

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

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

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'accroît. 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.

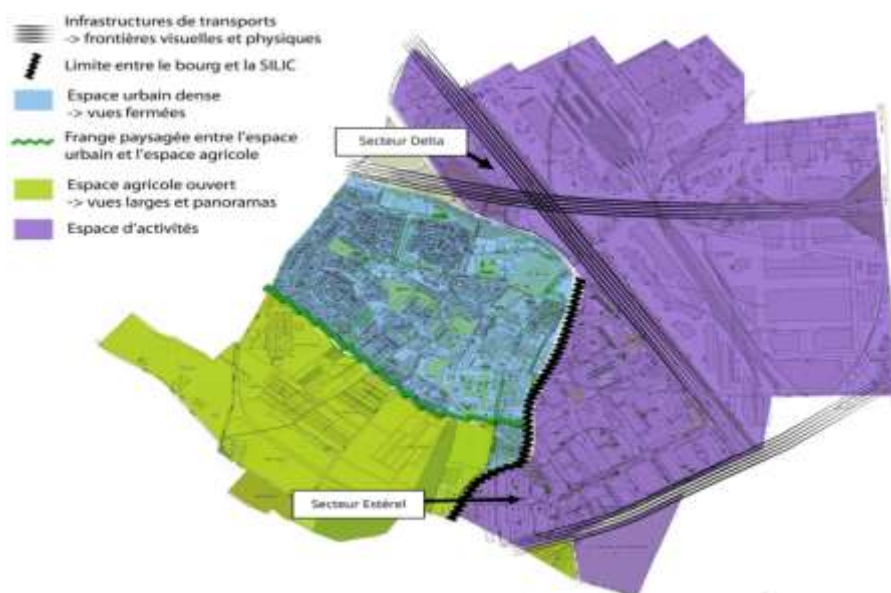
L'INSEE recense, 2 384 logements en 2010, 2421 en 2015, 2671 en 2021. Le nombre de logements progresse ainsi de plus de 10% depuis l'approbation du PLU de 2015. Ce sont les logements collectifs qui ont progressé de 18,7 %, le nombre de maisons régressant de 0,6%. L'ancienneté d'aménagement dans le logement 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

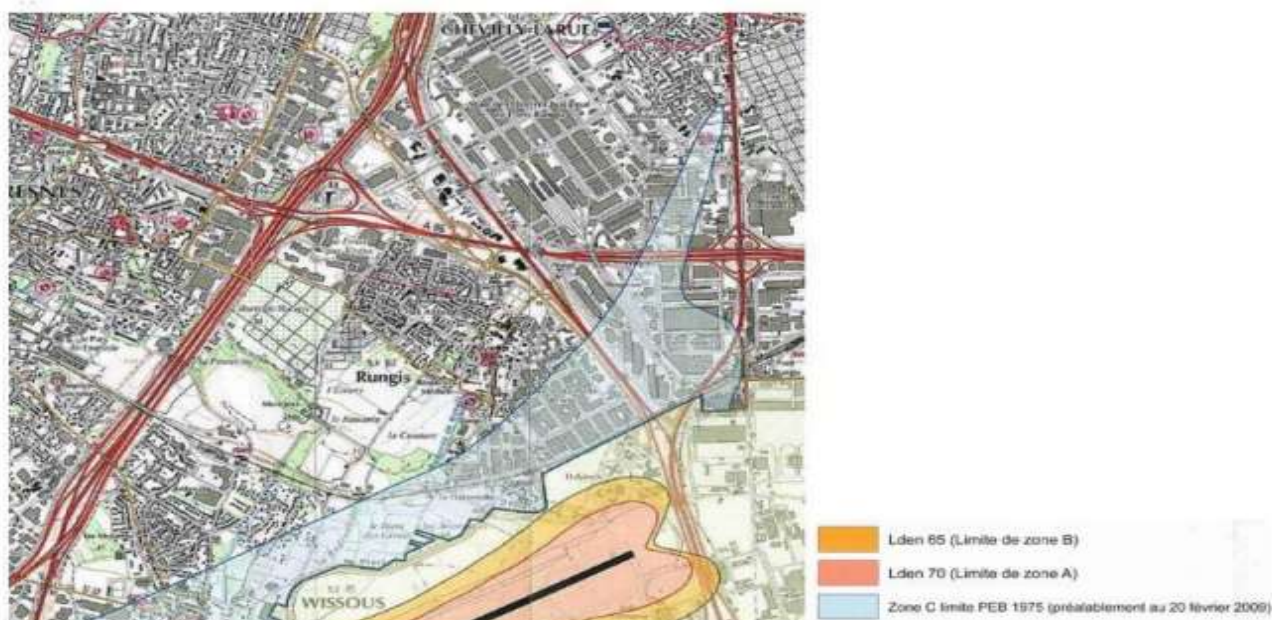


La prédominance des activités tertiaires sur la commune entraîne une particulière concentration d'emplois sur la zone. Rungis compte ainsi sur son territoire, selon les données de l'INSEE de 2021, 2 675 habitants actifs avec emplois et enregistre 26 072 emplois avec 879 établissements dont 86,7% dans 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.



