
    - Réalisation de **comptages routiers**
      - Comptages directionnels : *carrefours de la RD165 et RD167A*
      - Comptages automatiques : *rue de la Vanne, rue Paul Hochard*
      - Enquêtes OD : *itinéraires de transit d'échanges A6 / A86 / A106, origines-destinations des usagers du parc ICADE et contournement nord PF d'Orly*
    - **Calage** du modèle en situation actuelle sur un périmètre élargi autour de Rungis
    - Définition d'un **horizon prospectif « fil de l'eau »** intégrant l'ensemble des hypothèses d'évolution de l'offre et de la demande de déplacements en Véhicules Particuliers (VP)
    - **Test des scénarios** effectivement envisageables pour l'amélioration de l'accessibilité VP
    - Approfondissement par **simulations dynamiques** des scénarios les plus pertinents
    - Choix d'un scénario global préférentiel

Suite de la démarche générale
Réalisation des études détaillées

Etape	Etudes	Délais estimatifs	Ordre de grandeur du prix
Etape 1	Etude de préfaisabilité technique des pistes de solutions (*)	< 1 mois	5 - 10 k€
Etape 2	Constitution d'un modèle routier macroscopique de simulation de trafic à l'échelle du PPA du Grand Orly (*adaptation modèle CD94*)	3 à 6 mois	30 - 40 k€
Etape 3	Adaptation du modèle macroscopique sur le secteur de Rungis, avec réalisation de comptages et de simulations dynamiques	3 mois	20 - 25 k€
		Total	55 – 75 k €

(*) En prenant l'hypothèse d'étude de préfaisabilité des solutions (ter, 4 et 5
N.B : l'ordre de grandeur du prix des études de préfaisabilité varie sur une fourchette de 2 à 10k€ par piste en fonction de la longueur et des caractéristiques du linéaire

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Département du Val de Marne

Enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RUNGIS

Du 10 février au 17 mars 2025

Conclusions et Avis

Commissaire-enquêteur : Marie-José Albaret-Madarac
Ordonnance du Tribunal administratif de Melun n° **E24000088/77** du 14 novembre 2024

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

Préambule

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Rungis approuvé en 2015 fait suite à une première modification en 2020. Un PLUi à l'échelle de l'intercommunalité Grand Orly Seine Bièvre est en cours d'élaboration.

Le projet soumis à enquête porte notamment sur les points suivants :

- Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel visant une mixité des usages, conformément aux objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie.
- Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique.
- Compléter le document avec les annexes informatives.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a estimé que le projet devait faire l'objet d'une évaluation environnementale car il était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

L'enquête s'est déroulée durant 36 jours calendaires, du 10 février au 17 mars 2025. Trois permanences se sont tenues en mairie le mardi 11 février 2025 de 16 à 19h, le mercredi 5 mars de 14h à 17h, le lundi 17 mars de 14H à 17H.

Le public pouvait consulter le dossier en mairie aux heures habituelles d'ouverture des services, sur le site du registre dématérialisé dont l'adresse figurait sur l'arrêté d'ouverture, sur le site de l'EPT, sur les affiches et sur les insertions de presse.

De nombreux visiteurs se sont présentés aux permanences. Les pièces du dossier sur le site de dématérialisation ont consultées 184 documents du dossier d'enquête ont été téléchargés. Les observations recueillies par e-maïl et au registre électronique sont au nombre de 33 dont certaines documentées sont accompagnées de pièces jointes.

Un procès-verbal de synthèse des observations et questionnements du public a été communiqué au porteur du projet en mairie de Rungis par messagerie le 25 mars 205. Une réunion d'échange s'est tenue 16 jours plus tard permettant à monsieur le Maire de Rungis de prendre connaissance des commentaires de la commissaire-enquêtrice sur tous les points de son procès-verbal.

Le mémoire en réponse a été reçu par messagerie le 16 avril 2025.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Je considère que :

- La procédure de modification numéro 2 du PLU est conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur, les termes de l'arrêté de l'Etablissement Public Territorial qui a organisé l'enquête ont été respectés.
- L'avis de la MRAe qui a estimé que le projet devait être soumis à une évaluation environnementale n'est pas contestable.
- Le public avait préalablement été informé des modifications envisagées par une phase de concertation qui s'est déroulée de décembre 2023 à avril 2024.
- La commune de Rungis a pour cette enquête publique, utilisé tous les moyens de communication à sa disposition : le magazine d'information de janvier 2025, le site internet de la Ville, l'affichage et les insertions de presse.
- Les Personnes Publiques Associées ont été informées et leurs réponses étaient incluses au dossier d'enquête papier.
- Le dossier d'enquête complet et le registre au format papier étaient à disposition de tous les visiteurs pendant toute la durée de l'enquête en mairie. Le public avait la possibilité d'exprimer ses observations par e-maïl et sur le registre dématérialisé. En fin d'enquête il a été signalé que trois documents ne figuraient pas sur le site internet de l'EPT et ne pouvaient être consultés ou téléchargés.
- Cette enquête s'est déroulée durant 36 jours calendaires du 10 février au 17 mars 2025 dans de bonnes conditions matérielles et dans le respect des procédures règlementaires, selon le calendrier et les modalités prévus par l'arrêté d'ouverture de l'enquête. J'ai assuré en mairie 9 heures de permanence. J'y ai reçu de nombreux visiteurs.

CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR LE PROJET ET LE DOSSIER

Je considère que :

- Le projet présenté relève bien d'une procédure de modification.
- La volonté politique et les choix communaux en matière d'urbanisme, ont été exposés à la population et lors d'une phase de concertation menée l'année précédente.
- Les objectifs du projet de modification n°2 du P.L.U ne sont pas contraires aux axes du P.A.D.D.
- La nouvelle Opération d'Aménagement et de Programmation projetée correspond aux volontés communales exprimées au P.A.D.D « Maintenir le dynamisme socio-économique et le bon niveau d'équipements » avec un « projet de renouvellement urbain sur le secteur ICADE Sud conditionnée à la capacité à maîtriser un foncier complexe et à lever les contraintes de la zone C du PEB d'Orly ».
- Le dossier soumis à l'enquête comporte les pièces règlementaires requises.
- La MRAe et les intervenants font observer que les éléments chiffrés concernant l'OAP (hauteurs et nombres de logements) diffèrent selon les documents consultés.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

- La notice de présentation fait une synthèse technique des différentes modifications envisagées. Elle n'apporte aucune information sur la démographie, la structure de l'habitat et le nombre de logements sociaux de la ville.
- Des demandes d'évolutions du règlement sont présentées par l'opérateur durant l'enquête publique et sont approuvées par une décision du conseil municipal du 6 mars 2025. Le caractère public des délibérations d'un conseil municipal ne relève pas de la démarche participative spécifique à l'enquête publique et ne peut s'y substituer.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES P.P.A

Les 33 observations ont été exprimées sur le registre dématérialisé par des Rungissois du centre-ville et des riverains du secteur de l'Estérel, des associations, le promoteur ICADE et le porteur de projet avec une décision du conseil municipal du 6 mars 2025. Des visiteurs se sont présentés à chaque permanence.

Les modifications du zonage UCV/UR3 prévues au dossier soumis à l'enquête comme conforme au PADD puis annulées par une décision du conseil municipal du 6 mars portée au registre d'enquête le 14 mars 2025 ont provoqué les observations d'une bonne partie des riverains de la rue de l'Hôtel Dieu.

Au cours de l'enquête publique l'opérateur ICADE, via une décision du conseil municipal du 6 mars et par le biais de documents annexés au registre électronique le 17 mars a exprimé sa volonté de voir évoluer certains articles du règlement de la zone UAE1 secteurs a et b. Les évolutions réglementaires exprimées par substitution de texte et touchant notamment les marges de retrait, les limites séparatives, le stationnement, la hauteur de pleine terre des toits végétalisés, la gestion des eaux pluviales, la hauteur des bâtiments et des clôtures du secteur UAE1b…ne sont pas accompagnées d'un argumentaire justificatif. La notice de prescription de l'OAP rectifie la programmation du quartier, le nombre et la taille des logements, les percées visuelles…

Les associations et les riverains de la zone de l'Estérel ont exprimé leurs inquiétudes concernant l'opération d'urbanisation prévue par la création de l'OAP, tant du point de vue de l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des nouveaux logements familiaux de l'OAP que des conséquences de la hauteur des édifications envisagées au-dessus des rez-de-chaussée industriels sur l'ensoleillement des zones pavillonnaires voisines. Les associations considèrent que la création d'un secteur destiné à accueillir des data-center peut entraîner de nouvelles nuisances et des risques ; par ailleurs leur impact sur les nouvelles constructions n'a pas été anticipé dans l'étude environnementale. L'évolution, dans un avenir proche, des infrastructures du secteur n'a pas été prise en compte dans cette étude.

Un propriétaire de la zone Delta se considère lésé par les modifications du règlement de la zone UAE2 et conteste la régularité de la procédure.

A partir de l'examen du dossier, des observations du public, des remarques des Personnes Publiques Associées, les responsables de la mairie de Rungis représentant l'autorité organisatrice Grand Orly Seine ont été invités à prendre connaissance de la synthèse des observations, des commentaires associés de la commissaire-enquêtrice

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

et à fournir des éléments en réponse. Le mémoire en réponse était accompagné de pièces justificatives et d'un courrier de monsieur le Maire précisant le contexte et les objectifs de la modification du PLU ainsi que ses engagements pour donner suite aux préoccupations de la population et les relayer auprès des différents porteurs de projet.

Je considère que :

- Les observations regroupées en grands thèmes ont toutes obtenu une réponse complète et argumentée de la part de la Ville. Elles ont été transmises à l'opérateur de la zone Estérel. Mes commentaires ont été pris en compte.
- La modification rectificative du zonage UCV1/UR3 par décision du conseil municipal du 6 mars 2025 est annulée. Les intervenants du secteur ont été reçus par monsieur le Maire qui leur a fait part de sa décision.
- Des études complémentaires concernant les pollutions sonores et atmosphériques de la zone Estérel seront menées.
- Une réunion publique sera organisée mi-juin 2025 pour faire un retour à la population sur l'évolution du projet sur le secteur de l'Estérel et les engagements pris pour répondre aux observations exprimes par les participants à la présente enquête publique.
- Le devenir à moyen et long terme de la zone Delta est examiné avec l'EPT. Une étude du trafic automobile sera réalisée.
- Un nouveau permis de construire concernant le projet Estérel permettra de l'affiner et de présenter les éléments à la population lors des temps de concertation liés à l'opération de création du secteur de renouvellement urbain en ex-zone C du PEB.
- Un enquête publique relative à l'installation des data center est en cours et permet à la population et aux associations de recevoir des informations complémentaires et d'exprimer des avis.

Chaîne d'intégrité du document : 02 81 19 80 78 C7 06 F9 CA F7 7E BD 18 35 F6 F6
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674042

AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

La procédure de modification n°2 du P.L.U est régulière, la population de Rungis a été informée de la tenue de l'enquête publique et les personnes intéressées par les différentes modifications portées par le projet ont pu s'exprimer.

Les évolutions du règlement sur les zones UCV et UR ont été clarifiées.

La perspective de créer une OAP sur le secteur de l'Estérel est bien inscrite au PADD de 2015. Le projet permettra de préserver les terres agricoles et naturelles de la commune. Le projet prend en compte les caractéristiques physiques du territoire de la commune, ses infrastructures de transport et son tissu économique pour favoriser la dynamique résidentielle et rapprocher le logement de l'emploi.
Le porteur de projet a pris en compte les observations des participants à l'enquête et s'engage à les faire étudier par l'opérateur.

L'évolution des règles de constructibilité de la zone DELTA élargie est justifiée par l'étude de trafic réalisée dans le cadre du Plan Partenarial d'Aménagement du Grand Orly. L'avenir du secteur est à l'étude avec l'EPT.

Sur la base des engagements du porteur de projet figurant au mémoire en réponse, je donne un avis favorable au projet de modification n°2 du P.L.U de Rungis.

Le 23 avril 2025,
Marie-José ALBARET-MADARAC, commissaire-enquêtrice



Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 1/57

Arrêté n° A2022_787 **en date du** 16/11/2022

Objet : Arrêté de prescription de la modification n°2 du PLU de Rungis.

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

Vu le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial « Grand-Orly Seine Bièvre » dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 5219-5 relatif à la compétence en matière de Plan Local de l'Urbanisme, exercée de plein droit par l'Etablissement Public Territorial depuis le 1er janvier 2016 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2121-29, L.5211-9 et L.5211-10 et L.5219-2 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à 44 relatifs à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n°15-059 du Conseil municipal de Rungis en date du 14 décembre 2015 approuvant le PLU de Rungis ;

Vu la délibération n°2020-02-25-1801 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25 février 2020 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis ;

Vu la délibération n°22-073 du Conseil municipal de Rungis en date du 6 octobre 2022 approuvant les objectifs de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis et donnant un avis favorable à sa prescription par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Considérant la nécessité de modifier le PLU de la Commune de Rungis, notamment pour introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), ajuster le règlement de certaines zones, préciser certaines prescriptions du règlement, rectifier le plan de zonage et intégrer de nouvelles annexes ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :
- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui, dans les neufs ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

Considérant en conséquence que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant dès lors que la procédure à engager est celle de la modification de droit commun ;

Arrête

Article 1er : Il est prescrit une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Rungis.

