



Séance ordinaire du conseil territorial du 17 décembre 2024  
 EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
 DÉLIBÉRATION n°2024-12-17\_3827

Rungis – Bilan de la concertation dans  
 le cadre de la modification n°2 du  
 Plan Local d'Urbanisme

Etablissement  
 Public Territorial

L'an deux mille vingt-quatre, le 17 décembre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 11 décembre 2024. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	Mme VERMILLET	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représenté	M. CONAN	P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Absent		-
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	Mme CAPELO	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	Mme DEXAVARY	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	M. MARCHAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Choisy-le-Roi	M. CHASSAY Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	M. TEILLET	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	Mme EUGENE	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. MARCILLAUD	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. LERUDE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Représentée	Mme LEFEBVRE C.	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. GONZALES D.	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent <sup>(1)</sup>		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. DEFREMONT	P
Gentilly	Mme JAY Marie	Présente		P



Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	M. BEN-MOHAMED	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme DORRA	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	Mme DAUMIN	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Représenté	M. TRAORE	P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. SEGURA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		A
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	Mme VEYRUNES-LEGRAIN	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme LINEK	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. LIPIETZ	NPPV
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme MUSEUX Christine	Présente		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	Mme BENSARSA REDA	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme OSTERMEYER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Héléne	Absente		-
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. PIROLI	P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID Imène	Présente <sup>(2)</sup>	M. BAGÉ <sup>(3)</sup>	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. BENETEAU	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme GAULIER	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	Mme JAY	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	M. SAC	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Présente		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Présent à partir de la délibération 3794

(2) Jusqu'à la délibération 3822

(3) A partir de la délibération 3823

Secrétaire de Séance : Madame JAY Marie

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
3769 à 3793	60	34	94
3794 à 3822	61	34	95
3823 à 3837	60	35	95



## Exposé des motifs

### Rappel du contexte

Sur saisine du conseil municipal en date du 06 octobre 2022, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rungis a été prescrite par arrêté n°A2022\_787 du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 16 novembre 2022.

A travers cette procédure, les objectifs suivants sont poursuivis :

- Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie,
- Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le secteur de l'Estérel visant une mixité des usages, conformément aux objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Préciser certaines prescriptions du règlement et définition du lexique,
- Compléter le document avec les annexes informatives.

### Rappel de la 1ère phase de concertation :

Conformément à l'arrêté n°A2022\_787, une première phase de concertation a été mise en œuvre avec les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition d'un registre comprenant un dossier précisant l'objet de la modification n°2 à l'accueil de l'hôtel de ville, sis 5, rue Sainte-Geneviève 94150 RUNGIS
- Exposition dans le hall de la Mairie de l'objet de la modification n°2 du PLU du 17 mars au 14 avril 2023
- La tenue d'une réunion publique le 16 mars 2023

Durant cette 1ère période de concertation, 7 remarques ont été formulées. Elles figurent en annexe du présent document.

### Evaluation environnementale du projet de modification

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, une procédure d'examen au cas par cas réalisée par la personne publique responsable dit « cas par cas ad hoc » ou « auto-évaluation » est entrée en vigueur. Dans ce cadre, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 4 octobre 2023 pour une demande d'avis conforme. A l'appui de cette demande, un dossier détaillant l'objet de la procédure, son caractère d'intérêt général, et l'analyse de la sensibilité environnementale du site du projet a été fourni.

La MRAe dans son avis conforme n°MRAe AKIF-2023-151 rendu le 5 décembre 2023 a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. L'EPT a délibéré le 19 décembre 2023 afin de décider de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU de Rungis, conformément à l'avis de la MRAe.

L'évaluation environnementale a été adressée à la MRAe et cette dernière a rendu un avis commun en date du 9 octobre 2024 sur le projet d'aménagement de l'Estérel Nord (faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme) et sur la modification du PLU. Le mémoire en réponse est en cours de rédaction par l'EPT et la ville de Rungis. Ces pièces ont vocation à être intégrées au dossier d'enquête publique.

### Définition des modalités de concertation préalable

Les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme qui sont soumises à évaluation environnementale, doivent faire l'objet d'une concertation dont les modalités sont définies par l'organe délibérant (le Conseil Territorial) qui en arrête également le bilan.

Par délibération du 19 décembre 2023, le Conseil Territorial a approuvé de nouvelles modalités de concertation :

- Une mise à disposition pendant un mois à minima, d'un dossier présentant les caractéristiques du projet et d'un registre de participation à la mairie de Rungis, 5 rue Sainte-Geneviève 94150 Rungis, à ses heures d'ouvertures au public,
- D'ouvrir une page sur le site de la ville indiquant le lieu de la tenue d'un registre de participation mis à disposition du public à la direction du développement territorial pour permettre aux habitants de formuler des avis, des questions ou des contributions.
- La tenue d'une réunion publique.



## Déroulement de la concertation et bilan

Comme prévu par la délibération prescrivant les modalités de concertation, les modalités de concertation suivantes ont été mises en œuvre :

- Mise en place d'un registre de concertation à partir du 20 décembre 2023 jusqu'au 1er avril 2024 à l'accueil de la Mairie aux horaires d'ouverture habituels comprenant les actes administratifs relatifs à la procédure de modification et les documents suivants :
  - o arrêté de prescription de modification n°2 du PLU,
  - o délibérations du conseil municipal et du conseil territorial concernant la décision de réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la modification du PLU, conformément à l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et la définition des objectifs et modalités de concertation.
  - o dossier de concertation synthétisant l'objet de la modification n°2
  - o le formulaire d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique pour un PLU accompagné de l'auto-évaluation
  - o avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification n°2 du PLU après examen au cas par cas
  - o avis commun délibéré sur le projet de réaménagement du quartier de l'Esterel Nord de Rungis et la modification n°2 du PLU associée.
- La tenue d'un forum urbain le 25 avril 2024 mutualisé sur les procédures de PLUI et de modification du PLU
- Mise en ligne d'une page internet sur le site internet de la ville dédiée à la modification du PLU et les modalités de concertation

Durant la période de concertation, plusieurs remarques ont été formulées dont 3 dans le registre et d'autres au cours du forum urbain. Elles figurent en annexe du présent document.

Conformément au principe de coopération des villes qui régit l'EPT, la ville de Rungis a sollicité l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre par courrier en date du 03 décembre 2024, afin qu'il approuve le bilan de concertation de la modification n°2 du PLU de Rungis. Le Conseil Municipal de Rungis se prononcera lors de sa séance du 19 décembre, afin d'approuver le bilan de la concertation portant sur la modification n°2 du PLU.

Il est proposé au Conseil Territorial d'approuver le bilan de la concertation sur la modification n°2 du PLU.

## **DELIBERATION**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

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

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-36 à L153-48 ;

**Vu** la délibération n°15-059 du conseil municipal de Rungis en date du 15 décembre 2015 approuvant le PLU de Rungis ;

**Vu** la délibération n°2020-02-25-1801 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial "Grand-Orly Seine Bièvre" en date du 25 février 2020 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis ;

**Vu** la délibération n°22-073 du conseil municipal de Rungis en date du 6 octobre 2022 approuvant les objectifs de la modification n°2 du plan Local d'Urbanisme de Rungis et donnant un avis favorable sa prescription par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ;

**Vu** l'arrêté n°A2022\_787 du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 16 novembre 2022 prescrivant la procédure de modification du PLU de Rungis ;





**Vu** l'avis conforme n°MRAe AKIF-2023-151 de la Mission régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France en date du 5 décembre 2023 concluant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU de Rungis après examen au cas par cas,

**Vu** la délibération n°2023-12-19\_3428 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre décidant de procéder à l'évaluation environnementale de la modification du PLU de Rungis et définissant les modalités de concertation préalable ;

**Vu** l'avis conforme n°MRAe APPIF-2024-130 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale sur le projet de réaménagement du Quartier de l'Esterel nord de Rungis (94) et de la modification n°2 du PLU associé ;

**Considérant** la nécessité de modifier le PLU de la commune de Rungis, notamment pour introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation, ajuster le règlement de certaines zones, préciser certaines prescriptions du règlement, rectifier le plan de zonage et intégrer de nouvelles annexes ;

**Considérant** qu'une procédure de modification soumise à « évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation dont les objectifs et les modalités sont définies par l'organe délibérant de la collectivité responsable de la procédure ;

**Considérant** que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme et qu'il appartient donc au conseil territorial de prescrire, par délibération, les modalités de concertation associée à la procédure de modification soumise à évaluation environnementale ;

**Considérant** qu'il appartient au Conseil Territorial de tirer le bilan de la concertation afin qu'il soit joint au dossier d'enquête publique ;