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.

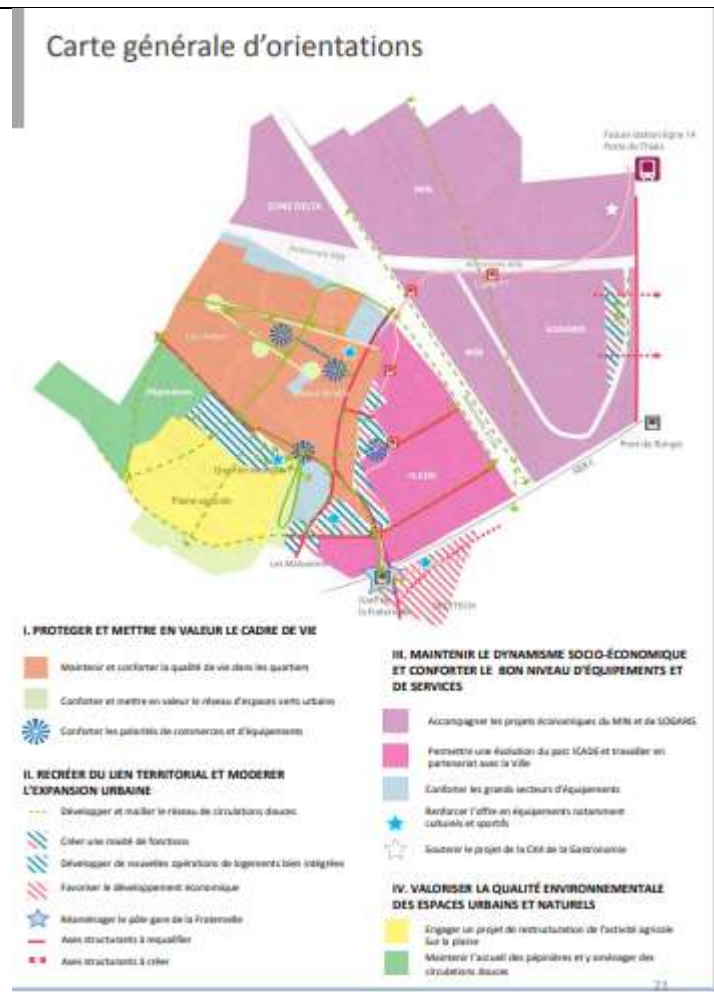
Cette seconde modification, objet de la présente enquête publique, précède la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui à l'échelle du territoire de l'EPT remplacera les PLU en vigueur dans toutes les communes de l'intercommunalité.

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.



Le Plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme qui régleme 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.

- 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.

- 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 être 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'Esterel 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

- Sous le libellé « dossier de modification », codifiés de a à f :
 - Le règlement
 - Les plans au 1/2000^{ème} 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'Estérel 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 seniors, jeunes actifs et étudiants. La population attendue des logements familiaux serait de 760 habitants auxquels s'ajouteraient les 290 personnes des programmes de coliving.



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 régleme les conditions d'utilisation des sols dans les zones qui sont exposées aux nuisances sonores à proximité des aérodrômes. 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 recréer 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.



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 paraît 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'entraîne 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 entraîne 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.

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 1^{er} 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

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.

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 $\frac{3}{4}$ 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



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 seniors, 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 réfléchi pour éviter des apports solaires excessifs en été.

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.

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-numerique.fr/modif2-plu-rungis> et sur une adresse mail : modif2-plu-rungis@mail.registre-numerique.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 14h à 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.

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.

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-mail 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 mail 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 51 dans 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 le 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.

5.1.13 Mrs BLANCHARD au registre papier le 14/03/2025, au registre électronique et par e-mail 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-mail 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-mail 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.

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.

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

(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 entraîneront 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.

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 m². Ce qui représente une très forte densité comparée avec l'immeuble voisin de 24 appartements sur 2 198 m². 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 m² plutôt 9 800 m², commerces 480 m² plutôt 600 m², activités 11 215 m² plutôt que 9 950 m²). 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.

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

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.

« 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

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 surcroît 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 enquêteur. 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.

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.

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.