Article 2 : Le projet de modification n°2 a pour objet :
- De revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie,
- Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le secteur de l'Estérel visant une mixité des usages, conformément aux objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- De préciser certaines prescriptions du règlement et définition du lexique,
- De compléter le document avec les annexes informatives.

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033

Article 3 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées (P.P.A.) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 pour avis avant le début de l'enquête publique.

Article 4 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel sera joint, le cas échéant, les avis des P.P.A.

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement, amendé pour tenir compte des avis des P.P.A., des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil territorial.

Article 6 : Un registre sera mis à la disposition du public afin d'y recueillir les observations, pendant toute la durée de la procédure.

Article 7 : Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial et en Mairie de Rungis durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans les Départements du Val de Marne et de l'Essonne. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la Commune.

Article 8 : Le présent arrêté produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article 9 : Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en ses services et Monsieur le Maire de Rungis en ses services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, Monsieur le Préfet de l'Essonne et à Monsieur le Directeur de l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

À Orly, le... 16/11/2022

Le Président de l'Etablissement
Public Territorial,
Michel Leprêtre

Le Président

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte ;
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification

Envoyé en préfecture le : 16/11/2022
Publié le / Affiché le :
Notifié le : 16/11/2022

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 3/57

Séance ordinaire du conseil territorial du 19 décembre 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2023-12-19_3428

Rungis - Décision de réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la modification du PLU conformément à l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et définition des objectifs et des modalités de concertation

Etablissement Public Territorial

L'an deux mille vingt-trois, le 19 décembre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 13 décembre 2023. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	Mme CAPELO	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Représenté	M. AFFLATET	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	Mme DEXAVARY	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	M. TEILLET	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Représentée	Mme BOIVIN	P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. CONAN	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. LESSELINGUE	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	Mme LINEK	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M.DELORT Daniel	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	Mme VALA	P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	Mme GONZALES.E	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Présent		P
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. SAC	P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Présent		P

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. HUTIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Absente		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Représentée	Mme SOW	P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Absente		-
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	Mme AZZOUG	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Représenté	Mme DORRA	P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. SEGURA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		-
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme CHAVANON	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	Mme FREIH-BENGABOU	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	Mme SOURD	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme OSTERMEYER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	Mme LEFEBVRE.C	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. MRAIDI	P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Absent		-
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		-
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. AGGOUNE	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Absente		-
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	M.RABUEL	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

Secrétaire de Séance : Madame Elise Gonzales

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire (1 siège vacant – Choisy-le-Roi)			101
N° de délibérations	**Présents**	**Représentés**	**Votants**
3384 à 3444	58	32	90

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 5/57

Exposé des motifs

Rappel du contexte

Sur saisine du conseil municipal en date du 06 octobre 2022, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rungis a été prescrite par arrêté A2022_787 du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 16 novembre 2022.

A travers cette procédure, les objectifs suivants sont poursuivis :

- Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie,
- Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le secteur de l'Estérel visant une mixité des usages, conformément aux objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Préciser certaines prescriptions du règlement et définition du lexique,
- Compléter le document avec les annexes informatives.

L'évaluation environnementale :

Dans le cadre de la directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, les documents de planification sont soumis à évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration ou leurs évolutions.

La loi n° 2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi ASAP) du 7 décembre 2020 et son décret d'application d'octobre 2021, ont réformé l'évaluation environnementale des plans et programmes. Ils ont notamment introduit depuis le 1er septembre 2022 une nouvelle procédure, régie par les articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable dit « cas par cas ad hoc » ou « auto-évaluation ».

C'est alors à la personne publique responsable de la procédure (en l'espèce, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre compétent en matière de PLU) de saisir l'autorité environnementale pour indiquer, sur la base d'un exposé détaillé, si elle estime que les incidences sur l'environnement de la procédure ne justifient pas de réaliser une évaluation environnementale. A l'issue de cette saisine, l'Autorité Environnementale se prononce en rendant un avis conforme (exprès ou tacite) dans un délai de 2 mois. Enfin, et c'est une nouveauté introduite par la loi ASAP, une fois l'avis rendu, il appartient à la personne publique responsable de prendre une décision (article R104-33 CU) de réaliser ou de ne pas réaliser une évaluation environnementale conformément à la réponse formulée par l'Autorité Environnementale.

Cette décision est prise par délibération (article R104-36 CU) et motivée (article R104-37 CU), notamment en reprenant l'exposé initial et les éléments issus de l'avis de l'Autorité Environnementale. La décision de la personne publique responsable est publiée dans les conditions prévues aux articles R153-20 et 153-21 du Code de l'urbanisme (affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et en mairie et publiée sur le site internet de l'EPT).

Dans le cadre de cette modification du PLU, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 4 octobre 2023 pour une demande d'avis conforme. A l'appui de cette demande, un dossier détaillant l'objet de la procédure, son caractère d'intérêt général, et l'analyse de la sensibilité environnementale du site du projet a été fourni.

La MRAe dans son avis conforme n°MRAe AKIF-2023-151 rendu le 5 décembre 2023 a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. L'avis rendu par la MRAe est annexé à la présente délibération.

Dans cet avis motivé, l'autorité environnementale indique que le projet de modification est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et doit notamment prendre en compte :

- L'analyse des incidences du projet sur la santé humaine (pollutions sonores et atmosphériques, pollution des sols) ;

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 6/57

- L'intégration de ce secteur de projet dans le tissu urbain environnant et les incidences sur la cohérence de la séquence paysagère et urbaine globale en résultant ;
- la caractérisation de la présence ou non de zones humides pouvant fonctionnellement être atteintes par l'aménagement du site.

Conformément au code de l'urbanisme il revient donc à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, de prendre une décision motivée afin de se conformer à cet avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Définition des objectifs et des modalités de concertation préalable

Dès lors que la procédure de modification du PLU est soumise à évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation préalable s'impose conformément à l'article 103-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi, il est nécessaire de mener une concertation qui portera sur la modification du document d'urbanisme soumise à l'évaluation environnementale. Les modalités doivent en être prescrites par délibération du Conseil Territorial.

Les modalités de concertation proposées sont les suivantes à minima :

- Une mise à disposition pendant un mois à minima d'un dossier présentant les caractéristiques du projet et d'un registre de participation à la mairie de Rungis, 5 rue Sainte-Geneviève 94150 Rungis, à ses heures d'ouvertures au public,
- D'ouvrir une page sur le site internet de la ville indiquant le lieu de la tenue d'un registre de participation mis à disposition du public à la direction du développement territorial pour permettre aux habitants de formuler des avis, des questions ou des contributions. La tenue d'une réunion publique.

Toute autre forme de concertation pourrait être mise en place si cela s'avérait nécessaire.

Au terme de la concertation, le bilan sera arrêté par le Conseil Territorial et sera ensuite joint au dossier d'enquête publique de la modification du PLU.

Le conseil municipal de Rungis a approuvé, par délibération du 15 décembre 2023, les objectifs et les modalités de concertation proposées pour la modification du PLU soumise à évaluation environnementale.

Dans ce contexte, il est proposé au Conseil Territorial :

- De décider de procéder à l'évaluation environnementale de la procédure de modification du PLU de Rungis
- Des préciser les objectifs poursuivis par la concertation préalable relative à l'évaluation environnementale de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Rungis :
  - Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie,
  - Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le secteur de l'Estérel visant une mixité des usages, conformément aux objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
  - Préciser certaines prescriptions du règlement et définition du lexique,
  - Compléter le document avec les annexes informatives.
- De préciser les modalités de concertation préalable :
  - Une mise à disposition pendant un mois à minima d'un dossier présentant les caractéristiques du projet et d'un registre de participation à la mairie de Rungis, adresse, à ses heures d'ouvertures au public,
  - D'ouvrir une page sur le site de la ville indiquant le lieu de la tenue d'un registre de participation mis à disposition du public à la direction du développement territorial pour permettre aux habitants de formuler des avis, des questions ou des contributions.
  - Toute autre forme de concertation pourrait être mise en place si cela s'avérait nécessaire.

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 7/57

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la délibération n°2020-07-15-1863 du Conseil territorial du 15 juillet 2020 relative à l'élection du Président de l'Etablissement public territorial ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à 44 relatifs à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n°15-059 du conseil municipal de Rungis en date du 15 décembre 2015 approuvant le PLU de Rungis ;

Vu la délibération n°2020-02-25-1801 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial "Grand-Orly Seine Bièvre" en date du 25 février 2020 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis ;

Vu la délibération n°22-073 du conseil municipal de Rungis en date du 6 octobre 2022 approuvant les objectifs de la modification n°2 du plan Local d'Urbanisme de Rungis et donnant un avis favorable sa prescription par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu l'arrêté n°A2022_787 du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 16 novembre 2022 prescrivant la procédure de modification du PLU de Rungis ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles R.104-33 à R104-37 relatif à l'évaluation environnementale ;

Vu l'avis conforme n°MRAe AKIF-2023-151 de la Mission régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France en date du 5 décembre 2023 concluant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU de Rungis après examen au cas par cas,

Vu la délibération du conseil municipal de Rungis en date du 15 décembre 2023 approuvant les objectifs et les modalités de concertation proposées pour la modification du PLU soumise à évaluation environnementale ;

Considérant la nécessité de modifier le PLU de la commune de Rungis, notamment pour introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation, ajuster le règlement de certaines zones, préciser certaines prescriptions du règlement, rectifier le plan de zonage er intégrer de nouvelles annexes ;

Considérant qu'une procédure de modification soumise à « évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation dont les objectifs et les modalités sont définies par l'organe délibérant de la collectivité responsable de la procédure ;

Considérant que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme et qu'il appartient donc au conseil territorial de prescrire, par délibération, les modalités de concertation associée à la procédure de modification soumise à évaluation environnementale ;

Considérant que cette nouvelle étape de la concertation permettra de partager avec les habitants les enjeux de la modification du PLU et notamment de l'évaluation environnementale ;

Vu l'avis de la commission permanente Garantir la ville et la qualité de vie pour tous ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 8/57

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Décide de procéder à l'évaluation environnementale de la modification du PLU de Rungis, conformément à l'avis joint à la présente.

2. Précise les objectifs poursuivis par la concertation préalable relative à l'évaluation environnementale de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Rungis :
- Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie,
- Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le secteur de l'Estérel visant une mixité des usages, conformément aux objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Préciser certaines prescriptions du règlement et définition du lexique,
- Compléter le document avec les annexes informatives.

3. Définit les modalités, à minima, de concertation préalable :
- Une mise à disposition pendant un mois à minima, d'un dossier présentant les caractéristiques du projet et d'un registre de participation à la mairie de Rungis, 5 rue Sainte-Geneviève 94150 Rungis, à ses heures d'ouvertures au public,
- D'ouvrir une page sur le site de la ville indiquant le lieu de la tenue d'un registre de participation mis à disposition du public à la direction du développement territorial pour permettre aux habitants de formuler des avis, des questions ou des contributions.
- La tenue d'une réunion publique.

4. Précise que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes, conformément à l'article R153-21 du Code de l'urbanisme :
- Affichage au siège de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Rungis d'une durée d'un mois,
- Publication sur le site internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : www.grandorlyseinebievre.fr

5. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 90

A Vitry-sur-Seine, le 22 décembre 2023
Le Président

Michel LEPRETRE

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 9/57

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Rungis (94) après examen au cas par cas

N° MRAe AKIF-2023-151
du 05/12/2023

v23Ka-G

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 10/57

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui a délégué sa compétence à décider pour les suites à donner à la présente demande le 29 novembre 2023 à Noël JOUTEUR, le membre délégataire attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023 et 9 novembre 2023 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu la délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Rungis approuvé le 25 février 2020 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 5 octobre 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 2 du PLU de Rungis, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France faite du 2 au 4 décembre 2023 ;

Sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordonnatrice ;

Considérant les objectifs de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Rungis, qui consistent notamment à :

- restreindre la constructibilité de la zone UAE2 (correspondant au secteur « Delta » élargi) ;
- introduire une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le secteur de l'Estérel visant une mixité des usages, conformément aux objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique ;
- compléter le document par des annexes informatives ;

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 11/57

Considérant que l'OAP projetée sur le secteur de l'Estérel Nord, qui s'accompagnera de la création d'un sous-secteur dédié (UAE1a), tend à permettre la construction de cinq lots de bâtiments dont un neuf et les quatre autres en surélévation de bâtiments existants afin d'y accueillir 300 logements collectifs (225 en accession et 75 sociaux), développant 19 060 m² de surface de plancher (SDP), et 8 800 m² de SDP de logements spécifiques (co-living, séniors et étudiants), 10 553 m² d'activités économiques, ainsi qu'une crèche ;

Considérant que ce projet, prévu au PADD du PLU de Rungis, se situe actuellement en zone UAE1 destinée à l'accueil d'activités économiques et à quelques logements individuels à la condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement d'une activité économique ; que la modification du PLU permettra les constructions de logements sans condition dans le nouveau sous-secteur UAE1a ;

Considérant que l'augmentation de population induite par le projet dans le secteur de l'Estérel Nord est évaluée dans le dossier à 1 080 habitants (autoévaluation, p.7) ;