**Considérant** le courrier de la ville de Rungis en date du 03 décembre 2024 sollicitant l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour qu'il approuve le bilan de concertation de la modification n°2 du PLU de Rungis ;

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

**Entendu** le rapport de M. Camille Vielhescaze,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

### **Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Approuve le bilan de concertation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis, tel qu'exposé ci-avant et avec les contributions en annexe.
2. Précise que la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de l'EPT ([www.grandorlyseinebievre.fr](http://www.grandorlyseinebievre.fr)) et sera joint au dossier d'enquête publique.
3. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 93 – Abstention 1 – NPPV 1**

A Vitry-sur-Seine, le 19 décembre 2024  
Le Président

Michel LEPRETRE



**CONCERTATION MODIFICATION N°2 du PLU DE RUNGIS ENTRE 17 MARS AU 14 AVRIL 2023**

Identité	Date	Synthèse	Zone concernée	Demande/Proposition
<b>JL Franchi</b>	03/04/2023	Le quartier de l'Estérel propose des immeubles trop grands (R+6) qui se verront de loin. Risque de problème d'engorgement.	UAE1	Ne pas construire puisqu'il y a déjà les immeubles d'habitations ICADE
<b>Julie Moragues (Goodman)</b>	06/04/2023	La modification va protéger la zone DELTA en interdisant les entrepôts et les datacenters mais autorise les activités hôtelières et de bureaux. La société GOODMAN reproche à la ville son changement de positionnement et l'usage d'outils (sursis à statuer) visant à bloquer spécifiquement 2 types de destinations (entrepôts et coliving).	UAE2 (Zone DELTA)	
<b>Etienne Carbain</b>	14/04/2023	La plaine Montjean, reste l'une des dernières surfaces agricoles à proximité de Paris. Les murs empêchent les circulations de petits animaux La ville doit s'équiper d'un réseau de récupération d'eaux de pluie, de panneaux solaires  Garder la zone DELTA comme telle sans l'ajout d'une autre activité.	Plaine de MONTJEAN          UAE2 (Zone DELTA)	La plaine de Montjean soit protégée par un classement en zone A (et N pour certains secteurs).  Il serait bon de financer un contrôle de l'évacuation des eaux usées de chaque maison.  Les haies végétales entourant les propriétés doivent être maintenues voire obligatoire pour chaque nouvelle construction avec des grillages plutôt que des murs.



				<p>S'équiper d'un réseau de récupération d'eaux de pluie et panneaux solaires pour tous ses bâtiments publics.</p> <p>La zone Montjean 2 doit être conservée en terre Agricole. Aucune construction, même pas de piste cyclable.</p> <p>Pour l'éclairage public : Installer un système (avec détecteurs de mouvement) qui éclairerait une certaine surface en fonction de l'avancement des individus ou véhicules dans la ville.</p>
<b>Laporte Christian</b>	14/04/2023	Interdire une bande ICADE face aux pavillons à maximum R+4, idem pour UCV3 à minima à prolonger jusqu'au bout de la rue. Les installations techniques sur toitures doivent être en recul.	UR2 (Le fief) et UEA1	<p>Limitation et encadrement des hauteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entre UR2 et UEA1</li> </ul> <p>Interdire une bande ICADE face aux pavillons. Les installations techniques sur toitures doivent être en recul. Les UR2 ne doivent pas être modifiées.</p>
<b>Joseph NAJJAR</b>	14/04/2023	Les futurs bâtiments de logements (Estérel) sont très hauts (R+6).	UAE1	Avec les entrepôts qui se situent en face de ce futur quartier, jusqu'à la gare de RER C, il y a de quoi faire des logements.
<b>Brigitte HAMMOND</b>	14/04/2023		<p>Plaine de MONTJEAN</p> <p>UEA1</p>	- Montjean 2 sera classé en zone A sans équipement ;



				<ul style="list-style-type: none"><li>- La hauteur du bâti du quartier de l'Estérel sera R4 maximum ;</li><li>- La désartificialisation des sols est capitale ;</li><li>- Le rapport voiture/piéton doit être repensé. La création de stationnements en "arrêt de courte durée" est à prévoir. Des parkings protégés pour les vélos aussi.</li><li>- Des jardins partagés près des logements doivent être installés ;</li><li>- La réglementation doit restreindre l'édification de murs autour des résidences et des propriétés privées.</li><li>- La RD65 est à mettre en ZFE afin d'empêcher l'installation de plateformes logistiques.</li><li>- Création de réseau distincts eau de pluie et eaux usées systématique et récupération des eaux de pluie à réaliser.</li></ul>
<b>ARDEN</b>	13/04/2023	Plusieurs projets sont en cours dans la ville de Rungis, l'ensemble manque d'une vision globale à long terme : ICADE ; Le réaménagement de la colline de Cacao ;		Contrôler et développer la séparation du réseau d'eau de pluie et du réseau d'eau usée. Contrôler et développer la qualité de l'eau du ru de Rungis.





		<p>Le réaménagement du Ru ; Les Malouines ; L'aménagement de la plaine de Montjean ; Un R+6 rue de la gare est excessif : son intégration à proximité des pavillons existants est surprenante, pour ne pas dire incompréhensible.</p>		<p>Développement de la désartificialisation des surfaces étanches :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Trottoirs ;</li><li>- Voies piétonnes ;</li><li>- Parcs de stationnements</li></ul> <p>Sur rues, privilégier les haies vives de clôture.</p> <p>Interdire dans les décors de rues ou d'immeubles l'usage de gabions, un non-sens pour le dérèglement climatique ;</p> <p>Promouvoir l'usage du bois français, dans les projets de construction de la ville.</p> <p>La destination de la zone DELTA est l'hôtellerie. A maintenir, à l'exclusion : Data center, entrepôt logistique, Co living, terrain de camping et résidence touristique.</p> <p>Récupération des eaux de pluie pour son réemploi individuel et collectif.</p> <p>Classement de la zone Montjean 2, en zone A, sans aucun aménagement de voirie. Ou, protéger la zone de Montjean de l'expansion urbaine en la classifiant en zone N.</p>
--	--	---	--	---



			<p>Créer des bandes végétalisées, le long des voiries pour récupérer les eaux de ruissellement.</p> <p>Limiter les zones de voitures en créant des zones piétonnes / itinéraires en vélos.</p> <p>Créer des zones de jardins partagés, près des zones d'habitation.</p> <p>Les espaces agricoles de la plaine de Montjean doivent être protégés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le morcellement par des voies piétonnes et des pistes cyclables complique l'exploitation des maraîchers ;</li><li>- La ville a été un village avec de nombreuses fermes et des chemins ruraux dont certains propriétaires se sont appropriés l'emprise ;</li></ul> <p>La municipalité doit préserver les voies publiques qui figurent au cadastre dans la plaine de Montjean. (Chemins vicinaux etc.)</p> <p><b>Volet énergie.</b></p> <p>Création des aménagements règlementaires, afin de développer l'autonomie énergétique individuelle et collective sur toute la commune.</p> <p>Isolations thermiques ;</p>
--	--	--	--



				<p>Production d'électricité par panneaux photovoltaïques ;</p> <p>Production d'eau chaude par panneaux solaire.</p> <p>Création d'une centrale biogaz dans la plaine horticole et maraichère.</p> <p>Création d'une centrale <b>VO</b>lant de <b>S</b>tockage <b>S</b>olaire (VOSS).</p> <p>Permettre de nouvelles formes d'habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'habitat participatif ;</li><li>- L'habitat partagé pour sénior ;</li><li>- Création d'une cité radieuse du type LE CORBUSIER.</li></ul>
--	--	--	--	---



# ANNEXE

Annexe 1 :



JL FRANCHI <jlfranchi2@gmail.com>  
À Urbanisme

Bonjour,

Dans le PLU , je vois dans le quartier de l'Esterel un projet d'immeubles à R+6 en grand nombre sur une base existante déjà très haute. Un existant imposant quand l'on se trouve au pied.

Cela est-il nécessaire de faire aussi haut à Rungis. Il y a sûrement mieux à faire et bien moins haut.

Ces constructions se verront de partout dans Rungis et surtout depuis l' AGRO QUARTIER de Montjean !!

Il y a déjà les immeubles d'habitations ICADE pour cela !!!

Quid de la circulation associée à ces nouvelles constructions? Les immeubles de Montjean suffiront à rendre dans 2 ans , la circulation encore plus compliquée dans Rungis



## Annexe 2 :

### [Externe] Observations GEP Rungis Logistics // Consultation modification n°2 du Plan local d'urbanisme



Julie Moragues <Julie.Moragues@goodman.com>

À Urbanisme

Ce message a été envoyé avec l'importance Haute.