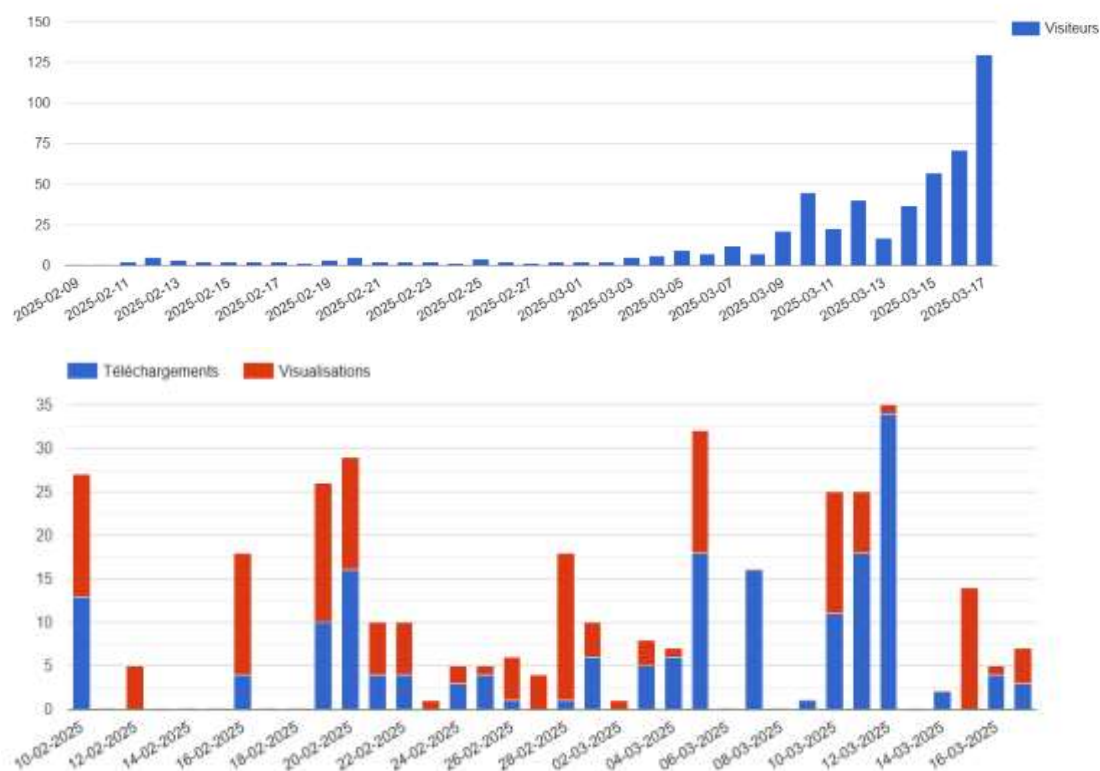
Le 23 avril 2025

Marie-José Albaret-Madarac
Commissaire-enquêtrice



ANNEXES

1. Les statistiques du site du registre dématérialisé



2. Les photos de la commissaire-enquêtrice

rue de l'Hôtel Dieu



Rue de l'église



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-mail 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 concerner 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 regard des réunions déjà faites en mairie auprès de monsieur le Maire. La rue de l'église est donc composée 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.

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

autres documents.

5.1.6 Mme MORAGUES Julie, GEP Rungis Logistics, au registre électronique et par mail 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-

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 51 dans 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'Ilcade 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 demandée 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 à 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 à 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,

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 le 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 discours 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 pendant les travaux (camions,pelles,grue ..)sachant que l'on parle d une petite rue où se 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)

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 APORTEES 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 :

Enquête publique relative à la modification du PLU de Rungis
Ordonnance n°E24000088/77 du 14 novembre 2024

Règlement		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 »
	Zone UAE1 – article 7 Demande ICADE	La partie verticale de la <i>façade</i> ou partie de <i>façade</i> de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l' <i>alignement</i> ou en retrait de l' <i>alignement</i> , dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de <i>façades</i> des <i>constructions</i> implantées en retrait de l' <i>alignement</i> 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 <i>façade</i> ou partie de <i>façade</i> de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'<i>alignement</i> ou en retrait de l'<i>alignement</i>, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de <i>façades</i> des <i>constructions</i> implantées en retrait de l'<i>alignement</i> 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.

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 60m ² de surface de plancher. - Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² 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 m ² 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-mail 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

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 $18\text{ m} = 3\text{ m} \times 6\text{ étages}$, 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'accroître.

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 entraîner un besoin d'augmenter la capacité d'accueil des écoles de Rungis qui 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

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 entraîner 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 montée 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-mail 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 PROTÉGER 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

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.

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.