Considérant que le secteur de l'Estérel Nord, dans sa partie sud-est, se situe dans l'ex zone C du périmètre du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly ; qu'il est exposé, d'après les cartes de Bruitparif, s'agissant du seul bruit routier, à des niveaux moyens journaliers (Lden) compris entre 55 et 65 dBA en son cœur et entre 65 et 70 dbA le long de l'axe qui le longe à l'est, alors que les seuils d'exposition au-delà desquels l'Organisation mondiale de la santé (OMS) considère que le bruit routier produit des effets néfastes sur la santé sont de 53 dB(Lden) pour le jour et de 45 dB (Lden) pour la nuit ; qu'il apparaît ainsi que le projet augmente la population exposée à des niveaux de bruit susceptibles de porter atteinte à sa santé ;

Considérant que ce même secteur de l'Estérel Nord est exposé à des niveaux de pollution atmosphérique supérieurs aux valeurs retenues par l'OMS, à partir desquelles une incidence sur la santé est documentée, notamment pour les polluants ci-après :

Polluant	Valeur, en µg/m³ (LD) OMS 2021	Moyenne annuelle déclarée du projet en µg/m³
Dioxyde d'azote NO_2	10	24
Particules PM_{10}	15	18
Particules $PM_{2.5}$	5	11

Considérant que le site du projet a accueilli des activités dont une activité industrielle susceptible d'avoir pollué le sol, et qu'en l'absence d'informations sur la qualité du sol, la compatibilité du site avec le projet de logements et d'un établissement accueillant des personnes sensibles (une crèche) n'est à ce stade pas garantie ;

Considérant que le projet se situe au sud d'une zone résidentielle, qu'il intercepte par ailleurs un périmètre de protection du monument historique Notre Dame de l'Assomption, qu'il prévoit des hauteurs des bâtiments en R+6 plus hautes que les bâtiments actuels et ceux de la zone résidentielle, que l'article 10 de la zone UAE1a du règlement limite les hauteurs par renvoi aux indications du document graphique de l'OAP qui comprend pour chaque îlot la hauteur maximale des futures constructions, celles-ci pouvant atteindre jusqu'à 26 mètres sur certains îlots, et que ces évolutions dans les hauteurs proposées ne sont pas appréhendées du point de vue paysager alors qu'elles peuvent avoir un impact sensible sur la zone résidentielle proche ;

Considérant que le dossier indique la présence de zones humides probables (classe B) à l'ouest (lot A) et au nord (foncier B) du secteur de l'Estérel Nord et renvoie la responsabilité de caractériser la présence ou non de ces zones au moyen de sondages pédologiques aux maîtres d'ouvrage des projets, qu'il relève néanmoins de la responsabilité du PLU, de délimiter et préserver les zones humides, notamment dans les sec-

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 12/57

teurs qu'il ouvre à l'urbanisation, en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Bièvre, approuvé le 4 juillet 2023 ; que par conséquent la caractérisation de la présence ou non de ces zones - nonobstant le taux d'artificialisation élevé sur le secteur, notamment sur l'emprise du lot A, est un préalable indispensable à tout projet d'aménagement afin de déterminer le cas échéant la nature des mesures à déployer pour éviter, à défaut réduire et en dernier recours compenser leur destruction ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n° 2 du PLU de Rungis est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine,

Rend l'avis qui suit :

La modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Rungis, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, **est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n° 2 du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment, sur le secteur de l'Estérel Nord :

- l'analyse des incidences du projet sur la santé humaine (pollutions sonores et atmosphériques, pollution des sols) ;
- l'intégration de ce secteur de projet dans le tissu urbain environnant et les incidences sur la cohérence de la séquence paysagère et urbaine globale en résultant ;
- la caractérisation de la présence ou non de zones humides pouvant fonctionnellement être atteintes par l'aménagement du site.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Paris, le 05/12/2023

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
Le membre délégataire,



Noël JOUTEUR

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 13/57

Séance ordinaire du conseil territorial du 17 décembre 2024
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2024-12-17_3827

Rungis – Bilan de la concertation dans le cadre de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Etablissement Public Territorial

L'an deux mille vingt-quatre, le 17 décembre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 11 décembre 2024. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	Mme VERMILLET	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représenté	M. CONAN	P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Absent		-
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	Mme CAPELO	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	Mme DEXAVARY	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	M. MARCHAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Choisy-le-Roi	M.CHASSAY Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	M. TEILLET	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	Mme EUGENE	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. MARCILLAUD	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. LERUDE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M.DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Représentée	Mme LEFEBVRE C.	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. GONZALES D.	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Présent		P
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent (1)		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. DEFREMONT	P
Gentilly	Mme JAY Marie	Présente		P

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	M. BEN-MOHAMED	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme DORRA	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	Mme DAUMIN	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Représenté	M. TRAORE	P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. SEGURA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		A
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	Mme VEYRUNES-LEGRAIN	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme LINEK	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. LIPIETZ	NPPV
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme MUSEUX Christine	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	Mme BENSARSA REDA	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme OSTERMEYER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Absente		-
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. PIROLLI	P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID Imène	Présente (2)	M. BAGÉ (3)	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. BENETEAU	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme GAULIER	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	Mme JAY	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	M. SAC	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Présente		P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Présent à partir de la délibération 3794 (2) Jusqu'à la délibération 3822 (3) A partir de la délibération 3823

Secrétaire de Séance : Madame JAY Marie

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	**Présents**	**Représentés**	**Votants**
3769 à 3793	60	34	94
3794 à 3822	61	34	95
3823 à 3837	60	35	95

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 15/57

Exposé des motifs

Rappel du contexte

Sur saisine du conseil municipal en date du 06 octobre 2022, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rungis a été prescrite par arrêté n°A2022_787 du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 16 novembre 2022.
A travers cette procédure, les objectifs suivants sont poursuivis :

- Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie,
- Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le secteur de l'Estérel visant une mixité des usages, conformément aux objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Préciser certaines prescriptions du règlement et définition du lexique,
- Compléter le document avec les annexes informatives.

Rappel de la 1ère phase de concertation :

Conformément à l'arrêté n°A2022_787, une première phase de concertation a été mise en œuvre avec les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition d'un registre comprenant un dossier précisant l'objet de la modification n°2 à l'accueil de l'hôtel de ville, sis 5, rue Sainte-Geneviève 94150 RUNGIS
- Exposition dans le hall de la Mairie de l'objet de la modification n°2 du PLU du 17 mars au 14 avril 2023
- La tenue d'une réunion publique le 16 mars 2023

Durant cette 1ère période de concertation, 7 remarques ont été formulées. Elles figurent en annexe du présent document.

Evaluation environnementale du projet de modification

Depuis le 1er septembre 2022, une procédure d'examen au cas par cas réalisée par la personne publique responsable dit « cas par cas ad hoc » ou « auto-évaluation » est entrée en vigueur. Dans ce cadre, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 4 octobre 2023 pour une demande d'avis conforme. A l'appui de cette demande, un dossier détaillant l'objet de la procédure, son caractère d'intérêt général, et l'analyse de la sensibilité environnementale du site du projet a été fourni.

La MRAe dans son avis conforme n°MRAe AKIF-2023-151 rendu le 5 décembre 2023 a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. L'EPT a délibéré le 19 décembre 2023 afin de décider de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU de Rungis, conformément à l'avis de la MRAe.

L'évaluation environnementale a été adressée à la MRAe et cette dernière a rendu un avis commun en date du 9 octobre 2024 sur le projet d'aménagement de l'Esterel Nord (faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme) et sur la modification du PLU. Le mémoire en réponse est en cours de rédaction par l'EPT et la ville de Rungis. Ces pièces ont vocation à être intégrées au dossier d'enquête publique.

Définition des modalités de concertation préalable

Les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme qui sont soumises à évaluation environnementale, doivent faire l'objet d'une concertation dont les modalités sont définies par l'organe délibérant (le Conseil Territorial) qui en arrête également le bilan.

Par délibération du 19 décembre 2023, le Conseil Territorial a approuvé de nouvelles modalités de concertation :

- Une mise à disposition pendant un mois à minima, d'un dossier présentant les caractéristiques du projet et d'un registre de participation à la mairie de Rungis, 5 rue Sainte-Geneviève 94150 Rungis, à ses heures d'ouvertures au public,
- D'ouvrir une page sur le site de la ville indiquant le lieu de la tenue d'un registre de participation mis à disposition du public à la direction du développement territorial pour permettre aux habitants de formuler des avis, des questions ou des contributions.
- La tenue d'une réunion publique.

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 16/57

Déroulement de la concertation et bilan

Comme prévu par la délibération prescrivant les modalités de concertation, les modalités de concertation suivantes ont été mises en œuvre :

- Mise en place d'un registre de concertation à partir du 20 décembre 2023 jusqu'au 1er avril 2024 à l'accueil de la Mairie aux horaires d'ouverture habituels comprenant les actes administratifs relatifs à la procédure de modification et les documents suivants :
  - arrêté de prescription de modification n°2 du PLU,
  - délibérations du conseil municipal et du conseil territorial concernant la décision de réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la modification du PLU, conformément à l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et la définition des objectifs et modalités de concertation.
  - dossier de concertation synthétisant l'objet de la modification n°2
  - le formulaire d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique pour un PLU accompagné de l'auto-évaluation
  - avis conforme concluant à la nécessite de soumettre à évaluation environnementale la modification n°2 du PLU après examen au cas par cas
  - avis commun délibéré sur le projet de réaménagement du quartier de l'Esterel Nord de Rungis et la modification n°2 du PLU associée.
- La tenue d'un forum urbain le 25 avril 2024 mutualisé sur les procédures de PLUI et de modification du PLU
- Mise en ligne d'une page internet sur le site internet de la ville dédiée à la modification du PLU et les modalités de concertation

Durant la période de concertation, plusieurs remarques ont été formulées dont 3 dans le registre et d'autres au cours du forum urbain. Elles figurent en annexe du présent document.

Conformément au principe de coopérative des villes qui régit l'EPT, la ville de Rungis a sollicité l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre par courrier en date du 03 décembre 2024, afin qu'il approuve le bilan de concertation de la modification n°2 du PLU de Rungis. Le Conseil Municipal de Rungis se prononcera lors de sa séance du 19 décembre, afin d'approuver le bilan de la concertation portant sur la modification n°2 du PLU.

Il est proposé au Conseil Territorial d'approuver le bilan de la concertation sur la modification n°2 du PLU.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-36 à L153-48 ;

Vu la délibération n°15-059 du conseil municipal de Rungis en date du 15 décembre 2015 approuvant le PLU de Rungis ;

Vu la délibération n°2020-02-25-1801 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial "Grand-Orly Seine Bièvre" en date du 25 février 2020 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis ;

Vu la délibération n°22-073 du conseil municipal de Rungis en date du 6 octobre 2022 approuvant les objectifs de la modification n°2 du plan Local d'Urbanisme de Rungis et donnant un avis favorable sa prescription par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu l'arrêté n°A2022_787 du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 16 novembre 2022 prescrivant la procédure de modification du PLU de Rungis ;

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033

Vu l'avis conforme n°MRAe AKIF-2023-151 de la Mission régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France en date du 5 décembre 2023 concluant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU de Rungis après examen au cas par cas,

Vu la délibération n°2023-12-19_3428 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre décidant de procéder à l'évaluation environnementale de la modification du PLU de Rungis et définissant les modalités de concertation préalable ;

Vu l'avis conforme n°MRAe APPIF-2024-130 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale sur le projet de réaménagement du Quartier de l'Esterel nord de Rungis (94) et de la modification n°2 du PLU associé ;

Considérant la nécessité de modifier le PLU de la commune de Rungis, notamment pour introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation, ajuster le règlement de certaines zones, préciser certaines prescriptions du règlement, rectifier le plan de zonage er intégrer de nouvelles annexes ;

Considérant qu'une procédure de modification soumise à « évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation dont les objectifs et les modalités sont définies par l'organe délibérant de la collectivité responsable de la procédure ;

Considérant que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme et qu'il appartient donc au conseil territorial de prescrire, par délibération, les modalités de concertation associée à la procédure de modification soumise à évaluation environnementale ;

Considérant qu'il appartient au Conseil Territorial de tirer le bilan de la concertation afin qu'il soit joint au dossier d'enquête publique ;

Considérant le courrier de la ville de Rungis en date du 03 décembre 2024 sollicitant l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour qu'il approuve le bilan de concertation de la modification n°2 du PLU de Rungis ;

Vu l'avis de la commission permanente Garantir la ville et la qualité de vie pour tous ;

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le bilan de concertation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis, tel qu'exposé ci-avant et avec les contributions en annexe.

2. Précise que la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de l'EPT (www.grandorlyseinebievre.fr) et sera joint au dossier d'enquête publique.

3. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 93 – Abstention 1 – NPPV 1

A Vitry-sur-Seine, le 19 décembre 2024
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 18/57

CONCERTATION MODIFICATION N°2 du PLU DE RUNGIS ENTRE 17 MARS AU 14 AVRIL 2023

Identité	Date	Synthèse	Zone concernée	Demande/Proposition
JL Franchi	03/04/2023	Le quartier de l'Estérel propose des immeubles trop grands (R+6) qui se verront de loin. Risque de problème d'engorgement.	UAE1	Ne pas construire puisqu'il y a déjà les immeubles d'habitations ICADE
Julie Moragues (Goodman)	06/04/2023	La modification va protéger la zone DELTA en interdisant les entrepôts et les datacenters mais autorise les activités hôtelières et de bureaux. La société GOODMAN reproche à la ville son changement de positionnement et l'usage d'outils (sursis à statuer) visant à bloquer spécifiquement 2 types de destinations (entrepôts et coliving).	UAE2 (Zone DELTA)	
Etienne Carbain	14/04/2023	La plaine Montjean, reste l'une des dernières surfaces agricoles à proximité de Paris. Les murs empêchent les circulations de petits animaux La ville doit s'équiper d'un réseau de récupération d'eaux de pluie, de panneaux solaires Garder la zone DELTA comme telle sans l'ajout d'une autre activité.	Plaine de MONTJEAN UAE2 (Zone DELTA)	La plaine de Montjean soit protégée par un classement en zone A (et N pour certains secteurs). Il serait bon de financer un contrôle de l'évacuation des eaux usées de chaque maison. Les haies végétales entourant les propriétés doivent être maintenues voire obligatoire pour chaque nouvelle construction avec des grillages plutôt que des murs.

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033

				S'équiper d'un réseau de récupération d'eaux de pluie et panneaux solaires pour tous ses bâtiments publics. La zone Montjean 2 doit être conservée en terre Agricole. Aucune construction, même pas de piste cyclable. Pour l'éclairage public : Installer un système (avec détecteurs de mouvement) qui éclairerait une certaine surface en fonction de l'avancement des individus ou véhicules dans la ville.
Laporte Christian	14/04/2023	Interdire une bande ICADE face aux pavillons à maximum R+4, idem pour UCV3 à minima à prolonger jusqu'au bout de la rue. Les installations techniques sur toitures doivent être en recul.	UR2 (Le fief) et UEA1	Limitation et encadrement des hauteurs : - Entre UR2 et UEA1 Interdire une bande ICADE face aux pavillons. Les installations techniques sur toitures doivent être en recul. Les UR2 ne doivent pas être modifiées.
Joseph NAJJAR	14/04/2023	Les futurs bâtiments de logements (Estérel) sont très hauts (R+6).	UAE1	Avec les entrepôts qui se situent en face de ce futur quartier, jusqu'à la gare de RER C, il y a de quoi faire des logements.
Brigitte HAMMOND	14/04/2023		Plaine de MONTJEAN UEA1	- Montjean 2 sera classé en zone A sans équipement ;

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033

				- La hauteur du bâti du quartier de l'Estérel sera R4 maximum ; - La désartificialisation des sols est capitale ; - Le rapport voiture/piéton doit être repensé. La création de stationnements en "arrêt de courte durée" est à prévoir. Des parkings protégés pour les vélos aussi. - Des jardins partagés près des logements doivent être installés ; - La réglementation doit restreindre l'édification de murs autour des résidences et des propriétés privées. - La RD65 est à mettre en ZFE afin d'empêcher l'installation de plateformes logistiques. - Création de réseau distincts eau de pluie et eaux usées systématique et récupération des eaux de pluie à réaliser.
ARDEN	13/04/2023	Plusieurs projets sont en cours dans la ville de Rungis, l'ensemble manque d'une vision globale à long terme : ICADE ; Le réaménagement de la colline de Cacao ;		Contrôler et développer la séparation du réseau d'eau de pluie et du réseau d'eau usée. Contrôler et développer la qualité de l'eau du ru de Rungis.

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 21/57

		Le réaménagement du Ru ; Les Malouines ; L'aménagement de la plaine de Montjean ; Un R+6 rue de la gare est excessif : son intégration à proximité des pavillons existants est surprenante, pour ne pas dire incompréhensible.		Développement de la désartificialisation des surfaces étanches : - Trottoirs ; - Voies piétonnes ; - Parcs de stationnements Sur rues, privilégier les haies vives de clôture. Interdire dans les décors de rues ou d'immeubles l'usage de gabions, un non-sens pour le dérèglement climatique ; Promouvoir l'usage du bois français, dans les projets de construction de la ville. La destination de la zone DELTA est l'hôtellerie. A maintenir, à l'exclusion : Data center, entrepôt logistique, Co living, terrain de camping et résidence touristique. Récupération des eaux de pluie pour son réemploi individuel et collectif. Classement de la zone Montjean 2, en zone A, sans aucun aménagement de voirie. Ou, protéger la zone de Montjean de l'expansion urbaine en la classifiant en zone N.

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033

				Créer des bandes végétalisées, le long des voiries pour récupérer les eaux de ruissellement. Limiter les zones de voitures en créant des zones piétonnes / itinéraires en vélos. Créer des zones de jardins partagés, près des zones d'habitation. Les espaces agricoles de la plaine de Montjean doivent être protégés : - Le morcellement par des voies piétonnes et des pistes cyclables complique l'exploitation des maraîchers ; - La ville a été un village avec de nombreuses fermes et des chemins ruraux dont certains propriétaires se sont appropriés l'emprise ; La municipalité doit préserver les voies publiques qui figurent au cadastre dans la plaine de Montjean. (Chemins vicinaux etc.) **Volet énergie.** Création des aménagements règlementaires, afin de développer l'autonomie énergétique individuelle et collective sur toute la commune. Isolations thermiques ;

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033

				Production d'électricité par panneaux photovoltaïques ; Production d'eau chaude par panneaux solaire. Création d'une centrale biogaz dans la plaine horticole et maraichère. Création d'une centrale VOlant de Stockage Solaire (VOSS). Permettre de nouvelles formes d'habitat collectif : - L'habitat participatif ; - L'habitat partagé pour sénior ; - Création d'une cité radieuse du type LE CORBUSIER.

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 24/57

ANNNEXE

Annexe 1 :

JF JL FRANCHI <jlfranchi2@gmail.com>
À Urbanisme

Bonjour,

Dans le PLU , je vois dans le quartier de l'Esterel un projet d'immeubles à R+6 en grand nombre sur une base existante déjà très haute. Un existant imposant quand l'on se trouve au pied.

Cela est-il nécessaire de faire aussi haut à Rungis. Il y a sûrement mieux à faire et bien moins haut.
Ces constructions se verront de partout dans Rungis et surtout depuis l' AGRO QUARTIER de Montjean !!
Il y a déjà les immeubles d'habitations ICADE pour cela !!!

Quid de la circulation associée à ces nouvelles constructions? Les immeubles de Montjean suffiront à rendre dans 2 ans , la circulation encore plus compliquée dans Rungis

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033

Annexe 2 :

[Externe] Observations GEP Rungis Logistics // Consultation modification n°2 du Plan local d'urbanisme

Répondre | Répondre à tous | Transférer | ...

JM Julie Moragues <Julie.Moragues@goodman.com>
À Urbanisme

jeu. 06/04/2023 15:02

Ce message a été envoyé avec l'importance Haute.

Bonjour,

Veuillez trouver ci-après les observations de la société GEP Rungis Logistics concernant la consultation lancée dans le cadre de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme :

Cette modification de PLU entend protéger la zone Delta de l'arrivée d'activités et d'usages non adaptés en interdisant notamment les entrepôts et les data centers. Cela pose question sur la programmation de cette zone qui, deviendrait une zone autorisant uniquement les activités hôtelières et de bureaux. Toutefois, ces deux activités n'ont pas une grande réalité économique dans ce secteur au vu de la vacance existante et des nuisances liées à la proximité avec l'autoroute. Ce faisant, la modification a donc pour effet de restreindre considérablement les activités possibles sans tenir compte de la qualité des propriétaires ni des projets déjà en cours de développement dont la mairie est pourtant informée depuis plusieurs années.

L'interdiction des usages qualifiés « de non adaptés » tels que les entrepôts et les data centers dans la zone Delta résulte d'une erreur manifeste d'appréciation – ou a minima, d'une contradiction - de la part de la mairie quant à la vocation économique de la zone. En effet, la société GEP Rungis Logistics est propriétaire d'un site au sein de cette même zone sur lequel un permis de construire a été délivré mi-2021 autorisant la construction d'un entrepôt, instruit et délivré par la même municipalité et toujours valide.

Il n'y a pas de doute sur le but poursuivi par la mairie qui est celui de faire obstruction à deux activités économiques menées par deux acteurs économiques précisément identifiés par la Mairie de Rungis. La modification d'usages autorisés sur la zone Delta ainsi qu'un certain nombre d'autres outils juridiques déployés par la ville (telle que l'adoption d'un périmètre de sursis à statuer non justifié par un projet en cours) ne poursuivent en effet qu'un seul but, celui de bloquer deux projets bien définis : celui de co-living ainsi que celui d'hôtel d'activités proposé par la société GEP Rungis Logistics. La mairie fait ainsi usage de manœuvres dilatoires dans le but de faire échec à des projets dont elle a pourtant été tenue informée bien en amont du développement, sur lesquels elle n'a jamais exprimé aucune opposition lors des phases de concertation. Son revirement soudain et inexplicable et sa persistance à refuser le dialogue avec les porteurs de projet pose la question de la légitimité du fondement qui préside à l'adoption de cette modification et engage la responsabilité communale au regard des investissements déjà engagés sur la zone.

De plus, une étude urbaine visant à définir le devenir économique de la zone Delta a été lancée et est en cours. Cette dernière n'a d'ailleurs été lancée qu'après l'adoption du périmètre de sursis à statuer. Les conclusions n'ont pas été rendues et il semble prématuré d'interdire les usages entrepôts (logistique et data center) ainsi que co-living.

Bien cordialement,

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 26/57

ANNEXE 3 :

[Externe] observations sur les modifications à apporter au PLU de Rungis



etienne.carbain@laposte.net
Urbanisme

Bonjour,

Nous avons été sollicités pour apporter nos observations et souhaits à la modification du PLU en cours de Rungis.

Pour ma part, je fais les observations suivantes :

1) La plaine Montjean
Cette plaine entourée de trois villes (Rungis, Fresnes, Wissous) est une des dernières surfaces agricoles à proximité de Paris. Comme beaucoup de rungissois, je souhaite qu'elle reste verte et soit protégée par un classement en zone A (et N pour certains secteurs).
Il serait bon que les trois villes se concertent pour la définition d'un projet global final de façon à mieux orienter et cadrer les différents organismes publics ou privés qui y interviennent.

Il serait bon de financer un contrôle de l'évacuation des eaux usées de chaque maison de façon à s'assurer que tout le monde respecte la loi sur l'eau et avoir une très bonne qualité des eaux du ru de Rungis qui va se jeter dans la Bièvre.

2) La ville de Rungis
Les haies végétales entourant les propriétés doivent être maintenues et devenir obligatoires pour chaque nouvelle construction avec des grillages plutot que des murs.
Les murs empêchent les circulations de petits animaux (hérissons, orvets, batraciens, etc..).

La ville doit s'équiper d'un réseau de récupération d'eaux de pluie et panneaux solaires pour tous ses bâtiments publics

L'idéal serait de désartificialiser rapidement les cours scolaires, parkings et tous chemins ou bordures d'accès sur lesquelles le bitume ou béton ne sont pas necessaires.

La zone Delta, se situant à l'entrée de la ville doit rester une zone hotelière sans ajout d'aucune autre activité.
(Data center, plateforme logistique, club de vacances, etc..)

La zone Montjean 2 (sauvée de la construction) est une zone qui comporte les meilleures terres de la plaine.
A ce titre, elle doit être conservée en terre Agricole (classée en A ou N suivant sa destination future).
Aucun chemin (pour le vélo ou la promenade) ne doit y être aménagé car cela pourrait devenir tentant pour les futurs élus de la transformer en une route qui coupe la plaine pour aller à Wissous.
De plus, cette parcelle perdrait son attractivité agricole car elle deviendrait plus difficile à exploiter (étant coupée en deux)

L'idéal pour l'éclairage public serait d'installer un système (avec détecteurs de mouvement) qui éclairerait une certaine surface en fonction de l'avancement des individus ou véhicules dans la ville

Bien cordialement
Etienne Carbain

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 27/57

ANNEXE 4 :

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures _____ à _____ heures _____

Observations de M(me) LAPORTE Christian 0615737935

Limitation et encadrement des hauteurs :
Entre zone UR2 (le Fief) et zone UEA 1 ICADE
nécessité d'interdire une bande ICADE face aux
pavillons (quelques R+3 de 3 etages) à MAX R+4, (16m)
idem UCV3 à minima à prolonger jusqu'au bout
de la rue.
Outre la hauteur max les installations techniques
sur toitures doivent être en recul, occultées et encadrées
Nuisances visuelles et bruit !
Les zones UR2 ne doivent pas le 14 Avril 2023 / 12h00
être modifiées.

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033

ANNEXE 5 :

De : Joseph N. <joenajjar@gmail.com>
Envoyé : vendredi 14 avril 2023 20:29
À : Urbanisme <urbanisme@ville-rungis.fr>
Objet : [Externe] Observation : modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU)

Bonsoir,

Dans le secteur l'Esterel les futurs bâtiments de logements R+5 et R+6 me paraissent élevés.

Avec les entrepôts qui se situe en face de ce futur quartier, jusqu'à la gare de RER C, il y a de quoi faire des logements, surtout que les bâtiments (entrepôts) en face ne sont pas très beaux.