[← Répondre](#) [← Répondre à tous](#) [→ Transférer](#) [...](#)

jeu. 06/04/2023 15:02

Bonjour,

Veillez trouver ci-après les observations de la société GEP Rungis Logistics concernant la consultation lancée dans le cadre de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme :

Cette modification de PLU entend protéger la zone Delta de l'arrivée d'activités et d'usages non adaptés en interdisant notamment les entrepôts et les data centers. Cela pose question sur la programmation de cette zone qui, deviendrait une zone autorisant uniquement les activités hôtelières et de bureaux. Toutefois, ces deux activités n'ont pas une grande réalité économique dans ce secteur au vu de la vacance existante et des nuisances liées à la proximité avec l'autoroute. Ce faisant, la modification a donc pour effet de restreindre considérablement les activités possibles sans tenir compte de la qualité des propriétaires ni des projets déjà en cours de développement dont la mairie est pourtant informée depuis plusieurs années.

L'interdiction des usages qualifiés « de non adaptés » tels que les entrepôts et les data centers dans la zone Delta résulte d'une erreur manifeste d'appréciation – ou a minima, d'une contradiction - de la part de la mairie quant à la vocation économique de la zone. En effet, la société GEP Rungis Logistics est propriétaire d'un site au sein de cette même zone sur lequel un permis de construire a été délivré mi-2021 autorisant la construction d'un entrepôt, instruit et délivré par la même municipalité et toujours valide.

Il n'y a pas de doute sur le but poursuivi par la mairie qui est celui de faire obstruction à deux activités économiques menées par deux acteurs économiques précisément identifiés par la Mairie de Rungis. La modification d'usages autorisés sur la zone Delta ainsi qu'un certain nombre d'autres outils juridiques déployés par la ville (telle que l'adoption d'un périmètre de sursis à statuer non justifié par un projet en cours) ne poursuivent en effet qu'un seul but, celui de bloquer deux projets bien définis : celui de co-living ainsi que celui d'hôtel d'activités proposé par la société GEP Rungis Logistics. La mairie fait ainsi usage de manœuvres dilatoires dans le but de faire échec à des projets dont elle a pourtant été tenue informée bien en amont du développement, sur lesquels elle n'a jamais exprimé aucune opposition lors des phases de concertation. Son revirement soudain et inexplicable et sa persistance à refuser le dialogue avec les porteurs de projet pose la question de la légitimité du fondement qui préside à l'adoption de cette modification et engage la responsabilité communale au regard des investissements déjà engagés sur la zone.

De plus, une étude urbaine visant à définir le devenir économique de la zone Delta a été lancée et est en cours. Cette dernière n'a d'ailleurs été lancée qu'après l'adoption du périmètre de sursis à statuer. Les conclusions n'ont pas été rendues et il semble prématuré d'interdire les usages entrepôts (logistique et data center) ainsi que co-living.

Bien cordialement,



## ANNEXE 3 :

### [Externe] observations sur les modifications à apporter au PLU de Rungis



etienne.carbain@laposte.net  
À Urbanisme

Bonjour,

Nous avons été sollicités pour apporter nos observations et souhaits à la modification du PLU en cours de Rungis.

Pour ma part, je fais les observations suivantes :

#### 1) La plaine Montjean

Cette plaine entourée de trois villes (Rungis, Fresnes, Wissous) est une des dernières surfaces agricoles à proximité de Paris. Comme beaucoup de rungissois, je souhaite qu'elle reste verte et soit protégée par un classement en zone A (et N pour certains secteurs).

Il serait bon que les trois villes se concertent pour la définition d'un projet global final de façon à mieux orienter et cadrer les différents organismes publics ou privés qui y interviennent.

Il serait bon de financer un contrôle de l'évacuation des eaux usées de chaque maison de façon à s'assurer que tout le monde respecte la loi sur l'eau et avoir une très bonne qualité des eaux du ru de Rungis qui va se jeter dans la Bièvre.

#### 2) La ville de Rungis

Les haies végétales entourant les propriétés doivent être maintenues et devenir obligatoires pour chaque nouvelle construction avec des grillages plutôt que des murs.  
Les murs empêchent les circulations de petits animaux (hérissons, orvets, batraciens, etc..).

La ville doit s'équiper d'un réseau de récupération d'eaux de pluie et panneaux solaires pour tous ses bâtiments publics.

L'idéal serait de désartificialiser rapidement les cours scolaires, parkings et tous chemins ou bordures d'accès sur lesquelles le bitume ou béton ne sont pas nécessaires.

La zone Delta, se situant à l'entrée de la ville doit rester une zone hôtelière sans ajout d'aucune autre activité (Data center, plateforme logistique, club de vacances, etc..)

La zone Montjean 2 (sauvée de la construction) est une zone qui comporte les meilleures terres de la plaine. A ce titre, elle doit être conservée en terre Agricole (classée en A ou N suivant sa destination future).  
Aucun chemin (pour le vélo ou la promenade) ne doit y être aménagé car cela pourrait devenir tentant pour les futurs élus de la transformer en une route qui coupe la plaine pour aller à Wissous.  
De plus, cette parcelle perdrait son attractivité agricole car elle deviendrait plus difficile à exploiter (étant coupée en deux)

L'idéal pour l'éclairage public serait d'installer un système (avec détecteurs de mouvement) qui éclairerait une certaine surface en fonction de l'avancement des individus ou véhicules dans la ville.

Bien cordialement  
Etienne Carbain





ANNEXE 4 :

**PREMIÈRE JOURNÉE**

Les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_

Observations de M<sup>l</sup> LAPORTE Christian 0615 737935

Limitation et encadrement des hauteurs:  
Entre zone UR2 (Le Fief) et zone UEA 1 ICADÉ  
nécessité d'interdire une bande ICADÉ face aux  
pavillons (OUILLETROZ de SILLY) à MAX R+4 (16m)  
idem UCU 3 à minima à prolonger jusqu'au bout  
de la rue.  
Outre la hauteur max les installations techniques  
sur toitures doivent être reculé, occultées et encadrées  
visuellement et bruit!  
Les zones UR2 ne doivent pas le 14 Avril 2023/12h00  
être modifiées.

*[Signature]*



ANNEXE 5 :

**De :** Joseph N. <[joenajjar@gmail.com](mailto:joenajjar@gmail.com)>

**Envoyé :** vendredi 14 avril 2023 20:29

**À :** Urbanisme <[urbanisme@ville-rungis.fr](mailto:urbanisme@ville-rungis.fr)>

**Objet :** [Externe] Observation : modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU)

Bonsoir,

Dans le secteur l'Esterel les futurs bâtiments de logements R+5 et R+6 me paraissent élevés.

Avec les entrepôts qui se situe en face de ce futur quartier, jusqu'à la gare de RER C, il y a de quoi faire des logements, surtout que les bâtiments (entrepôts) en face ne sont pas très beaux.

Bien cordialement,

Joseph NAJJAR  
06.12.12.12.50

--

Cordialement,

Joseph NAJJAR



## Annexe 6 :

[Externe] PLU



Brigitte HAMMOND <bhammond@wanadoo.fr>  
À Urbanisme

↳ Répondre

Bonjour,

Voici mes souhaits concernant la modification n°2 du PLU de Rungis:

- Montjean 2 sera classé en zone A sans équipement;
- la hauteur du bâti du quartier de l'Estérel sera R4 maximum;
- la désartificialisation des sols est capitale;
- le rapport voiture/piéton doit être repensé. En l'occurrence la création de stationnements en "arrêt de courte durée" est à prévoir. Des parkings protégés pour les vélos aussi.
- des jardins partagés près des logements doivent être installés;
- la réglementation doit restreindre l'édification de murs autour des résidences et des propriétés privées : le cachet et le charme de Rungis sont en déclin;
- la RD65 est à mettre en ZFE afin d'empêcher l'installation de plateformes logistiques, de datacenters et autres;
- création de réseau distincts eau de pluie et eaux usées systématique et récupération des eaux de pluie à réaliser.

Merci pour votre écoute,

Brigitte Hammond



## Annexe 7 :

## Modification n°2

### Du PLU de Rungis

### III. EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

- 1- Protéger le village
- 2- Protéger les abords du village
- 3- Protéger les terres agricoles de l'urbanisation

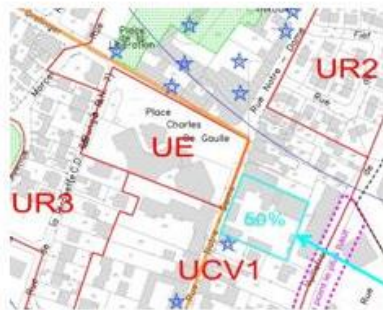
#### 1. Protéger le village

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

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

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

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



Pour cela, les règles relatives au seuil minimal de logements sociaux dans le centre-ville seront levées.