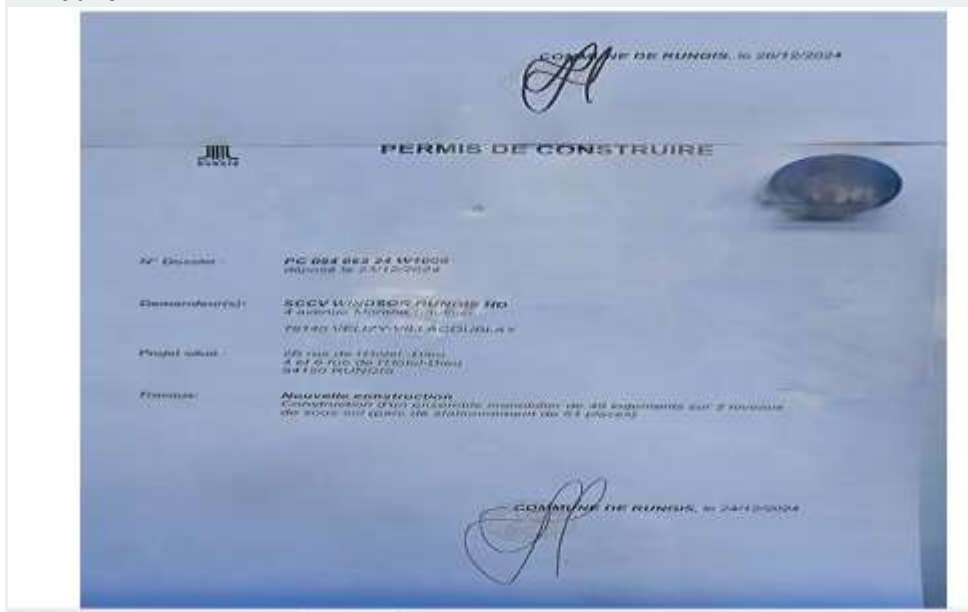
Préserver notre Village ... le bilan du PLU en vigueur met en lumière plusieurs nouveaux objectifs... parmi lesquels une préservation durable du centre-ville et de son cadre de vie

Maintenir les formes urbaines du village : Ajuster le zonage dans les secteurs de la rue de l'Eglise 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.



5.1.17 Mme Suzanne BACHER association ARDEN au registre électronique et par e-mail 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, seniors 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

§ 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.icafe.fr/finance/publications/presentation-du-plan-strategique-2024-2028-reshape.pdf>



Demandes

S'agissant des entrepôts appelés à accueillir les data 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'îlots 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 de 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.	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.	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.	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

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 les 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 entraînant 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

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 inévitablement 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 valeurs de la population de rungis. Le maire de rungis a été élu pour que cela soit respecté tout 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 impacteront 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 une 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 impacter 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 surchargées, 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 familial. C'est pour toutes 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

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 réalisé 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'éventuelle 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 modifier ce PLU (présenté actuellement en mairie par Madame la commissaire enquêtrice). 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 excessive - Sentiment d'enfermement pour les co-propriétaires 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

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)XXXXXXXX sur les parcelles susvisées (J.50-J.51 et J.30 d'une superficie totale de 1 636 m²).XXXXXXXXXXXXXXXX

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

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 nuisances que nous pourrions subir, pollution, rats, engorgement des réseaux, etc.... Nous demandons donc à ce 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.

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.

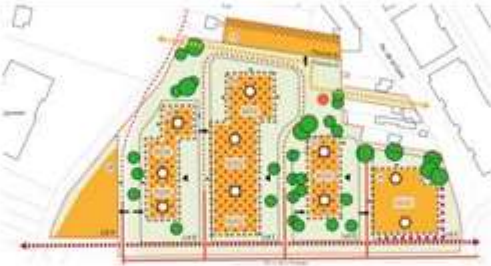
Madame la Commissaire Enquêteur, Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Rungis, nous souhaitons vous faire part de nos observations concernant l'évolution du zonage du règlement écrit et graphique applicable à la zone UAE1a et 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 – ÉVOLUTIONS À VERSER AU DOSSIER DE MODIFICATION

PIECE DU PLU concernée	MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LA MODIF N°2		MODIFICATIONS À FAIRE ÉVOLUER
Règlement	Zone UAE1 – Article 6 - Demande ICADE	<u>Dans le secteur UAE1a :</u> 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.	<u>Suppression du texte :</u> Le long de la rue du marché, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 6 mètres. <u>Remplacement :</u> 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	<u>Dans le secteur UAE1a :</u> <u>Le dimensionnement des places de stationnement pourra être adapté pour les constructions existantes (impossibilités techniques).</u>	<u>Suppression du texte :</u> Hébergement : 0,2 place par logement <u>Remplacement :</u> Hébergement : 0,15 place par logement

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	70% COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMAL 70% COEFFICIENT DE PLEINE TERRE MINIMAL 	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 (COLOMBRO) : Emprise au Sol : OK Pleine Terre : 40% -> 35% -Premier bâtiment en partant de la droite (BAU) : 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 (COLOMBRO) :