Bien cordialement,

Joseph NAJJAR
06.12.12.12.50
--
Cordialement,

Joseph NAJJAR

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 29/57

Annexe 6 :

[Externe] PLU

BH Brigitte HAMMOND <bhammond@wanadoo.fr>
À Urbanisme

Répondre

Bonjour,

Voici mes souhaits concernant la modification n°2 du PLU de Rungis:

- Montjean 2 sera classé en zone A sans équipement;

- la hauteur du bâti du quartier de l'Estérel sera R4 maximum;

- la désartificialisation des sols est capitale;

- le rapport voiture/piéton doit être repensé. En l'occurrence la création de stationnements en "arrêt de courte durée" est à prévoir. Des parkings protégés pour les vélos aussi.

- des jardins partagés près des logements doivent être installés;

- la réglementation doit restreindre l'édification de murs autour des résidences et des propriétés privées : le cachet et le charme de Rungis sont en déclin;

- la RD65 est à mettre en ZFE afin d'empêcher l'installation de plateformes logistiques, de datacenters et autres;

- création de réseau distincts eau de pluie et eaux usées systématique et récupération des eaux de pluie à réaliser.

Merci pour votre écoute,

Brigitte Hammond

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 30/57

Annexe 7 :

III. EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Rungis dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14 décembre 2015 et modifié le 25 février 2020.

Les grands objectifs de la modification n°2 sont rappelés ci-après :

1- Protéger le village
2- Protéger les abords du village
3- Protéger les terres agricoles de l'urbanisation

1. Protéger le village

Rungis est l'une des villes les plus attractives et dynamiques du Grand-Orly Seine Bièvre et de la Métropole du Grand Paris. Son excellente accessibilité depuis les grands axes routiers du sud parisien, la présence de son parc d'activités pourvoyeur de nombreux emplois, la présence de son village et de ses espaces agricoles, sont autant d'atouts qui contribuent à son attractivité.
Toutefois, le bilan du PLU en vigueur met en lumière plusieurs nouveaux objectifs, qui devront à terme se traduire dans le Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), parmi lesquels une préservation durable du centre-ville et de son cadre de vie, ainsi que la préservation des terres agricoles.

❖ **Améliorer la répartition du logement social sur le territoire communal : tendre vers une meilleure mixité**

La Ville de Rungis atteindra prochainement son quota de logements sociaux. Or, les règles en matière de logement social en vigueur dans certains secteurs du village s'avèrent peu favorables aux opérations de petite envergure, de qualité architecturale et de standing.

Il est ainsi prévu de revoir les dispositions en vigueur dans le secteur de la rue Notre-Dame.



Pour cela, les règles relatives au seuil minimal de logements sociaux dans le centre-ville seront levées.

L'objectif étant de tendre vers une meilleure répartition spatiale du logement social à l'échelle communale, afin d'améliorer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal. En l'occurrence, il est prévu à terme la réalisation de nouveaux logements sociaux dans le secteur de l'Esterel Nord (voir objectif n°3).

EMPLACEMENT RESERVE POUR MIXITE SOCIALE
(art. L. 151-41 du code l'urbanisme)

Contrôler, maintenir et développer la séparation du réseau d'eau de pluie et du réseau d'eau usée.

Contrôler, maintenir et développer la qualité de l'eau du ru de Rungis.

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 31/57

❖ Maintenir les formes urbaines du village

La commune souhaite agir pour à la préservation de son village. Dans certains quartiers du coeur de Rungis, on note que les règles actuelles ne sont pas favorables au maintien des formes urbaines.

Aussi, il s'agira d'ajuster le zonage dans les secteurs de la rue de l'Eglise et la rue de l'Hôtel Dieu afin qu'il corresponde au mieux à la nature du bâti existant. Concrètement, le zonage réglementaire correspondant au tissu pavillonnaire (UR3) sera étendu sur certaines parcelles qui actuellement sont réglementées en zone UCV1.

En outre, les règles dans le secteur du cottage Tolbiac seront adaptées afin de préserver les caractéristiques urbaines propres à ce quartier :

- Favoriser une implantation du bâti à l'alignement
- Permettre l'installation de marquises en façade





❖ Conforter les clôtures végétalisées

On constate que les règles fixées lors de la création de la ZAC des Antes pour encadrer les clôtures ne sont plus entièrement respectées. Si l'objectif de présence végétale est majoritairement atteint, un nombre croissant de propriétaires choisissent de modifier les clôtures sans autorisation en remplaçant la haie végétale par des panneaux composites. Or, les haies végétales participent à la qualité du cadre de vie et à la singularité de ce quartier de Rungis.



Il est donc nécessaire de renforcer les règles favorables au maintien des haies végétales.

Une disposition particulière précisera que les haies végétales faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être remplacées ni doublées par un mur plein ou un mur bahut. En cas de maladie, les haies végétales doivent être replantées.

Développement de la désartificialisation des surfaces étanches :

- **Trottoirs ;**
- **Voies piétonnes ;**
- **Parcs de stationnements**

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033

Sur rues, privilégier les haies vives de clôture.
Interdire dans les décors de rues ou d'immeubles l'usage de gabions, un non-sens pour le dérèglement climatique ;
Faciliter, promouvoir l'usage du bois français, dans les projets de construction de la ville (le futur espace du sport Evasion par ex).

2. Protéger les abords du village

❖ Protéger la zone Delta de l'arrivée d'activités et d'usages non adaptés



La zone Delta se trouve au nord de Rungis. Elle accueille aujourd'hui principalement des hôtels, bordés par de grands axes routiers et autoroutiers (A6, A106, A86). Ce quartier étant destiné à une clientèle hôtelière de très courts séjours, on y dénombre peu de services et aucun équipement public ni d'agrément.

Les propriétaires de ce foncier ainsi que des investisseurs potentiels présentent à la Ville des projets sensiblement différents de la vocation hôtelière initiale, tels que des entrepôts logistiques, des datas centers et plus récemment des projets de résidences en COLIVING.

La destination de la zone DELTA est l'hôtellerie. A maintenir, à l'exclusion de toutes autres activités du type : Data center, entrepôt logistique, Co living, terrain de camping et résidence touristique.

À ce titre, la commune s'interroge :

- Au sujet de la pertinence de l'accueil d'une population résidente ou semi-résidente dans ce secteur éloigné de la ville-centre et peu accessible à pied et en circulations douces ;
- Sur l'accueil d'activités logistiques générant du trafic d'utilitaires et de poids lourds, dans un secteur saturé et particulièrement impacté par l'incomplétude des connexions routières et autoroutières.

Confrontée à la multiplicité et à la variété des projets dans le secteur, la commune souhaite également questionner le devenir économique du site. Elle a sollicité l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, au titre de sa compétence en développement économique, pour l'accompagner sur des missions d'études conjointes sur la redynamisation économique et urbaine de la zone d'activités Delta.

La commune souhaite ainsi intégrer à la procédure de modification n°2 du PLU des dispositions réglementaires nouvelles qui permettront un meilleur encadrement des projets au sein de la zone Delta :

- Interdire les constructions répondant à la sous-destination « Autres hébergements touristiques » afin d'empêcher les projets de Co living

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 33/57

- Interdire les constructions répondant à la sous-destination d'entrepôt afin d'empêcher les projets de logistique
- Réduire la hauteur maximale des constructions de 50m à 25m.
- **Récupération des eaux de pluie pour son réemploi individuel et collectif.**

3. Protéger les terres agricoles de l'urbanisation

❖ **Permettre le développement d'un nouveau quartier sur le secteur Esterel Nord**

Pour éviter l'étalement urbain et favoriser la mixité fonctionnelle

Connecté aux transports en commun avec la proximité immédiate du RER C et du T7, le secteur de l'Estérel au sein du parc ICADE est situé en bordure de ville, en lisière des espaces naturels et de la plaine agricole. Il est bordé à l'ouest par la plaine de Montjean et la colline Cacao, au nord par le centre-ville de Rungis et un quartier pavillonnaire à proximité immédiate. Le parc d'activité ICADE s'étend à l'est et au sud de l'Esterel Nord. En plus du foncier du parc ICADE, il inclue la parcelle SEQENS située au nord du quartier de l'Esterel, à proximité directe d'un tissu pavillonnaire.



Dans le cadre de la modification de son PLU, la Commune souhaite introduire sur la partie nord du secteur Esterel une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce réglementaire opposable au projet des pétitionnaires, avec l'objectif de créer un nouveau quartier mixte comprenant des activités, des logements, des commerces et des équipements, dans le souci d'une harmonie avec l'ensemble de la Ville.

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 34/57

Modification n°2

Du PLU de Rungis

Classement de la zone Montjean 2, en zone A, comme Agricole, sans aucun aménagement de voirie.

Ou, protéger la zone de Montjean (Montjean 2) de l'expansion urbaine en la classifiant en zone N (naturelle et forestière), pour y préserver la biodiversité.

Créer des bandes végétalisées, le long des voiries pour notamment récupérer les eaux de ruissellement et rafraichir la ville.

Limiter les zones de voitures en créant des zones piétonnes / itinéraires en vélos.

Créer de nouvelles zones de jardins partagés, près des zones d'habitation.

Les espaces agricoles de la plaine de Montjean doivent être protégés :

- Le morcellement par des voies piétonnes et des pistes cyclables complique l'exploitation des maraîchers ;
- .La ville de Rungis a été un village avec de nombreuses fermes et des chemins ruraux dont certains propriétaires se sont appropriés l'emprise ;.

La municipalité doit préserver en priorité les voies publiques qui figurent au cadastre dans la plaine de Montjean. (Chemins vicinaux etc)

Plusieurs projets sont en cours dans la ville de Rungis, l'ensemble manque d'une vision globale à long terme :

ICADE ;

Le réaménagement de la colline de Cacao ;

Le réaménagement du Ru ;

Les Malouines ;

L'aménagement de la plaine de Montjean;

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 35/57

Modification n°2

Du PLU de Rungis



Le projet de l'Esterel vise à éviter l'étalement urbain en permettant la construction de la ville sur la ville, de façon à protéger les terres agricoles et naturelles du territoire communal.

Un R+6 rue de la gare est excessif : son intégration à proximité des pavillons existants est surprenante, pour ne pas dire incompréhensible.

Volet énergie.

Création des aménagements règlementaires, afin de développer l'autonomie énergétique individuelle et collective sur toute la commune.

Isolations thermiques ;

Production d'électricité par panneaux photovoltaïques ;

Production d'eau chaude par panneaux solaire.

Création d'une centrale biogaz dans la plaine horticole et maraichère.

Création d'une centrale VOlant de Stockage Solaire (VOSS).

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 36/57

existants seront conservés en grande majorité. La rue des Solets sera réaménagée afin de la végétaliser et de donner une place conséquente aux modes actifs : allée piétons et cycles plantée et ombragée en lieu et place de la contre-allée de stationnement.

Une continuité piétonne sera créée depuis la rue de la gare jusqu'à la rue du marché. En dehors de la rue des Solets et de la rue du Morvan, tous les espaces extérieurs du quartier seront dédiés en priorité au paysage et aux modes actifs (zones piétons/zones 20) et traités de manière qualitative en lien avec les usages.

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible de manière gravitaire et alternative (noues / fossés plantés), les trottoirs en revêtements permettant l'infiltration. Le bassin situé au sud-ouest du secteur sera maintenu en place et pour la gestion des eaux pluviales du quartier. Il sera qualifié de manière à créer un véritable milieu humide. Un nouveau bassin sera créé pour recueillir les eaux de toiture des bâtiments afin d'alimenter en eau propre la plaine maraîchère.

Permettre de nouvelles formes d'habitat collectif :

- L'habitat participatif ;
- L'habitat partagé pour senior ;
- Création d'une cité radieuse du type LE CORBUSIER.

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 37/57

Rosaz Laurence

De: Urbanisme
Envoyé: vendredi 8 mars 2024 15:09
À: Rosaz Laurence
Objet: TR: Observations GEP Rungis Logistics // Consultation modification n°2 du Plan local d'urbanisme

De : Julie Moragues <Julie.Moragues@goodman.com>
Envoyé : mardi 5 mars 2024 16:23
À : Urbanisme <urbanisme@ville-rungis.fr>
Cc : Gaïa Witz <Gaia.Witz@goodman.com>; Stephane Tonachella <Stephane.Tonachella@goodman.com>
Objet : Observations GEP Rungis Logistics // Consultation modification n°2 du Plan local d'urbanisme

Bonjour,

Veuillez trouver ci-après les observations de la société GEP Rungis Logistics concernant la consultation lancée dans le cadre de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme :

Cette modification de PLU entend protéger la zone Delta de l'arrivée d'activités et d'usages non adaptés en interdisant notamment les entrepôts et les data centers. Cela pose question sur la programmation de cette zone qui, deviendrait une zone autorisant uniquement les activités hôtelières et de bureaux. Toutefois, ces deux activités n'ont pas une grande réalité économique dans ce secteur au vu de la vacance existante et des nuisances liées à la proximité avec l'autoroute. Ce faisant, la modification a donc pour effet de restreindre considérablement les activités possibles sans tenir compte de la qualité des propriétaires ni des projets déjà en cours de développement dont la mairie est pourtant informée depuis plusieurs années.

L'interdiction des usages qualifiés « de non adaptés » tels que les entrepôts et les data centers dans la zone Delta résulte d'une erreur manifeste d'appréciation – ou a minima, d'une contradiction - de la part de la mairie quant à la vocation économique de la zone. En effet, la société GEP Rungis Logistics est propriétaire d'un site au sein de cette même zone sur lequel un permis de construire a été délivré mi-2021 autorisant la construction d'un entrepôt, instruit et délivré par la même municipalité et toujours valide.