L'objectif étant de tendre vers une meilleure répartition spatiale du logement social à l'échelle communale, afin d'améliorer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal. En l'occurrence, il est prévu à terme la réalisation de nouveaux logements sociaux dans le secteur de l'Esterel Nord (voir objectif n°3).

EMPLACEMENT RESERVE POUR MIXITE SOCIALE  
(art. L. 151-41 du code d'urbanisme)

**Contrôler, maintenir et développer la séparation du réseau d'eau de pluie et du réseau d'eau usée.**

**Contrôler, maintenir et développer la qualité de l'eau du ru de Rungis.**





## Modification n°2

### Du PLU de Rungis

#### ❖ Maintenir les formes urbaines du village

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

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

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

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



#### ❖ Conforter les clôtures végétalisées

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



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

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

#### Développement de la désartificialisation des surfaces étanches :

- Trottoirs ;
- Voies piétonnes ;
- Parcs de stationnements



## Modification n°2

### Du PLU de Rungis

Sur rues, privilégier les haies vives de clôture.

Interdire dans les décors de rues ou d'immeubles l'usage de gabions, un non-sens pour le dérèglement climatique ;

Faciliter, promouvoir l'usage du bois français, dans les projets de construction de la ville (le futur espace du sport Evasion par ex).

## 2. Protéger les abords du village

### ❖ Protéger la zone Delta de l'arrivée d'activités et d'usages non adaptés



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

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

**La destination de la zone DELTA est l'hôtellerie. A maintenir, à l'exclusion de toutes autres activités du type : Data center, entrepôt logistique, Co living, terrain de camping et résidence touristique.**

À ce titre, la commune s'interroge :

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

Confrontée à la multiplicité et à la variété des projets dans le secteur, la commune souhaite également questionner le devenir économique du site. Elle a sollicité l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, au titre de sa compétence en développement économique, pour l'accompagner sur des missions d'études conjointes sur la redynamisation économique et urbaine de la zone d'activités Delta.

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

- Interdire les constructions répondant à la sous-destination « Autres hébergements touristiques » afin d'empêcher les projets de Co living





## Modification n°2

### Du PLU de Rungis

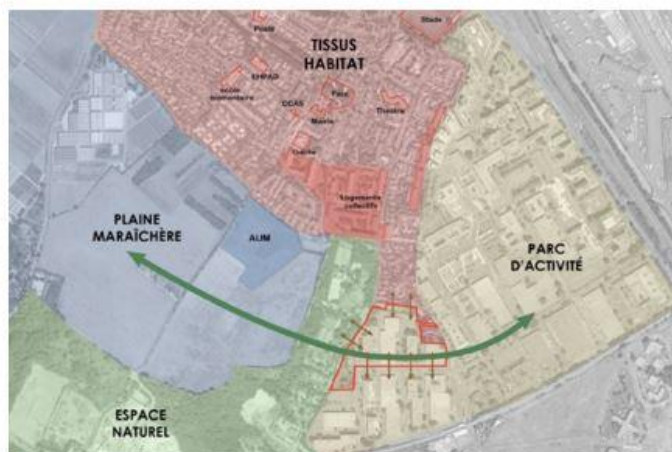
- Interdire les constructions répondant à la sous-destination d'entrepôt afin d'empêcher les projets de logistique
- Réduire la hauteur maximale des constructions de 50m à 25m.
- **Récupération des eaux de pluie pour son réemploi individuel et collectif.**

### 3. Protéger les terres agricoles de l'urbanisation

#### ❖ Permettre le développement d'un nouveau quartier sur le secteur Esterel Nord

##### Pour éviter l'étalement urbain et favoriser la mixité fonctionnelle

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



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



## Modification n°2

### Du PLU de Rungis

Classement de la zone Montjean 2, en zone A, comme Agricole, sans aucun aménagement de voirie.

Ou, protéger la zone de Montjean (Montjean 2) de l'expansion urbaine en la classifiant en zone N (naturelle et forestière), pour y préserver la biodiversité.

Créer des bandes végétalisées, le long des voiries pour notamment récupérer les eaux de ruissellement et rafraichir la ville.

Limiter les zones de voitures en créant des zones piétonnes / itinéraires en vélos.

Créer de nouvelles zones de jardins partagés, près des zones d'habitation.

Les espaces agricoles de la plaine de Montjean doivent être protégés :

- Le morcellement par des voies piétonnes et des pistes cyclables complique l'exploitation des maraîchers ;
- La ville de Rungis a été un village avec de nombreuses fermes et des chemins ruraux dont certains propriétaires se sont appropriés l'emprise ;

La municipalité doit préserver en priorité les voies publiques qui figurent au cadastre dans la plaine de Montjean. (Chemins vicinaux etc)

Plusieurs projets sont en cours dans la ville de Rungis, l'ensemble manque d'une vision globale à long terme :

ICADE ;

Le réaménagement de la colline de Cacao ;

Le réaménagement du Ru ;

Les Malouines ;

L'aménagement de la plaine de Montjean;

|



## Modification n°2

### Du PLU de Rungis



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

**Un R+6 rue de la gare est excessif : son intégration à proximité des pavillons existants est surprenante, pour ne pas dire incompréhensible.**

#### Volet énergie.

**Création des aménagements réglementaires, afin de développer l'autonomie énergétique individuelle et collective sur toute la commune.**

**Isolations thermiques ;**

**Production d'électricité par panneaux photovoltaïques ;**

**Production d'eau chaude par panneaux solaire.**

**Création d'une centrale biogaz dans la plaine horticole et maraîchère.**

**Création d'une centrale **VO**lant de **S**torage **S**olaire (**VOSS**).**



## Modification n°2

### Du PLU de Rungis

existants seront conservés en grande majorité. La rue des Solets sera réaménagée afin de la végétaliser et de donner une place conséquente aux modes actifs : allée piétons et cycles plantée et ombragée en lieu et place de la contre-allée de stationnement.

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

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

#### Permettre de nouvelles formes d'habitat collectif :

- L'habitat participatif ;
- L'habitat partagé pour sénior ;
- Création d'une cité radieuse du type LE CORBUSIER.





## Rosaz Laurence

**De:** Urbanisme  
**Envoyé:** vendredi 8 mars 2024 15:09  
**À:** Rosaz Laurence  
**Objet:** TR: Observations GEP Rungis Logistics // Consultation modification n°2 du Plan local d'urbanisme

**De :** Julie Moragues <Julie.Moragues@goodman.com>  
**Envoyé :** mardi 5 mars 2024 16:23  
**À :** Urbanisme <urbanisme@ville-rungis.fr>  
**Cc :** Gaïa Witz <Gaia.Witz@goodman.com>; Stephane Tonachella <Stephane.Tonachella@goodman.com>  
**Objet :** Observations GEP Rungis Logistics // Consultation modification n°2 du Plan local d'urbanisme

Bonjour,

Veillez trouver ci-après les observations de la société GEP Rungis Logistics concernant la consultation lancée dans le cadre de la [modification n°2 du Plan local d'urbanisme](#) :

Cette modification de PLU entend protéger la zone Delta de l'arrivée d'activités et d'usages non adaptés en interdisant notamment les entrepôts et les data centers. Cela pose question sur la programmation de cette zone qui, deviendrait une zone autorisant uniquement les activités hôtelières et de bureaux. Toutefois, ces deux activités n'ont pas une grande réalité économique dans ce secteur au vu de la vacance existante et des nuisances liées à la proximité avec l'autoroute. Ce faisant, la modification a donc pour effet de restreindre considérablement les activités possibles sans tenir compte de la qualité des propriétaires ni des projets déjà en cours de développement dont la mairie est pourtant informée depuis plusieurs années.

L'interdiction des usages qualifiés « de non adaptés » tels que les entrepôts et les data centers dans la zone Delta résulte d'une erreur manifeste d'appréciation – ou a minima, d'une contradiction - de la part de la mairie quant à la vocation économique de la zone. En effet, la société GEP Rungis Logistics est propriétaire d'un site au sein de cette même zone sur lequel un permis de construire a été délivré mi-2021 autorisant la construction d'un entrepôt, instruit et délivré par la même municipalité et toujours valide.

Il n'y a pas de doute sur le but poursuivi par la mairie en modifiant les règles de la zone Delta qui est celui de faire obstruction à deux activités économiques menées par deux acteurs économiques précisément identifiés par la Mairie de Rungis. La modification d'usages autorisés sur la zone Delta ainsi qu'un certain nombre d'autres outils juridiques déployés par la ville (telle que l'adoption d'un périmètre de sursis à statuer non justifié par un projet en cours) ne poursuivent en effet qu'un seul but, celui de bloquer deux projets bien définis : celui de co-living ainsi que celui d'hôtel d'activités proposé par la société GEP Rungis Logistics. La mairie fait ainsi usage de manœuvres dilatoires dans le but de faire échec à des projets dont elle a pourtant été tenue informée bien en amont du développement, sur lesquels elle n'a jamais exprimé aucune opposition lors des phases de concertation. Son revirement soudain et inexplicable et sa persistance à refuser le dialogue avec les porteurs de projet pose la question de la légitimité du fondement qui préside à l'adoption de cette modification et engage la responsabilité communale au regard des investissements déjà engagés sur la zone.