			-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	<u>Suppression du texte :</u> 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 <u>Remplacement :</u> - 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+	<u>Suppression du texte :</u> 40% maximum de T1/T2 39% maximum de T3 et T3+ 21% minimum de T4 et plus <u>Remplacement :</u> 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.	<u>Suppression du texte :</u> Un nouveau bassin sera créé pour recueillir les eaux de toiture des bâtiments afin d'alimenter en eau propre la plaine maraîchère en contrebas. <u>Remplacement :</u> 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	<u>Suppression du texte :</u> 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 <u>Remplacement :</u> Dans la mesure du possible, une taille moyenne par typologie de logements est définie :

			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.	<u>Suppression du texte :</u> 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. <u>Remplacement :</u> 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



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 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.	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.

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

§ 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 vers 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 renouvelées 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)

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

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

Demandes

S'agissant des entrepôts appelés à accueillir les data 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 ce qui 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'îlots de chaleur
4. simuler/mesurer les bruits résiduels ainsi que les pics de bruit du fait du fonctionnement du data center

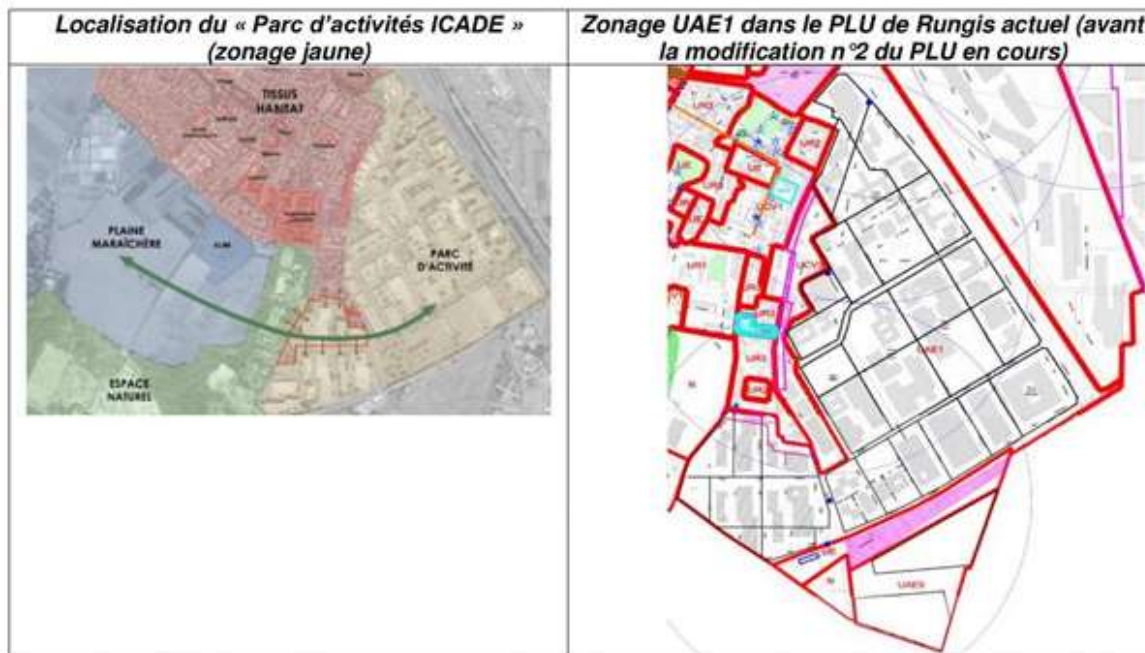
Argumentaire

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 de 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.



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.



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) :

o **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, [...] ».

o **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)



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

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.

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 :

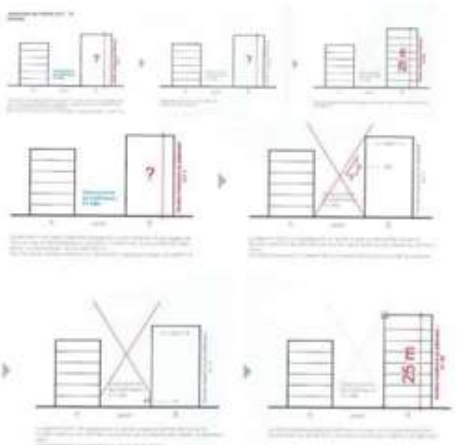
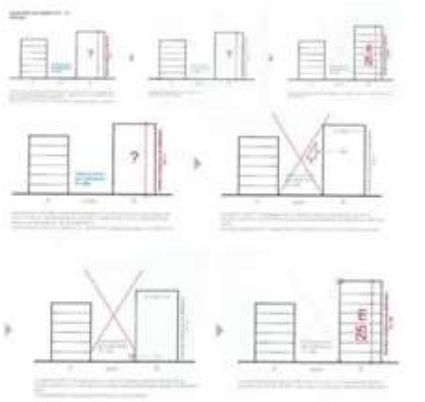
	Règlement écrit issu de la modification n°2 du PLU de Rungis tel que soumis à la présente enquête publique	Rédaction proposée par ICADE (les modifications/ajouts/corrections sont identifiés en rouge)
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES	<i>Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.</i> <u>Dans l'ensemble de la zone sauf secteurs UAE1a et UAE1b :</u> 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. <u>Dans le secteur UAE1a :</u> 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. <u>Dans le secteur UAE1b :</u> 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.	<i>Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.</i> <u>Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a :</u> 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,	<i>Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent</i>



- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement. <u>Dans l'ensemble de la zone sauf secteurs UAE1a et UAE1b :</u> 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. <u>Dans le secteur UAE1a :</u> 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. <u>Dans le secteur UAE1b :</u> 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.	<i>article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.</i> <u>Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a :</u> 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. <u>Dans l'ensemble de la zone sauf secteurs UAE1a et UAE1b :</u> 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	<i>Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.</i> <u>Dans l'ensemble de la zone sauf secteurs UAE1a et UAE1b :</u> [le reste n'est pas modifié]



	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 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 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 réglementation (sécurité incendie et toute prescription législative ou réglementaire qui leur sont applicable).	
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	10.1 – DISPOSITIONS GENERALES <u>Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a :</u> 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 <u>Dans l'ensemble de la zone sauf secteurs UAE1a et UAE1b :</u> 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.

ARTICLE 11	- 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 : $H = \frac{3}{2} P + 4$. 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 P_m 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.  <u>Dans le secteur UAE1a :</u> 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 : $H = \frac{3}{2} P + 4$. 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 P_m 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.  <u>Dans le secteur UAE1a :</u> 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. <u>Dans le secteur UAE1b :</u> 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. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages.
-------------------	---	--



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 <u>Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a :</u> 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 <u>Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UAE1a et UAE1b :</u> 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



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. <u>Dans le secteur UAE1a :</u> <u>Le dimensionnement des places de stationnement pourra être adapté pour les constructions existantes (impossibilités techniques)</u> - 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. <u>Dans le secteur UAE1b :</u> -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. <u>Dans le secteur UAE1a :</u> <u>Le dimensionnement des places de stationnement pourra être adapté pour les constructions existantes (impossibilités techniques)</u> - 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. <u>Dans le secteur UAE1b :</u> -Habitation : une place par logement - Bureaux : Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.
--	---



-Industrie et artisanat : une place pour 100 m² de <i>surface de plancher</i> affectée à l'activité. -Entrepôts : une place pour 1000 m² de <i>surface de plancher</i> affectée à l'activité. Le stationnement PL devra être géré sur l'unité foncière. -Commerce : Une place par tranche de 50 m² de <i>surface de plancher</i> à l'activité avec au minimum une place par commerce. Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur <i>terrain</i> 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 <i>surface de plancher</i>. -Industrie et artisanat : une place pour 100 m² de <i>surface de plancher</i> affectée à l'activité. -Entrepôts : une place pour 1000 m² de <i>surface de plancher</i> affectée à l'activité. Le stationnement PL devra être géré sur l'unité foncière. -Commerce : Une place par tranche de 50 m² de <i>surface de plancher</i> à l'activité avec au minimum une place par commerce. Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur <i>terrain</i> 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.

5.1.30 Mme BACHER Suzanne au registre électronique le 17/03/2025 en complément de la contribution 4.1.17



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 9 logements en plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.	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 en 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.	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.	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.

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 terres 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

- 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, seniors 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.

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-avernaisses>

- ouverture prochaine de la nouvelle zone d'activité "Les Avernoises" 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

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 - ZONE UAE1b : secteur destiné à accueillir des data center