Il n'y a pas de doute sur le but poursuivi par la mairie en modifiant les règles de la zone Delta qui est celui de faire obstruction à deux activités économiques menées par deux acteurs économiques précisément identifiés par la Mairie de Rungis. La modification d'usages autorisés sur la zone Delta ainsi qu'un certain nombre d'autres outils juridiques déployés par la ville (telle que l'adoption d'un périmètre de sursis à statuer non justifié par un projet en cours) ne poursuivent en effet qu'un seul but, celui de bloquer deux projets bien définis : celui de co-living ainsi que celui d'hôtel d'activités proposé par la société GEP Rungis Logistics. La mairie fait ainsi usage de manœuvres dilatoires dans le but de faire échec à des projets dont elle a pourtant été tenue informée bien en amont du développement, sur lesquels elle n'a jamais exprimé aucune opposition lors des phases de concertation. Son revirement soudain et inexplicable et sa persistance à refuser le dialogue avec les porteurs de projet pose la question de la légitimité du fondement qui préside à l'adoption de cette modification et engage la responsabilité communale au regard des investissements déjà engagés sur la zone.

De plus, une étude urbaine visant à définir le devenir économique de la zone Delta a été lancée. Cette dernière n'a d'ailleurs été lancée qu'après l'adoption du périmètre de sursis à statuer. Les conclusions de cette étude n'ont pas été rendues et il semble prématuré d'interdire les usages entrepôts (logistique et data center) ainsi que co-living.

Bien cordialement,

Goodman
Julie Moragues
Business Development
Julie.Moragues@goodman.com

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 38/57

Rosaz Laurence

De: Ophélie GADENNE <ophelie.gadenne.94006@paris.notaires.fr>
Envoyé: vendredi 2 février 2024 11:49
À: Urbanisme
Objet: renseignement sur modification PLU avec projet ESTEREL

Bonjour,

Je me permets de vous contacter à titre personnel. J'habite au 27 rue du Marché et depuis maintenant 1 mois je suis sollicitée par des voisins, habitant rue de la gare, qui m'indique qu'il y aurait un nouveau projet de réhabilitation avec des nouveaux logements rue du Marché.

Je suis allée sur le site de la mairie pour avoir les lire les diverses informations liées à la modification du PLU.

Mes questions sont les suivantes :
-La rue du Marché sera-t-elle une voie de circulation pour ces nouveaux logements ? Elle est déjà très sollicitée avec les parkings illégaux qui provoque des vibrations constantes dans les pavillons, et la chaussée est assez vétuste et le passage de gros camions n'est pas accessible par cette rue (avec le passage de l'aqueduc).Le carrefour est aussi très fréquenté et devient inaccessible déjà tous les vendredis soirs et dès qu'il y a des bouchons sur l'autoroute puisque les automobilistes prennent cette route pour rejoindre les pistes d'ORLY.
-Les trottoirs vont-ils être à nouveau agrandis ?

Merci pour votre retour,

Bien Cordialement,

Mademoiselle GADENNE Ophélie
ophelie.gadenne.94006@paris.notaires.fr
ligne directe : 01.48.84.99.90
fax direct : 01.48.53.67.08

Office Notarial équipé de la visio-conférence.

SELARL MARTEL , VIGNES & ASSOCIES
Notaires
10 boulevard de Stalingrad
94600 CHOISY LE ROI

De : Urbanisme <urbanisme@ville-rungis.fr>
Envoyé : mercredi 31 janvier 2024 15:11
À : Séverine BOURGEOLET <severine.bourgeolet.94006@paris.notaires.fr>
Objet : DIA 09406523 W0064 - Vente LEFEVRE (Me LECLERC) / TURISINI

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 39/57

Rosaz Laurence

De: Fabrice BLANCHARD <fabrice.blanchard0528@orange.fr>
Envoyé: lundi 12 février 2024 21:37
À: Cabinet du Maire; Service Courrier; Urbanisme; Rosaz Laurence; Didier BLANCHARD
Objet: Fwd: Demande de RDV avec Monsieur le Maire de Rungis
Pièces jointes: Hauteur_Bâtiment_Bali.PNG; Hauteur_Bâtiment_Colombo.PNG; Imperméabilisation_sente.PNG; Trajet_existant_jusqu'à_arrêt_La_Fraternelle.PNG; Trajet_nouveau_jusqu'à_arrêt_La_Fraternelle.PNG; Trajet_existant_jusqu'à_arrêt_Schuman.PNG; Trajet_nouveau_jusqu'à_arrêt_Schuman.PNG

Bonjour Monsieur le Maire,

Habitant au 12 avenue de la gare, nous sommes directement concernés par le projet d'aménagement de la zone de l'Estérel sur lequel nous avons eu des premières informations lors d'un RDV le 29/12/23 avec Laurence ROSAZ (Directrice de l'urbanisme de Rungis).

Aussi, nous vous sollicitons, afin d'obtenir un RDV avec vous afin de vous exposer nos remarques et demandes sur ce projet.

En tant que délégué à l'urbanisme et comme vous l'avez exprimé lors de la réunion publique du 16/03/23 consacrée à l'urbanisme, vous êtes ouvert à recevoir en mairie les personnes qui en font la demande.

Nous espérons donc que vous prendrez en compte cette demande d'entretien sur ce sujet très important.

On constate d'après les documents mis en ligne sur le site de la mairie (depuis le 20/12/23) et les compléments d'information de Laurence ROSAZ qu'il s'agit d'un très gros projet qui a un impact énorme sur les riverains de la zone de l'Estérel.

Dans la version actuelle du PLU modification n°1, le projet conduit :

- A une augmentation de 1 080 habitants soit environ +20% de la population actuelle de Rungis (soit environ 2 fois plus d'habitants que pour les constructions de la plaine de Montjean).
- Au rajout de jusqu'à 6 étages sur 4 bâtiments d'Icade (Bali, Colombo, Sapporo, Singapour) qui ont déjà une hauteur de (14 à 17,50 m : Cf. documents joints), soit une hauteur totale d'environ 35 m, hauteur maximale autorisée sur la zone UAE1.
- A la création de 2 nouveaux bâtiments (à proximité du bâtiment Singapour).
- A la création d'une sente reliant la rue de l'Estérel à l'avenue de la Gare.
- A l'accroissement de la circulation routière alors qu'il y a de plus en plus d'embouteillage sur l'avenue de la gare.

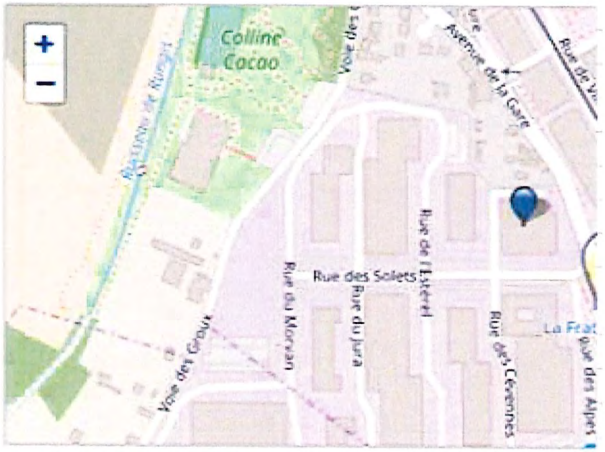
Il en découle des impacts négatifs très importants sur notre habitat.

- La création de la sente (reliant la rue de l'Estérel à l'avenue de la Gare) va entrainer :
  - des nuisances sonores liées au passage ou "stationnement" de personnes
  - une perte d'intimité et une augmentation du risque d'incivilités, de dépôt de déchets, de cambriolage
  - des coûts à notre charge pour aménager la clôture le long de cette sente

Le Bali

Maître(s) d'ouvrage	Silic

Identifiant PSS	=13807
Nom	Le Bali
Ville	Rungis (94150), France
Quartier	Parc Icade Orly-Rungis
Adresse(s)	100, rue des Solets
Coordonnées	48° 44′ 33″ N 2° 21′ 7″ E
Statut	Construit
Fonction(s)	Bureaux



Afficher sur PSS Maps

Données techniques

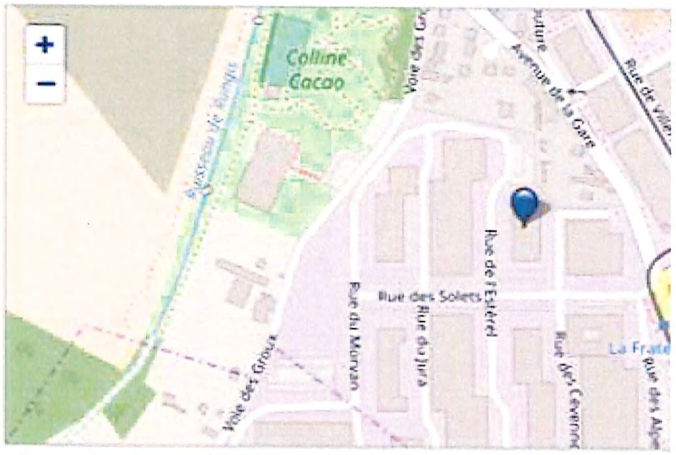
Niveaux	R+3
Hauteur totale estimée	≈14,00 m
Hauteur du toit estimée	≈14,00 m

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033

Le Colombo

Maître(s) d'ouvrage Silic

Identifiant PSS	#13804
Nom	Le Colombo
Ville	Rungis (94150), France
Quartier	Parc Icade Orly-Rungis
Adresse(s)	rue de l'Estérel
Coordonnées	48° 44' 33" N 2° 21' 4" E
Statut	Construit
Fonction(s)	Bureaux