De plus, une étude urbaine visant à définir le devenir économique de la zone Delta a été lancée. Cette dernière n'a d'ailleurs été lancée qu'après l'adoption du périmètre de sursis à statuer. Les conclusions de cette étude n'ont pas été rendues et il semble prématuré d'interdire les usages entrepôts (logistique et data center) ainsi que co-living.

Bien cordialement,



Julie Moragues  
Business Development  
[Julie.Moragues@goodman.com](mailto:Julie.Moragues@goodman.com)



## Rosaz Laurence

**De:** Ophélie GADENNE <ophelie.gadenne.94006@paris.notaires.fr>  
**Envoyé:** vendredi 2 février 2024 11:49  
**À:** Urbanisme  
**Objet:** renseignement sur modification PLU avec projet ESTEREL

Bonjour,

Je me permets de vous contacter à titre personnel. J'habite au 27 rue du Marché et depuis maintenant 1 mois je suis sollicitée par des voisins, habitant rue de la gare, qui m'indique qu'il y aurait un nouveau projet de réhabilitation avec des nouveaux logements rue du Marché.

Je suis allée sur le site de la mairie pour avoir les lire les diverses informations liées à la modification du PLU.

Mes questions sont les suivantes :

-La rue du Marché sera-t-elle une voie de circulation pour ces nouveaux logements ? Elle est déjà très sollicitée avec les parkings illégaux qui provoque des vibrations constantes dans les pavillons, et la chaussée est assez vétuste et le passage de gros camions n'est pas accessible par cette rue (avec le passage de l'aqueduc).Le carrefour est aussi très fréquenté et devient inaccessible déjà tous les vendredis soirs et dès qu'il y a des bouchons sur l'autoroute puisque les automobilistes prennent cette route pour rejoindre les pistes d'ORLY.

-Les trottoirs vont-ils être à nouveau agrandis ?

Merci pour votre retour,

Bien Cordialement,

*Mademoiselle GADENNE Ophélie  
ophelie.gadenne.94006@paris.notaires.fr  
ligne directe : 01.48.84.99.90  
fax direct : 01.48.53.67.08*



Office Notarial équipé de la visio-conférence.

SELARL MARTEL, VIGNES & ASSOCIES  
Notaires  
10 boulevard de Stalingrad  
94600 CHOISY LE ROI

**De :** Urbanisme <[urbanisme@ville-rungis.fr](mailto:urbanisme@ville-rungis.fr)>

**Envoyé :** mercredi 31 janvier 2024 15:11

**À :** Séverine BOURGEOLET <[severine.bourgeoislet.94006@paris.notaires.fr](mailto:severine.bourgeoislet.94006@paris.notaires.fr)>

**Objet :** DIA 09406523 W0064 - Vente LEFEVRE (Me LECLERC) / TURISINI





## Rosaz Laurence

---

**De:** Fabrice BLANCHARD <fabrice.blanchard0528@orange.fr>  
**Envoyé:** lundi 12 février 2024 21:37  
**À:** Cabinet du Maire; Service Courrier; Urbanisme; Rosaz Laurence; Didier BLANCHARD  
**Objet:** Fwd: Demande de RDV avec Monsieur le Maire de Rungis  
**Pièces jointes:** Hauteur\_Bâtiment\_Bali.PNG; Hauteur\_Bâtiment\_Colombo.PNG; Imperméabilisation\_sente.PNG; Trajet\_existant\_jusqu'à\_arrêt\_La\_Fraternelle.PNG; Trajet\_nouveau\_jusqu'à\_arrêt\_La\_Fraternelle.PNG; Trajet\_existant\_jusqu'à\_arrêt\_Schuman.PNG; Trajet\_nouveau\_jusqu'à\_arrêt\_Schuman.PNG

Bonjour Monsieur le Maire,

Habitant au 12 avenue de la gare, nous sommes directement concernés par le projet d'aménagement de la zone de l'Estérel sur lequel nous avons eu des premières informations lors d'un RDV le 29/12/23 avec Laurence ROSAZ (Directrice de l'urbanisme de Rungis).

Aussi, nous vous sollicitons, afin d'obtenir un RDV avec vous afin de vous exposer nos remarques et demandes sur ce projet.

En tant que délégué à l'urbanisme et comme vous l'avez exprimé lors de la réunion publique du 16/03/23 consacrée à l'urbanisme, vous êtes ouvert à recevoir en mairie les personnes qui en font la demande.

Nous espérons donc que vous prendrez en compte cette demande d'entretien sur ce sujet très important.

On constate d'après les documents mis en ligne sur le site de la mairie (depuis le 20/12/23) et les compléments d'information de Laurence ROSAZ qu'il s'agit d'un très gros projet qui a un impact énorme sur les riverains de la zone de l'Estérel.

Dans la version actuelle du PLU modification n°1, le projet conduit :

- A une augmentation de 1 080 habitants soit environ +20% de la population actuelle de Rungis (soit environ 2 fois plus d'habitants que pour les constructions de la plaine de Montjean).
- Au rajout de jusqu'à 6 étages sur 4 bâtiments d'icade (Bali, Colombo, Sapporo, Singapour) qui ont déjà une hauteur de (14 à 17,50 m : Cf. documents joints), soit une hauteur totale d'environ 35 m, hauteur maximale autorisée sur la zone UAE1.
- A la création de 2 nouveaux bâtiments (à proximité du bâtiment Singapour).
- A la création d'une sente reliant la rue de l'Estérel à l'avenue de la Gare.
- A l'accroissement de la circulation routière alors qu'il y a de plus en plus d'embouteillage sur l'avenue de la gare.

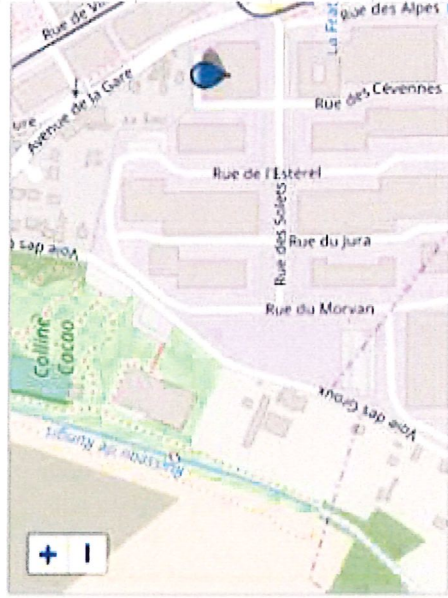
Il en découle des impacts négatifs très importants sur notre habitat.

- La création de la sente (reliant la rue de l'Estérel à l'avenue de la Gare) va entraîner :
  - des nuisances sonores liées au passage ou "stationnement" de personnes
  - une perte d'intimité et une augmentation du risque d'incivilités, de dépôt de déchets, de cambriolage
  - des coûts à notre charge pour aménager la clôture le long de cette sente



## Le Bali

Maitre(s) d'ouvrage : Silic



Identifiant PSS	≈13607
Nom	Le Bali
Ville	<a href="#">Rungis (94150), France</a>
Quartier	<a href="#">Parc Icade Orly-Rungis</a>
Adresse(s)	100, rue des Solets
Coordonnées	<a href="#">48° 44' 33" N 2° 21' 7" E</a>
Statut	■ Construit
Fonction(s)	Bureaux