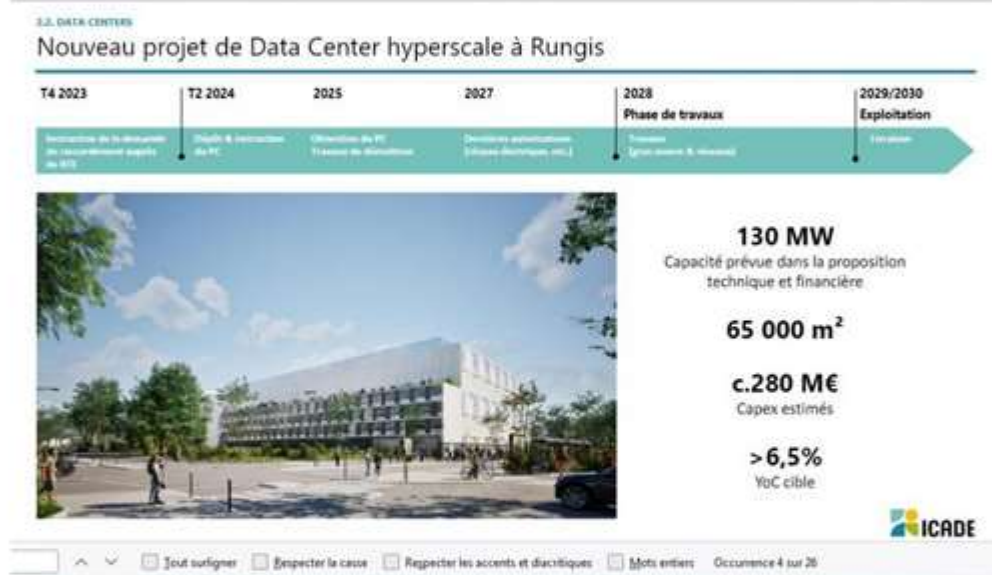
Références :

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.icafe.fr/finance/publications/presentation-du-plan-strategique-2024-2028-reshape.pdf>



Demandes

S'agissant des entrepôts appelés à accueillir les data 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'îlots 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 de 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.	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 1 : 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.	En UCV 2 : 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.	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

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 les 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

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 Trafic 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 élevés (> 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 ?

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 , benzène, 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 pièces 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

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

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 Enfermement (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.

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.



Hôtel de ville 5 rue Sainte-Geneviève 94150 Rungis
Tél. : 01 45 12 80 00 - www.rungis.fr

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 1^{er} 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 ».

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'engage 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.

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.

Enquête publique relative à la modification du PLU de Rungis
Ordonnance n°E24000088/77 du 14 novembre 2024

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 Avernoises 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 <i>(voir Annexe 1)</i>. 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 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.
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.

Ville de RUNGIS - Pôle aménagement - Page 2

		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	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 1^{er} 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 ILLS 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.

Ville de RUNGIS - Pôle aménagement - Page 3

Enquête publique relative à la modification du PLU de Rungis
Ordonnance n°E24000088/77 du 14 novembre 2024

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. <i>Voir Annexe 1</i>
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 SAPPORD 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.

Ville de RUNGIS - Pôle aménagement - Page 4

		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 1 ^{ère} réunion publique du 9 avril 2025. Une seconde réunion est prévue le 18 juin.

Ville de RUNGIS - Pôle aménagement - Page 5

PROJETS DE LOGEMENTS EN CENTRE-VILLE		
Rue de l'Eglise	Souhait de changer le zonage de la parcelle 186 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 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.
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 Groux (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 1 ^{er} janvier 2024, le taux de logements locatifs sociaux s'élève à 27,42%.

Ville de RUNGIS - Pôle aménagement - Page 6

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 1 ^{er} 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. <i>Voir Annexe 2</i> 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.



Analyse de pistes de solutions pour l'amélioration de la circulation sur la ville de Rungis

transamo
à vos côtés



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 (nœud 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
à vos côtés



10/11/23 | 3

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).

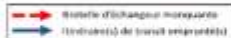
Diagnostic de la situation actuelle

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 Baltard (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 Baltard (VL uniquement), ainsi que sur la rue de la Vanne (MIN)



transamo
à vos côtés

Réa - 23 | 5

Diagnostic de la situation actuelle

Une incomplétude du réseau structurant source de dysfonctionnements

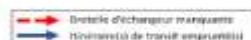
• Une incomplétude des échanges sur le réseau magistral A6 / A86 / A106

> 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)



Fil d'attente sur la RD165 pour accès à l'A86 intérieure



transamo
à vos côtés

> Absence totale d'échanges entre A86 et A106 :

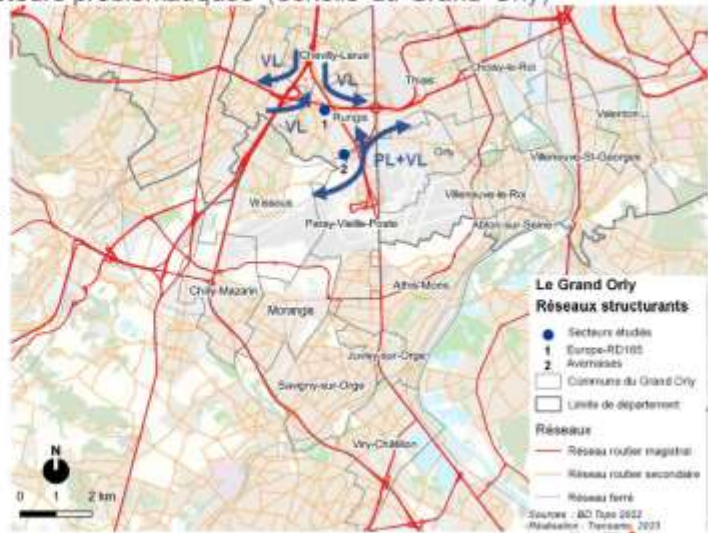


Réa - 23 | 6

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)



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 Avenaises et la rue des Soleils.

