



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

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

**N° MRAe AKIF-2023-151  
du 05/12/2023**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordonnatrice ;

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

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

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), et 8 800 m<sup>2</sup> de SDP de logements spécifiques (co-living, séniors et étudiants), 10 553 m<sup>2</sup> d'activités économiques, ainsi qu'une crèche ;

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

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

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

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

Polluant	Valeur, en µg/m <sup>3</sup> (LD) OMS 2021	Moyenne annuelle déclarée du projet en µg/m <sup>3</sup>
Dioxyde d'azote NO <sub>2</sub>	10	24
Particules PM <sub>10</sub>	15	18
Particules PM <sub>2,5</sub>	5	11

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

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

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

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

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

#### Rend l'avis qui suit :

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 05/12/2023

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



Noël JOUTEUR