### Données techniques

Niveaux	R+3
Hauteur totale estimée	≈14,00 m
Hauteur du toit estimée	≈14,00 m

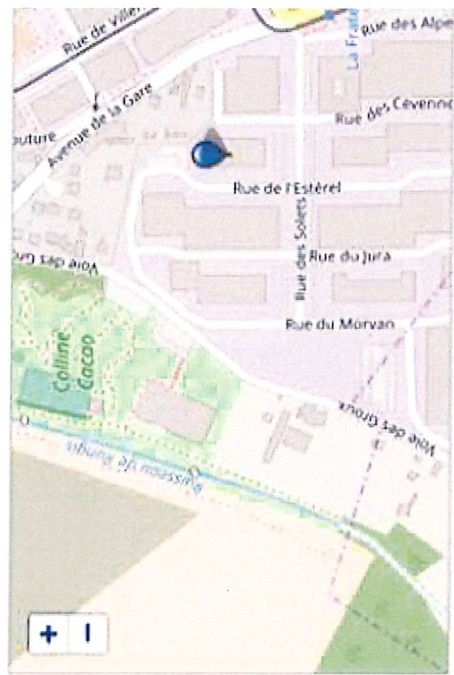


# Le Colombo



Silic

Maitre(s) d'ouvrage

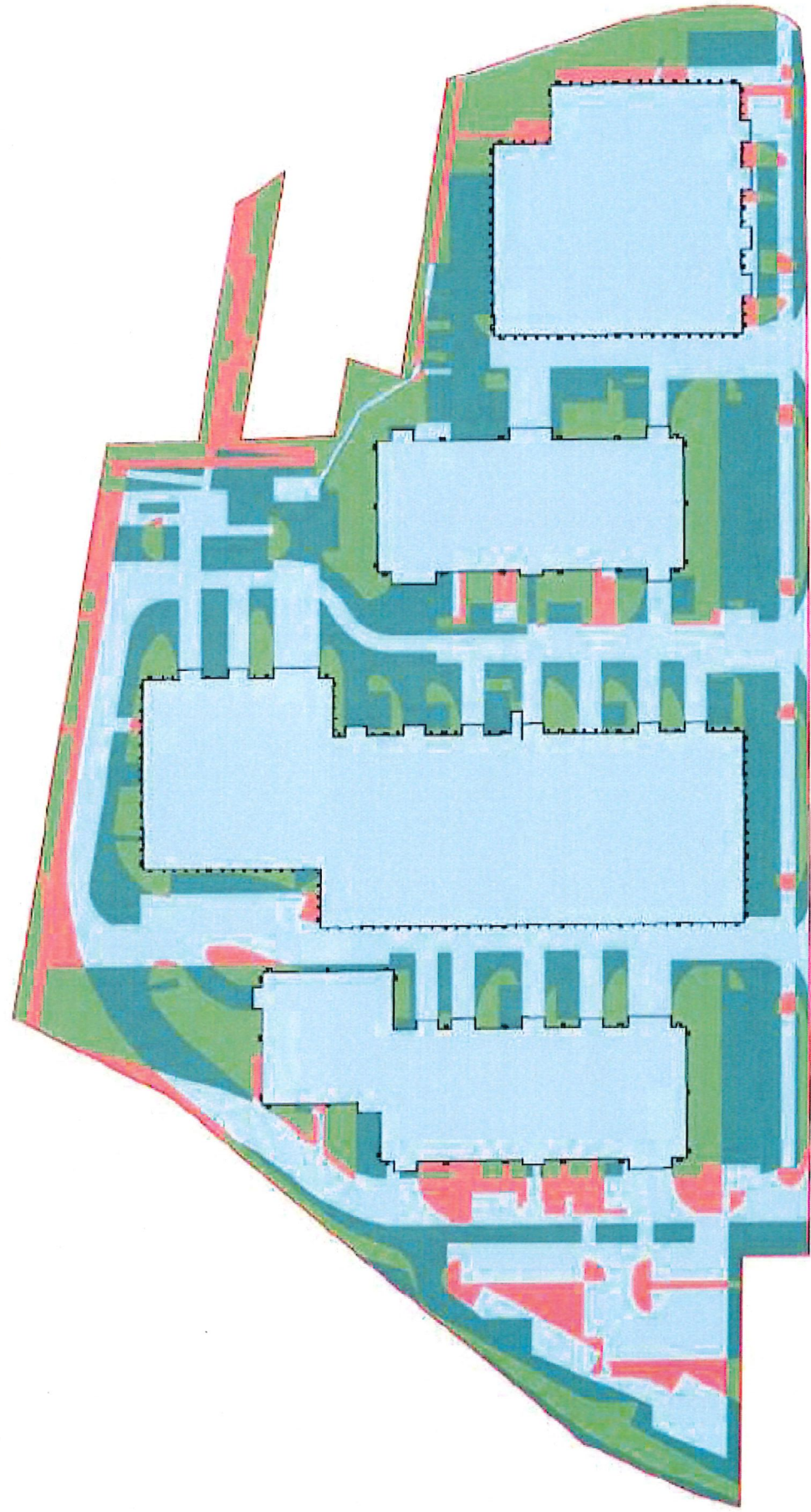


[Afficher sur PSS Maps](#)

Identifiant PSS	≈13804
Nom	Le Colombo
Ville	<u>Rungis (94150), France</u>
Quartier	<u>Parc Icade-Orly-Rungis</u>
Adresse(s)	rue de l'Estérel
Coordonnées	<u>48° 44' 33" N 2° 21' 4" E</u>
Statut	<input checked="" type="checkbox"/> Construit
Fonction(s)	Bureaux

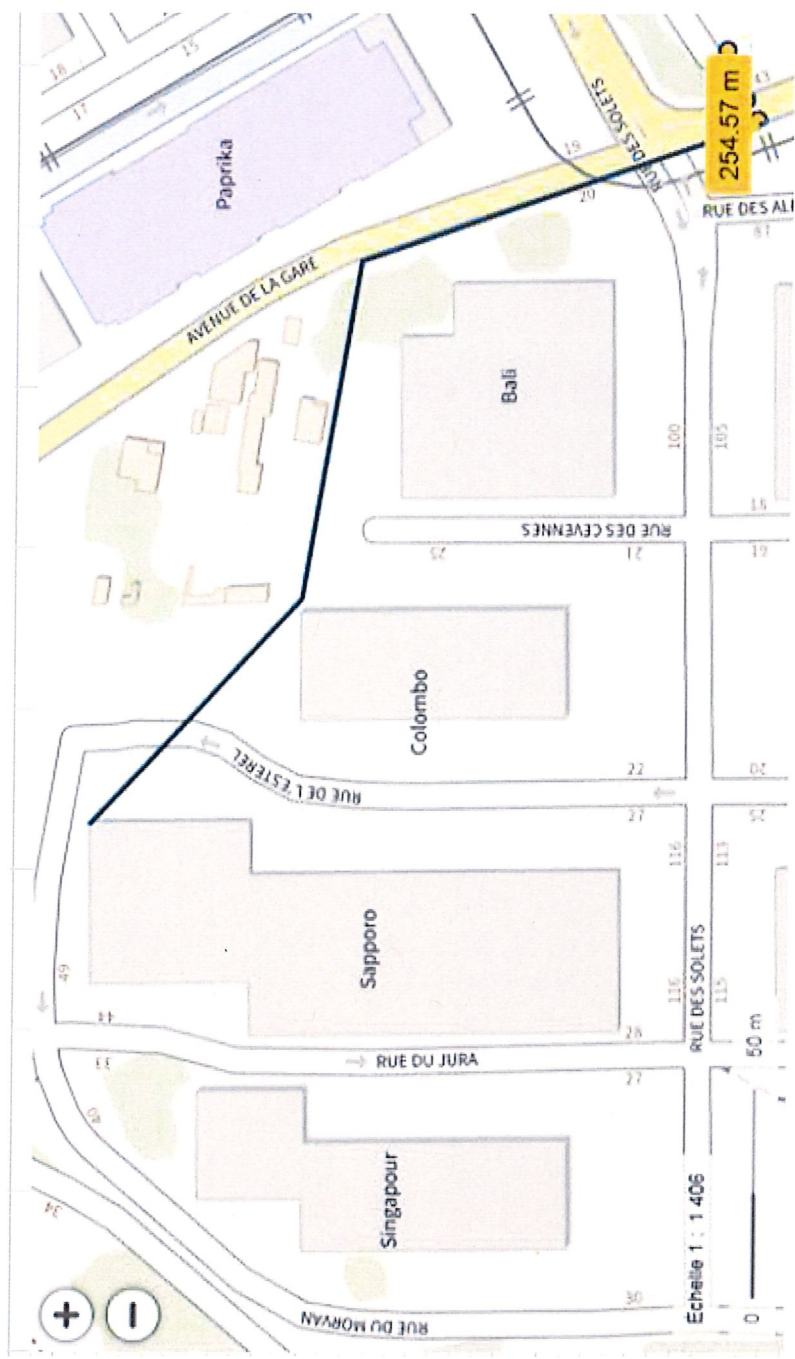
Données techniques	
Niveaux	R+4
Hauteur totale estimée	≈17,50 m
Hauteur du toit estimée	≈17,50 m