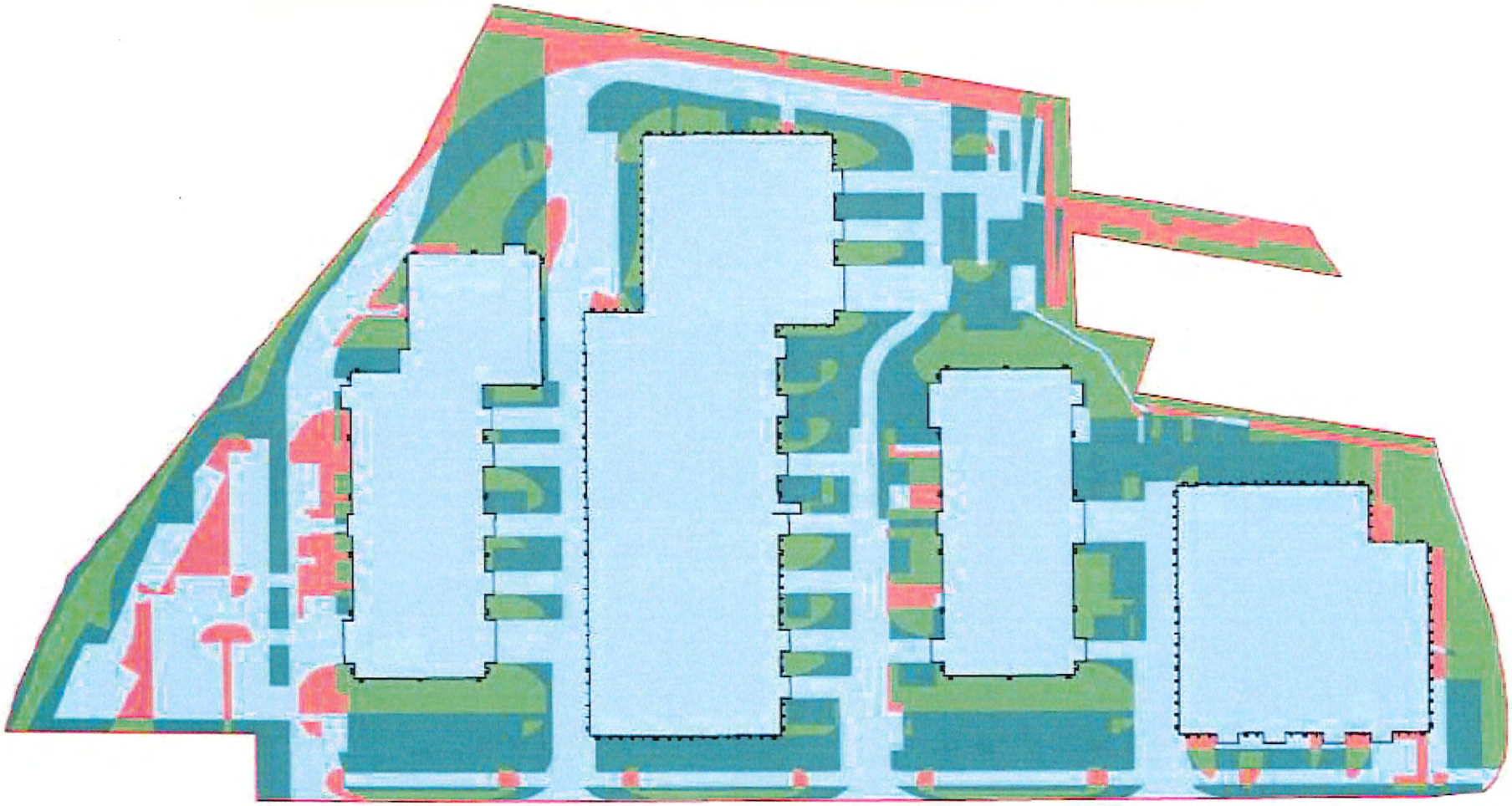
Afficher sur PSS Maps

Données techniques

Niveaux	R+4
Hauteur totale estimée	*≈17,50 m*
Hauteur du toit estimée	*≈17,50 m*

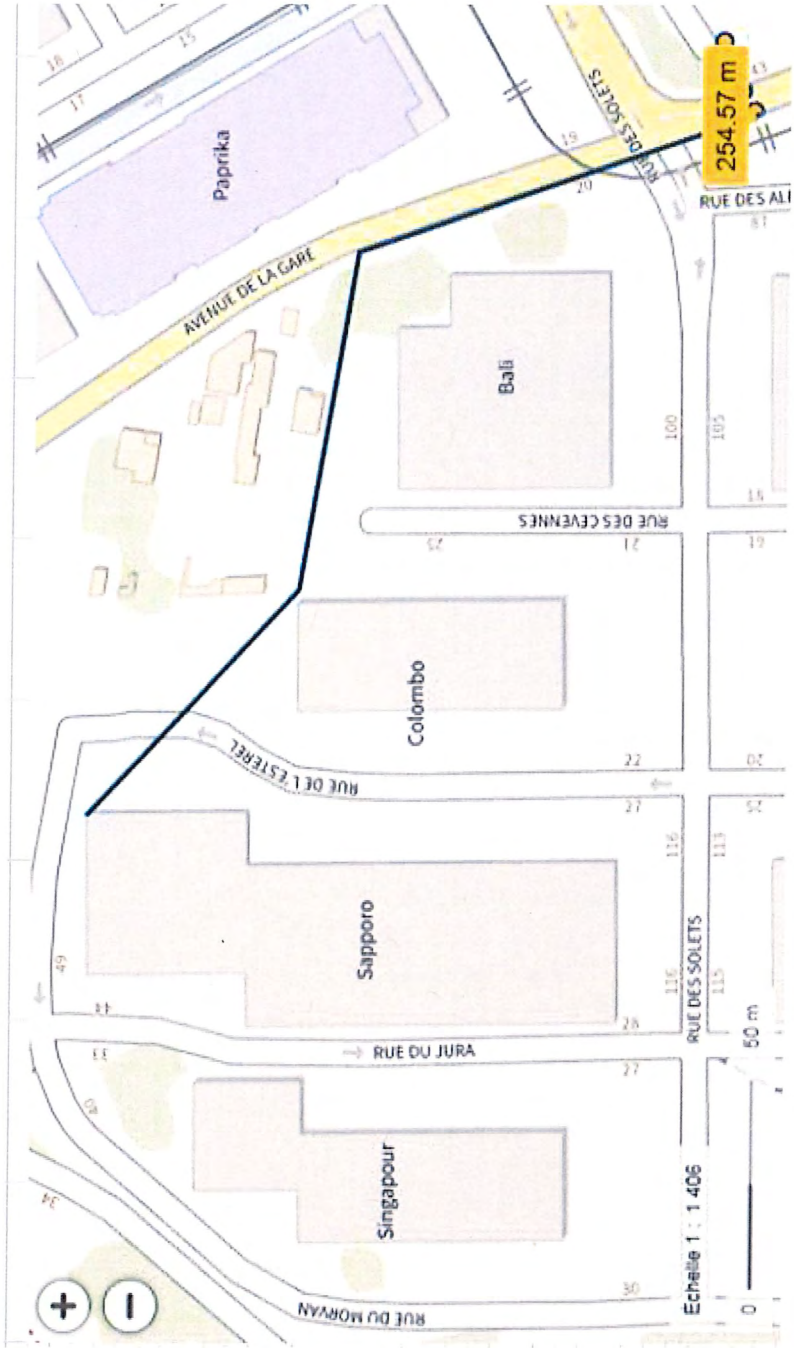
Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033

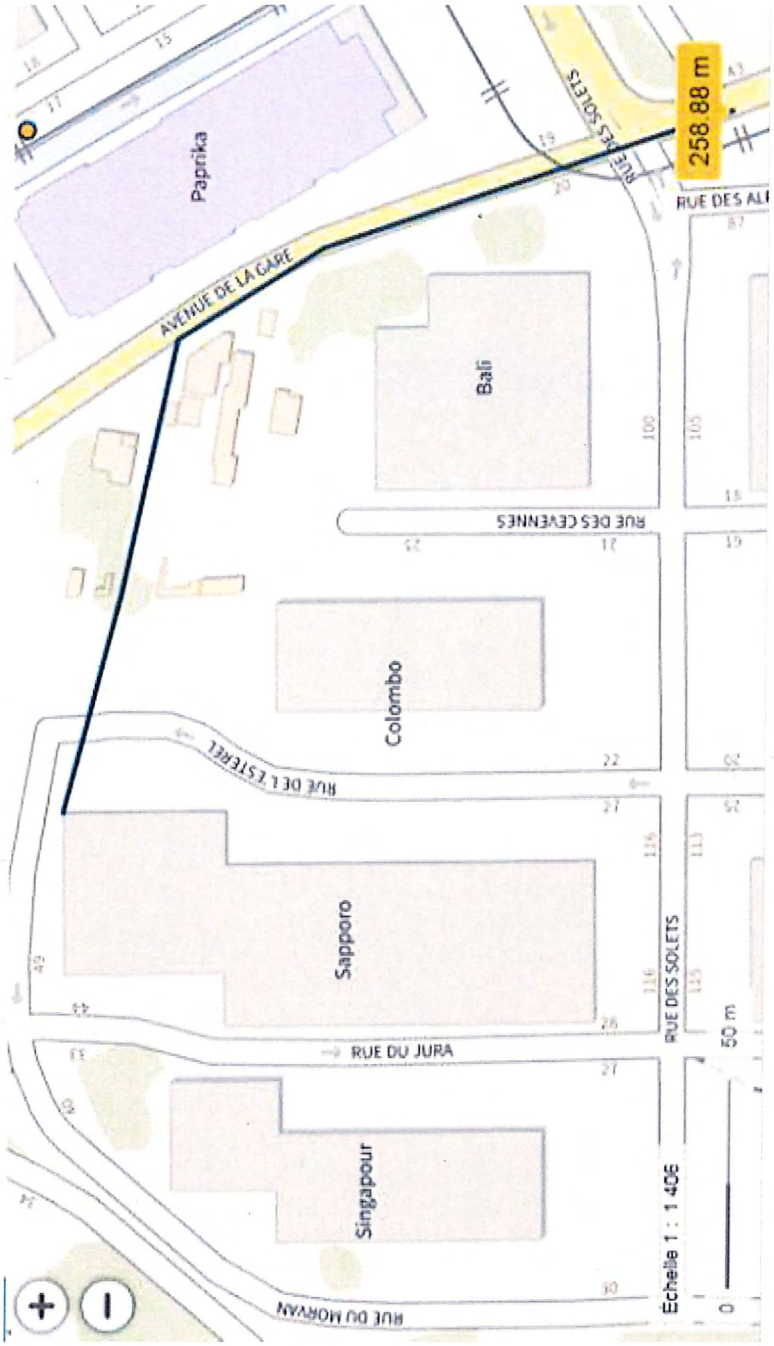


Diagnostic des zones humides (source EGOS, 2023)

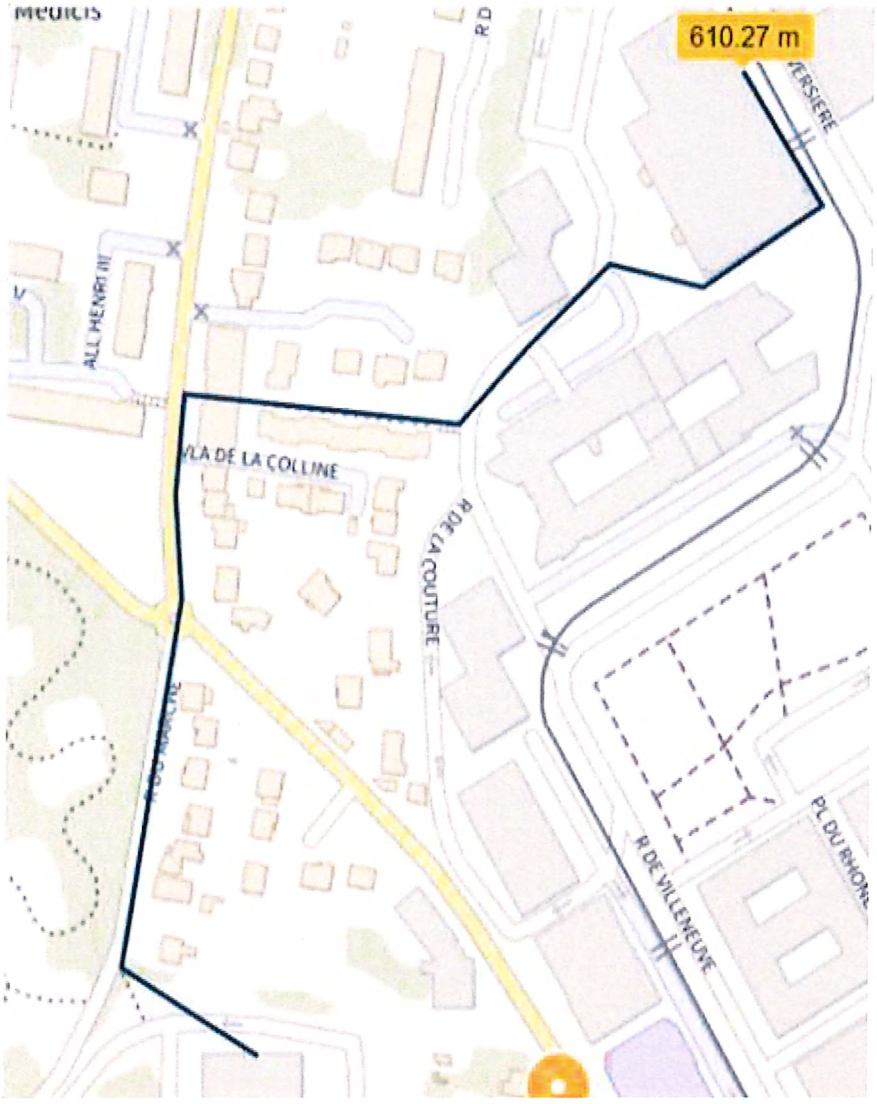
Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033



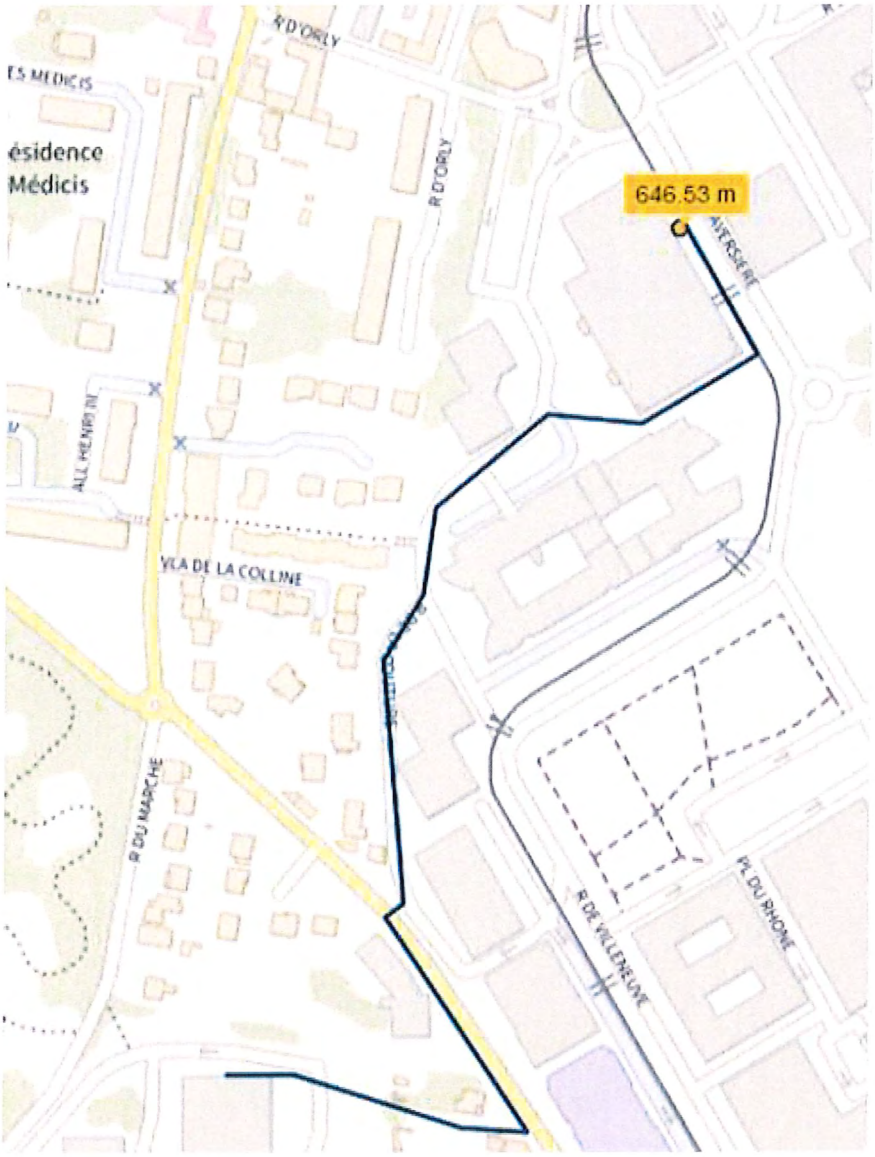
Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033



Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033



Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033



Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 47/57

Rungis

Forum ouvert - Compte-rendu

Agir pour et avec vous

25 avril 2024 – Forum Ouvert

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 48/57

rmations générales

Date : Jeudi 25 avril 2024, de 18h30 à 20h30

Lieu : Rungis, Salle de La Grange, 5 rue Sainte-Geneviève

Nombre total de participants : Près d'une 40aine de personnes

Personnes présentes pour l'animation :

- Bruno Marcillaud, Maire de Rungis
- Camille Vielhescaze, 2e Vice-Président délégué à l'urbanisme et au PLUi du Grand-Orly Seine Bièvre
- Ville de Rungis : Laurence Rosaz, Directrice du pôle aménagement
- Aire Publique : Solenn Desvignes et Louise Geffroy
- Grand-Orly Seine Bièvre : Sébastien Lanctin et Adrien Futol

Objectifs de la rencontre :

- Informer sur le PLU et le PLUi
- Présenter les principaux outils règlementaires en lien avec les enjeux de la Ville
- Montrer la cohérence et continuité entre le PLU et le PLUi
- Discuter de sujets à débat

Dispositif déployé : FORUM OUVERT

- Un premier temps en **plénière** afin de présenter la démarche d'élaboration du PLUi, les liens avec la modification du PLU et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Un second temps d'**atelier libre**: 4 stands sont proposés aux participant·e·s qui sont libres de circuler et de rester autant de temps qu'ils ou elles le souhaitent :
  - Préservation du tissu pavillonnaire et nature en ville
  - Densité, renouvellement urbain et hauteurs
  - Zones d'activités économiques et leur devenir
  - Pôle libre / d'informations.





Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 49/57

d’activités économiques et leur devenir

Au sein du stand dédié aux zones d’activités économiques et leur devenir, les participants ont notamment pu prendre connaissance et contribuer sur la Zone Delta ainsi que sur l’OAP Economie du Grand-Orly Seine Bièvre et son focus sur Rungis.

Synthèse des contributions et attentes exprimées :

- Faire attention à la cohérence des projets dans leur globalité.
- Ne pas faire de constructions supérieures à 3 à 4 étages au sein des zones d’activités si elles se situent à proximité de pavillons.
- Les jeunes travailleurs rencontrent des difficultés pour trouver des logements à proximité des zones d’activités au regard des prix des loyers.
- Il convient de veiller à l’exposition aux nuisances des logements au sein ou à proximité des activités zones économiques : bruit, pollution.
- Des problématiques de conciliation des nouvelles constructions avec les nuisances générées par l’aéroport et le trafic aérien.
- Il convient de veiller à limiter l’étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, notamment en privilégiant la construction sur l’existant.



Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 50/57

urs pavillonnaires et nature en ville

Au sein de ce stand, les participants ont notamment été invités à s'exprimer sur les règles à appliquer aux secteurs pavillonnaires et les dispositifs à prévoir pour préserver et développer la nature en ville (coefficient de pleine terre, perméabilité des stationnements, etc).

Quel pourcentage de pleine terre dans les secteurs pavillonnaires ? Dans les secteurs d'activités ?

- Pour le secteur pavillonnaire, il a été souhaité 50% de pleine terre par certains participants.
- Pour les secteurs d'activités, si certains souhaitent viser 60% de pleine terre, d'autres estiment que 40% serait suffisant.

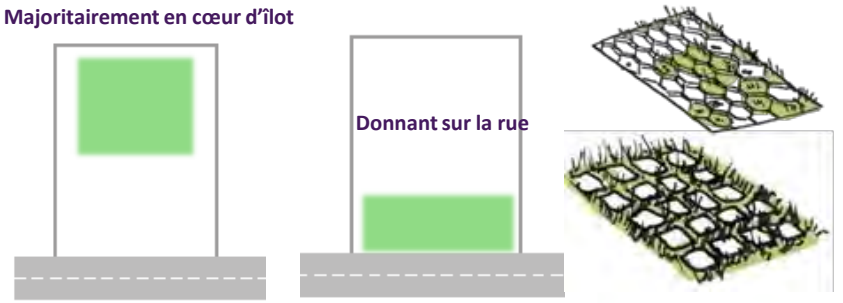
Où accorder de la place à la nature au sein des constructions ?

- Il a été proposé par certains de privilégier la nature donnant sur rue. D'autres ont souhaité que les constructions soient au centre des parcelles pour avoir de la nature de chaque côté des parcelles.
- Concernant les stationnements créés dans les pavillons, les participants souhaitent qu'ils soient perméables ainsi qu'au sein des secteurs d'activités.

Autres contributions exprimées :

- Favoriser les plantations sur les toitures et les panneaux photovoltaïques.
- Désartificialiser les cours d'école et certains parkings et voies bétonnés.
- Œuvrer en faveur de la réouverture à l'air libre du ru de Rungis.
- Maintenir et préserver les paysages urbains.





Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 51/57

é, renouvellement urbain et hauteurs

Le stand dédié à la densité, au renouvellement urbain a été l'occasion pour les participants de s'informer et de contribuer sur le secteur de l'Esterel et Sogaris ainsi que plus globalement sur les OAPs de la Ville de Rungis.

Au sujet du secteur de l'Esterel, qui a concentré de nombreux échanges :

- Réduire la hauteur des bâtiments, notamment au regard des problématiques liées à l'ombre générée par les bâtiments sur les maisons à proximité. Il a été demandé à ce sujet la réalisation d'une étude d'ensoleillement.
- Faire preuve de vigilance concernant la densité au regard des impacts générés sur la circulation et les équipements publics.
- Il a été demandé des explications sur la dérogation au PEB pour le projet Esterel. A ce sujet, il a été rappelé la problématique des nuisances liées à l'aéroport et au trafic aérien.
- Des inquiétudes ont été exprimées sur la compatibilité entre des logements et des activités au sein d'une même zone.
- La problématique de pentes sur le secteur Esterel a été mise en avant pour les seniors.

Au sujet des besoins en logements sur la Ville :

- Des participants ont jugé le nombre de logements prévus au sein du projet Estérel (qui serait de 1080) trop important par rapport aux besoins de la Ville.
- Des doutes ont été exprimés sur la capacité de la Ville à remplir les logements en co-living. Il a été indiqué que des très fortes demandes étaient exprimées et que le co-living permettrait de réduire les impacts des nouveaux habitants sur les équipements publics et infrastructures.
- Des participants ont souhaité que la Ville accompagne le vieillissement de la population via l'aménagement de résidences séniors.

Au sujet d'autres projets :

- De forts enjeux sont exprimés concernant les transitions qualitatives à favoriser entre les logements collectifs et le tissu pavillonnaire au croisement de la Rue Notre Dame et de la rue de l'Eglise.
- Les projets rue Lagué ont été jugés de qualité et devraient servir d'exemples pour d'autres réalisations (hauteur de R+2).

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 52/57

é, renouvellement urbain et hauteurs

En matière de mobilités :

- Les participants ont partagé un enjeu de réduction des circulations routières en direction de l'aéroport.
- De fortes attentes ont été exprimées au sujet du maintien et développement de l'Orlyval. Ainsi, il a été souhaité la création d'une connexion avec la station Orlyval à Wissous.
- Il a été souhaité le conditionnement de nouveaux projets à des transports de proximité suffisants.
- Des échanges ont porté sur un projet de parking de rabattement à la sortie A6 à Wissous, jugé positivement.

Sur le développement économique :

- Le projet de Cité gastronomique devrait être attractif pour des logements à destination d'étudiants.
- Un nouveau projet d'hôtel devrait être réalisé sur le Parc Icade ainsi qu'un restaurant.





Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 53/57

Le QR code vers la page dédiée au PLUi !



grandorlyseinebievre.fr

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 54/57

ARRETE N° A2025_966
DU 20/01/2025

OBJET : Prescription de l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Rungis

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la délibération n°2020-07-15-1863 du Conseil territorial du 15 juillet 2020 relative à l'élection du Président de l'Etablissement public territorial ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu la délibération n°15-059 du conseil municipal de Rungis en date du 15 décembre 2015 approuvant le PLU de Rungis ;

Vu la délibération n°2020-02-25-1801 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25 février 2020 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis ;

Vu la délibération n°22-073 du conseil municipal de Rungis en date du 6 octobre 2022 approuvant les objectifs de la modification n°2 du plan Local d'Urbanisme de Rungis et donnant un avis favorable sa prescription par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu l'arrêté n°A2022_787 du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 16 novembre 2022 prescrivant la procédure de modification du PLU de Rungis ;

Vu l'avis conforme n°MRAe AKIF-2023-151 de la Mission régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France en date du 5 décembre 2023 concluant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU de Rungis après examen au cas par cas ;

Vu la délibération n°2023-12-19_3428 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre décidant de procéder à l'évaluation environnementale de la modification du PLU de Rungis et définissant les modalités de concertation préalable ;

Vu l'avis conforme n°MRAe APPIF-2024-130 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale sur le projet de réaménagement du Quartier de l'Esterel nord de Rungis (94) et de la modification n°2 du PLU associé ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 17 décembre 2024 approuvant le bilan de concertation de la modification du PLU de Rungis ;

Vu la décision n°E24000088/77 en date du 13 novembre 2024 de la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Madame Marie-José ALBAREC-MADARAC en qualité de commissaire enquêteur et Madame Brigitte BOURDONCLE en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRETE

Article 1er : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rungis, du 10 février 2025 au 17 mars 2025 inclus.

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033
Page 55/57

Article 2 : Le projet de modification soumis à l'enquête publique est constitué du dossier d'enquête publique lequel comporte :

- un dossier concernant le projet modification n°2 du PLU de la commune de Rungis
- un dossier concernant les pièces administratives liées à l'enquête publique

Article 3 : Madame Marie-José ALBAREC-MADARAC a été désignée en tant que commissaire-enquêteur et Madame Brigitte BOURDONCLE en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun.

Article 4 : Le dossier d'enquête publique relatif à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rungis et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur sur lequel le public peut consigner ses observations, sont à disposition, pendant toute la durée de l'enquête en Mairie, aux Services Urbains de la Ville de Rungis situé au 5 rue Sainte-Geneviève - 94150 Rungis, aux horaires d'ouverture de la mairie. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie : 5 rue Sainte-Geneviève, 94150 Rungis

Les observations pourront également être transmises par voie postale à l'adresse suivante :

Madame le commissaire enquêteur : Hôtel de Ville de Rungis, 5 rue Sainte-Geneviève - 94150 Rungis.

Ou par voie électronique :

Adresse du registre numérique : https://www.registre-numerique.fr/modif2-plu-rungis
Adresse email de dépôt des contributions : modif2-plu-rungis@mail.registre-numerique.fr

Toute contribution reçue après la clôture de l'enquête ne pourra être prise en compte.

Article 5 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les observations du public les :

- 11 février de 16h à 19h – Hôtel de Ville de Rungis, 5 rue Sainte-Geneviève - 94150 Rungis
- 5 mars de 14h à 17h – Hôtel de Ville de Rungis, 5 rue Sainte-Geneviève - 94150 Rungis
- 17 mars de 14h à 17h – Hôtel de Ville de Rungis, 5 rue Sainte-Geneviève - 94150 Rungis

Article 6 : Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Article 7 : Un avis d'ouverture d'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Un affichage du même avis sera réalisé quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à la Mairie de Rungis, et sur les panneaux administratifs de la ville. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Article 8 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1er, le registre d'enquête est transmis dans les 24 heures au commissaire enquêteur et ce registre assorti, le cas échéant, des documents annexés par le public est clos par le commissaire enquêteur.
Le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre le dossier avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Article 9 : Le Commissaire Enquêteur disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur sera adressée à la Préfète du Département du Val-de-Marne et. Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à disposition du public pendant un an après la fin de l'enquête au Service Urbains de la Ville de Rungis situés au 5 rue Sainte-Geneviève - 94150 Rungis. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la ville de Rungis pendant un an.

Article 10 : Le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre est l'autorité compétente pour approuver la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis.

Article 11 : Le présent arrêté sera affiché à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en Mairie de Rungis quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033

Article 12 : Madame la Directrice générale des services de l'EPT est chargée de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera faite à :

- Monsieur le Préfet du Val de Marne
- Madame la Trésorière de Ivry-sur-Seine
- Madame la Présidente du Tribunal administratif de Melun
- Monsieur le Maire de Rungis

20 JAN. 2025

À Orly, le.....

Le Président de l'Etablissement Public Territorial,
Michel Leprêtre

Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte ;
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification

Notifié le : ...../...../2025

Chaîne d'intégrité du document : 32 40 4F E2 41 F7 40 24 80 58 C0 78 A4 54 ED 38
AR préfecture : 094-200058014-20250624-2025-06-24_4053-DE
Reçu en préfecture le : 30/06/2025
Publié le : 30/06/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/674033