> Dans le sens Ouest → Est :

- Itinéraire de transit par la rue des Soleils et le giratoire des Avenaises.
- Itinéraire via le rond-point de l'Europe lors de la fermeture de la voie en sortie du giratoire des Avenaises.

- 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.



transam
Avenaises

Pistes de solutions et analyses en première approche

Les propositions d'aménagements émises par la ville de Rungis

- 5 aménagements routiers évoqués

- Réalisation d'un rond-point RD165 / A86 intérieure et d'une nouvelle bretelle d'accès à l'A86 intérieure
- Réalisation d'un by-pass tourne-à-droite RD165 Sud → A86 extérieure au niveau du rond-point de l'Europe
- Réalisation d'un barreau au sein du MIN Rungis entre rue de la Vanne et rue des Glaciers (3)
- Réalisation d'une nouvelle bretelle d'accès à l'A106 Paris depuis la RD165 au niveau du parc ICADÉ (4)
- Réalisation d'une nouvelle voie longeant par le sud les voies ferrées entre l'avenue de la gare (RD167A) et le giratoire des Avenaises (5)



transam
Avenaises

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 (**)	Attribution 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	9
N°1 bis	Nouvelle bretelle d'accès A86 uniquement depuis la RD165 nord	Potentiellement pertinent	Difficile	Très faible	Aucun	Aucun	Complexe	Assez élevés	5
N°1 ter	Aménagement d'un giratoire au carrefour RD165 / accès A86 intérieure	Potentiellement pertinent	Aisé	Très faible	Aucun	Aucun	Très faible	Faibles	1
N°2	Création de by-pass depuis la branche RD385 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 bureau 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 ICADÉ	Pertinent	Assez aisé	Assez élevé	Aucun	Impact potentiel par le site de la SEMMARIS	Assez faible	Élevés	3
N°5	Nouvelle voie en prolongement du chemin des Avenaises	Très pertinent	Assez difficile	Élevé	Appropriation de la rue des Solets	Aucun	Assez complexe	Assez faibles	1
N°6	Réouverture de la voie en corbe du giratoire des Avenaises	Pertinent	Très aisé	Très élevé	Aucun	Aucun	Très faible	Très faibles	-
N°7	Remise en service de la bretelle A86 Proenca -> RD165 Versailles	A priori non pertinent	Très aisé	Assez faible	Aucun	Aucun	Faible	Très faibles	7
N°8	Création d'une bretelle A86 extérieure -> A8 Paris	Potentiellement très pertinent	Difficile	Faible	Aucun	Aucun	Assez complexe	Très élevés	6

(*) Le niveau de maturité comprend l'état d'avancement de la piste de solution (en réflexion, pré-étude, étude) et du délai potentiel de réalisation.
(**) Coûts de réalisation : [www.transam03.com](#) les coûts d'étude, les coûts d'étude de déplacement nécessaires des réseaux d'axe, les coûts d'acquisition foncière.



Sur 23 | 10

Grille d'évaluation multicritères Les quatre solutions supposées les plus pertinentes

4 aménagements routiers à approfondir

- Réalisation d'une nouvelle voie longeant par le sud les voies ferrées entre l'avenue de la gare (RD167A) et le giratoire des Avenaises
- Réalisation d'une nouvelle bretelle d'accès à l'A106 Paris depuis la RD165 au niveau du parc ICADÉ
- Réalisation d'un rond-point RD165 / A86 intérieure (avec by-passes de tourne-à-droite vers/ depuis l'A86)
- Réalisation d'un by-pass tourne-à-droite RD165 Sud -> A86 extérieure au niveau du rond-point de l'Europe



Grille d'évaluation multicritères Scénarios potentiellement pertinents par axe d'amélioration souhaité

- Pistes de solutions n°1 et n°3 : forte complexité réglementaire
- 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		

Suite de la démarche générale

Réalisation des études détaillées

■ Une démarche en 3 grandes étapes :

- > **Etape 1** : études de préféabilité 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 ICAD 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 préféabilité 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 préféabilité des solutions 1ter, 4 et 5
N.B. : l'ordre de grandeur du prix des études de préféabilité varie sur une fourchette de 2 à 10 k€ par piste en fonction de la longueur et des caractéristiques du linéaire

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

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-mail 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 2025. 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.

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-mail 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.

- 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

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 exprimées 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.
- Une 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.

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