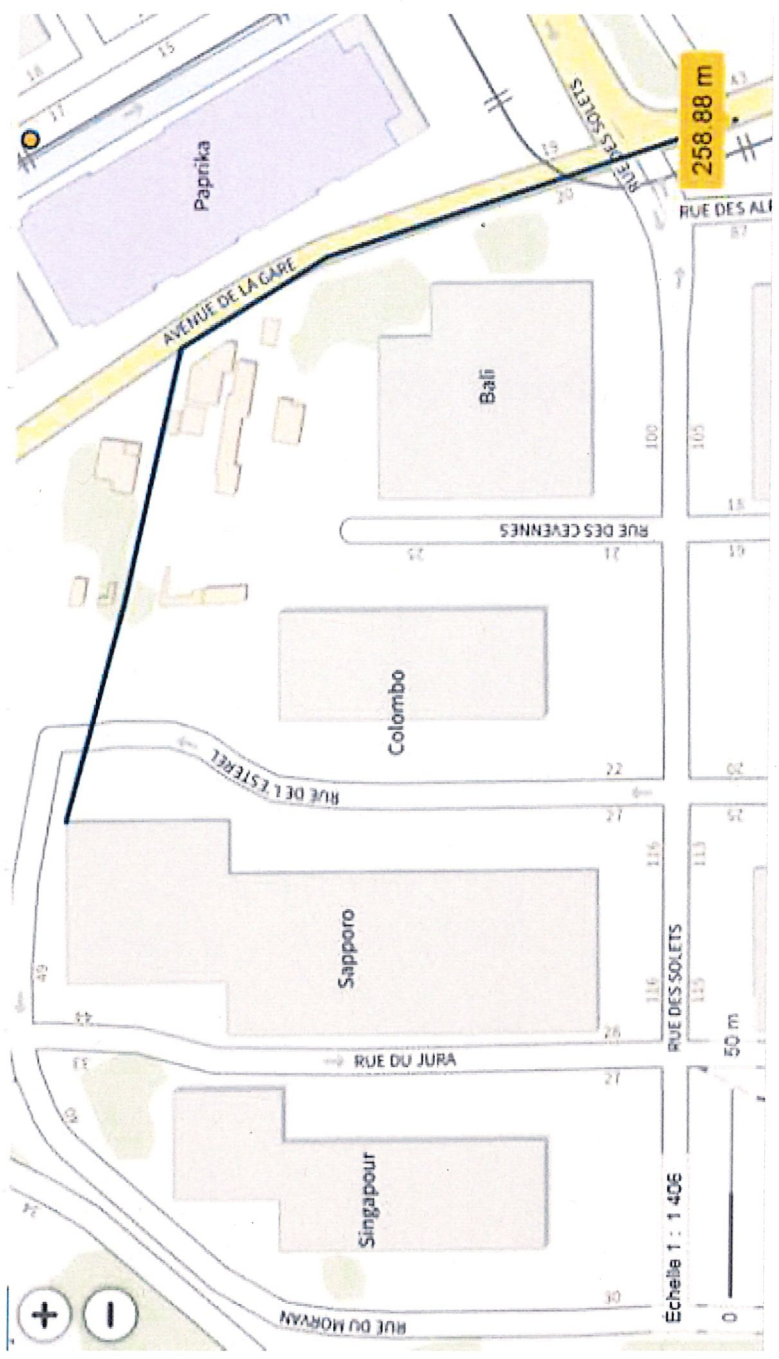




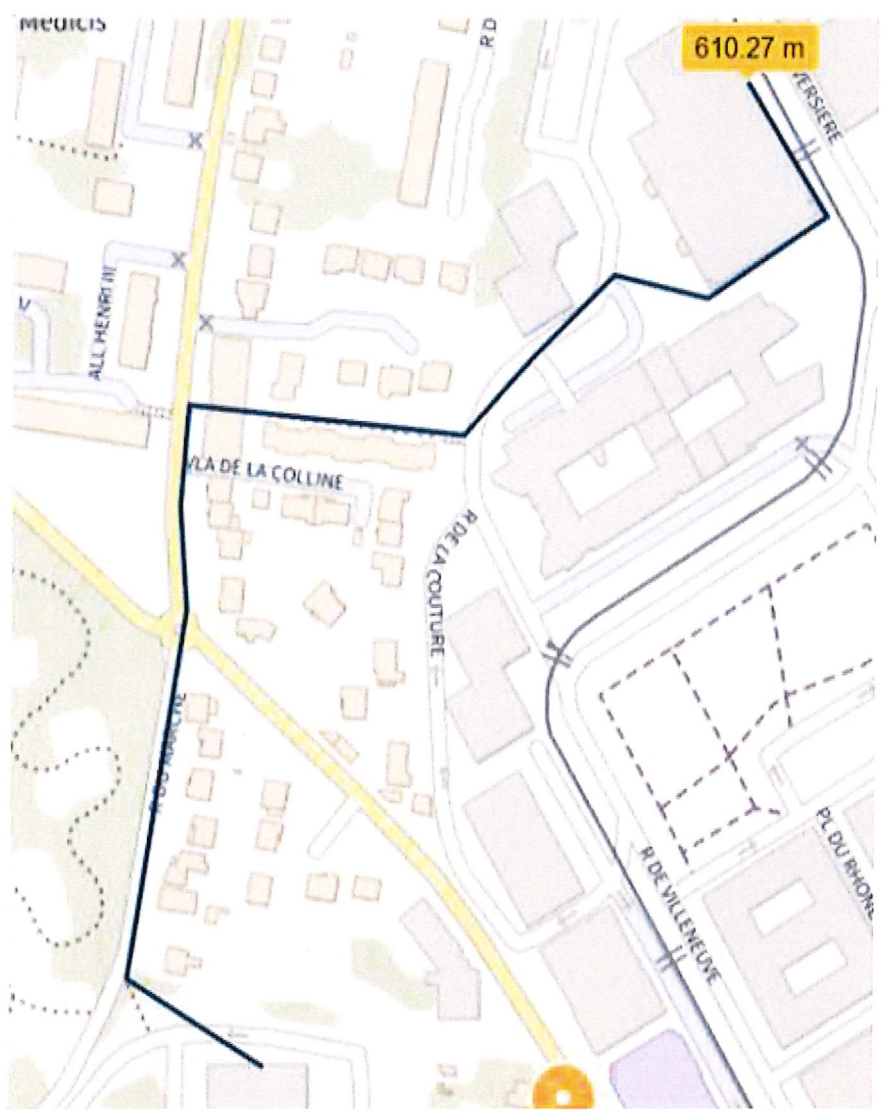
- Surface perméable conservée - 15,6% - 5 760 m<sup>2</sup>
- Surface imperméabilisée - 6,6% - 2 416 m<sup>2</sup>
- Surface imperméable conservée - 57,7% - 21 269 m<sup>2</sup> (12 936 m<sup>2</sup> de surface bâtie existante)
- Surface perméabilisée - 20,1% - 7 406 m<sup>2</sup>

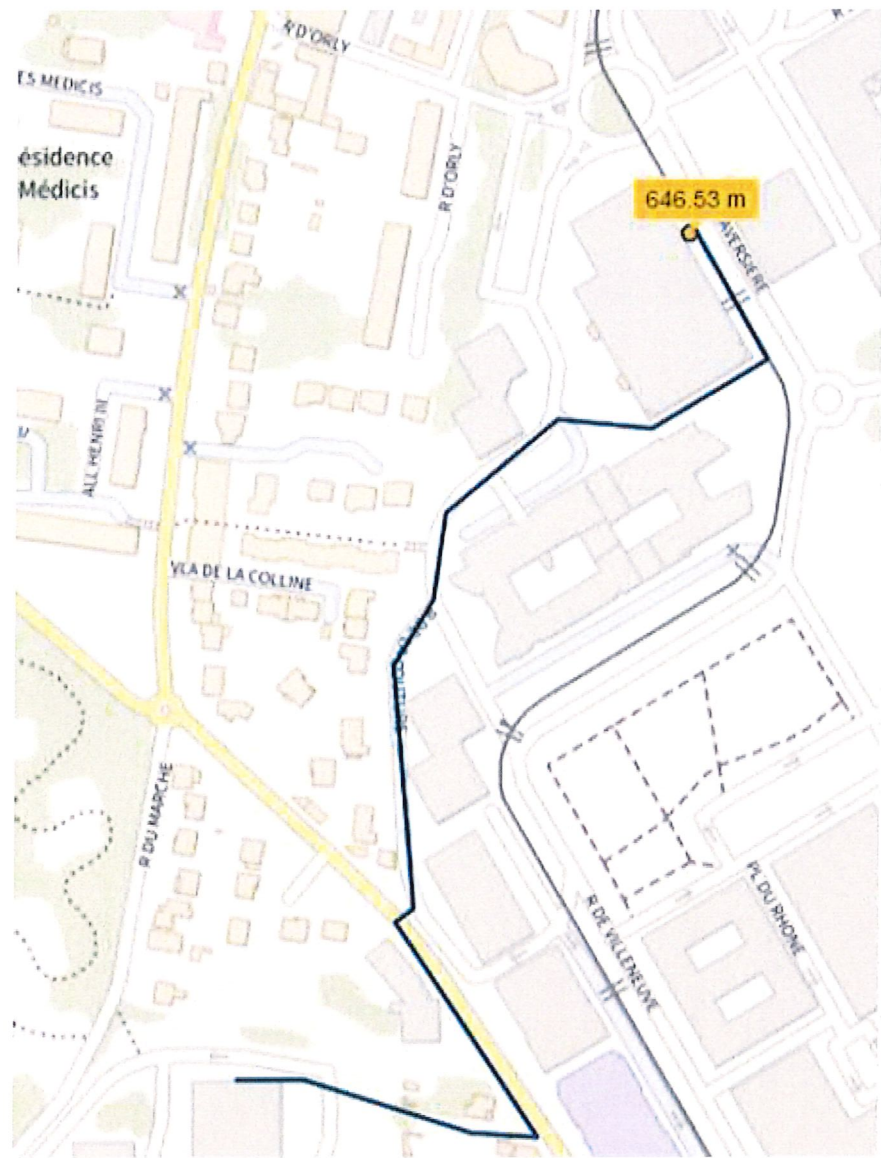
*Diagnostic des zones humides (source EGOS, 2023)*













## Quel avenir pour notre Territoire ?

### Plan local d'urbanisme intercommunal 2021>35

Rungis

# Forum ouvert - Compte-rendu

Agir pour et avec vous

25 avril 2024 – Forum Ouvert





# Informations générales

**Date :** Jeudi 25 avril 2024, de 18h30 à 20h30

**Lieu :** Rungis, Salle de La Grange, 5 rue Sainte-Geneviève

**Nombre total de participants :** Près d'une 40aine de personnes

## Personnes présentes pour l'animation :

- Bruno Marcillaud, Maire de Rungis
- Camille Vielhescaze, 2<sup>e</sup> Vice-Président délégué à l'urbanisme et au PLUi du Grand-Orly Seine Bièvre
- Ville de Rungis : Laurence Rosaz, Directrice du pôle aménagement
- Aire Publique : Solenn Desvignes et Louise Geffroy
- Grand-Orly Seine Bièvre : Sébastien Lanctin et Adrien Futol

## Objectifs de la rencontre :

- Informer sur le PLU et le PLUi
- Présenter les principaux outils règlementaires en lien avec les enjeux de la Ville
- Montrer la cohérence et continuité entre le PLU et le PLUi
- Discuter de sujets à débat

## Dispositif déployé : FORUM OUVERT

- Un premier temps en **plénière** afin de présenter la démarche d'élaboration du PLUi, les liens avec la modification du PLU et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Un second temps d'**atelier libre**: 4 stands sont proposés aux participant-e-s qui sont libres de circuler et de rester autant de temps qu'ils ou elles le souhaitent :
  - Préservation du tissu pavillonnaire et nature en ville
  - Densité, renouvellement urbain et hauteurs
  - Zones d'activités économiques et leur devenir
  - Pôle libre / d'informations.



# d'activités économiques et leur devenir

**Au sein du stand dédié aux zones d'activités économiques et leur devenir, les participants ont notamment pu prendre connaissance et contribuer sur la Zone Delta ainsi que sur l'OAP Economie du Grand-Orly Seine Bièvre et son focus sur Rungis.**

## **Synthèse des contributions et attentes exprimées :**

- Faire attention à la cohérence des projets dans leur globalité.
- Ne pas faire de constructions supérieures à 3 à 4 étages au sein des zones d'activités si elles se situent à proximité de pavillons.
- Les jeunes travailleurs rencontrent des difficultés pour trouver des logements à proximité des zones d'activités au regard des prix des loyers.
- Il convient de veiller à l'exposition aux nuisances des logements au sein ou à proximité des activités zones économiques : bruit, pollution.
- Des problématiques de conciliation des nouvelles constructions avec les nuisances générées par l'aéroport et le trafic aérien.
- Il convient de veiller à limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, notamment en privilégiant la construction sur l'existant.



# urs pavillonnaires et nature en ville

Au sein de ce stand, les participants ont notamment été invités à s'exprimer sur les règles à appliquer aux secteurs pavillonnaires et les dispositifs à prévoir pour préserver et développer la nature en ville (coefficient de pleine terre, perméabilité des stationnements, etc).

## Quel pourcentage de pleine terre dans les secteurs pavillonnaires ? Dans les secteurs d'activités ?

- Pour le secteur pavillonnaire, il a été souhaité 50% de pleine terre par certains participants.
- Pour les secteurs d'activités, si certains souhaitent viser 60% de pleine terre, d'autres estiment que 40% serait suffisant.

## Où accorder de la place à la nature au sein des constructions ?

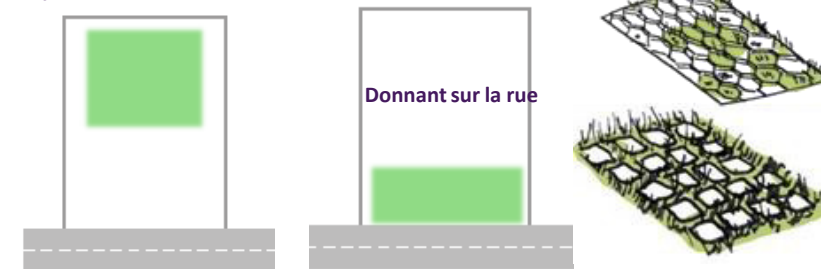
- Il a été proposé par certains de privilégier la nature donnant sur rue. D'autres ont souhaité que les constructions soient au centre des parcelles pour avoir de la nature de chaque côté des parcelles.
- Concernant les stationnements créés dans les pavillons, les participants souhaitent qu'ils soient perméables ainsi qu'au sein des secteurs d'activités.

## Autres contributions exprimées :

- Favoriser les plantations sur les toitures et les panneaux photovoltaïques.
- Désartificialiser les cours d'école et certains parkings et voies bétonnés.
- Œuvrer en faveur de la réouverture à l'air libre du ru de Rungis.
- Maintenir et préserver les paysages urbains.



Majoritairement en cœur d'îlot





# é, renouvellement urbain et hauteurs

**Le stand dédié à la densité, au renouvellement urbain a été l'occasion pour les participants de s'informer et de contribuer sur le secteur de l'Esterel et Sogaris ainsi que plus globalement sur les OAPs de la Ville de Rungis.**

## **Au sujet du secteur de l'Esterel, qui a concentré de nombreux échanges :**

- Réduire la hauteur des bâtiments, notamment au regard des problématiques liées à l'ombre générée par les bâtiments sur les maisons à proximité. Il a été demandé à ce sujet la réalisation d'une étude d'ensoleillement.
- Faire preuve de vigilance concernant la densité au regard des impacts générés sur la circulation et les équipements publics.
- Il a été demandé des explications sur la dérogation au PEB pour le projet Esterel. A ce sujet, il a été rappelé la problématique des nuisances liées à l'aéroport et au trafic aérien.
- Des inquiétudes ont été exprimées sur la compatibilité entre des logements et des activités au sein d'une même zone.
- La problématique de pentes sur le secteur Esterel a été mise en avant pour les seniors.

## **Au sujet des besoins en logements sur la Ville :**

- Des participants ont jugé le nombre de logements prévus au sein du projet Esterel (qui serait de 1080) trop important par rapport aux besoins de la Ville.
- Des doutes ont été exprimés sur la capacité de la Ville à remplir les logements en co-living. Il a été indiqué que des très fortes demandes étaient exprimées et que le co-living permettrait de réduire les impacts des nouveaux habitants sur les équipements publics et infrastructures.
- Des participants ont souhaité que la Ville accompagne le vieillissement de la population via l'aménagement de résidences seniors.

## **Au sujet d'autres projets :**

- De forts enjeux sont exprimés concernant les transitions qualitatives à favoriser entre les logements collectifs et le tissu pavillonnaire au croisement de la Rue Notre Dame et de la rue de l'Eglise.
- Les projets rue Lagué ont été jugés de qualité et devraient servir d'exemples pour d'autres réalisations (hauteur de R+2).



# é, renouvellement urbain et hauteurs

## En matière de mobilités :

- Les participants ont partagé un enjeu de réduction des circulations routières en direction de l'aéroport.
- De fortes attentes ont été exprimées au sujet du maintien et développement de l'Orlyval. Ainsi, il a été souhaité la création d'une connexion avec la station Orlyval à Wissous.
- Il a été souhaité le conditionnement de nouveaux projets à des transports de proximité suffisants.
- Des échanges ont porté sur un projet de parking de rabattement à la sortie A6 à Wissous, jugé positivement.

## Sur le développement économique :

- Le projet de Cité gastronomique devrait être attractif pour des logements à destination d'étudiants.
- Un nouveau projet d'hôtel devrait être réalisé sur le Parc Icade ainsi qu'un restaurant.



