Modification n°2 du PLU de Rungis

Dossier de concertation

Table des matières

I. Avant-propos 3

II. Contexte réglementaire et procédure 4

III. Evolution du plan local d'urbanisme 5

1. Protéger le village 5

❖ Améliorer la répartition du logement social sur le territoire communal : tendre vers une meilleure mixité 5

❖ Maintenir les formes urbaines du village 6

❖ Conforter les clôtures végétalisées 6

2. Protéger les abords du village 7

❖ Protéger la zone Delta de l'arrivée d'activités et d'usages non adaptés 7

3. Protéger les terres agricoles 8

❖ Permettre le développement d'un nouveau quartier sur le secteur Esterel Nord pour éviter l'étalement urbain et favoriser la mixité fonctionnelle 8

MAITRE D'OUVRAGE

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

MAIRIE DE RUNGIS

Hôtel de Ville

5 rue Sainte-Geneviève

94150 Rungis

Tel : 01 45 12 80 00

Représentant légal du Pouvoir Adjudicateur

M. Bruno MARCILLAUD, Maire de Rungis

En charge de l'urbanisme et de l'environnement

Mme Laurence ROSAZ, Directrice du pôle aménagement

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

I. AVANT-PROPOS

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

La modification envisagée prévoit d'affecter les pièces suivantes :

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

Aussi, la modification n°2 du PLU vise à protéger et valoriser les différents types d'espaces constitutifs du territoire rungissois.

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

II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PROCEDURE

La procédure de modification n°2 du PLU de Rungis est motivée par plusieurs grands objectifs :

1- **Protéger le village** :
   - Améliorer la répartition du logement social sur le territoire communal : tendre vers une meilleure mixité
   - Maintenir les formes urbaines du village
   - Conforter les clôtures végétalisées

2- **Protéger les abords du village** :
   - Protéger la zone Delta de l'arrivée d'activités et d'usages non adaptés

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

L'évolution du document se traduit essentiellement par une modification du règlement écrit et graphique du PLU ainsi que la création d'une OAP sur le secteur Esterel Nord.

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

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

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

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

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

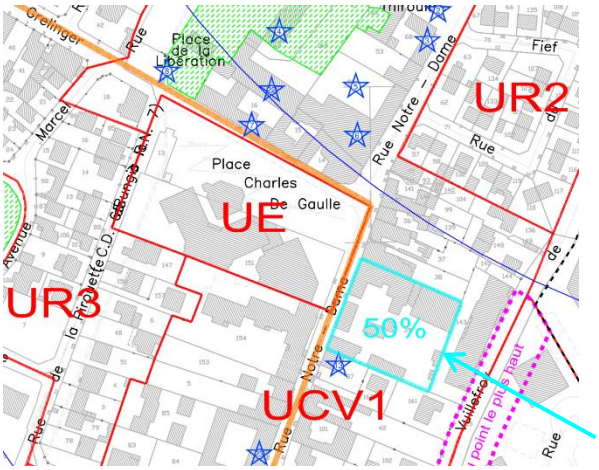
1. Protéger le village

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

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

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

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



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

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

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

❖ 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.

2. Protéger les abords du village

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

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

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

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.

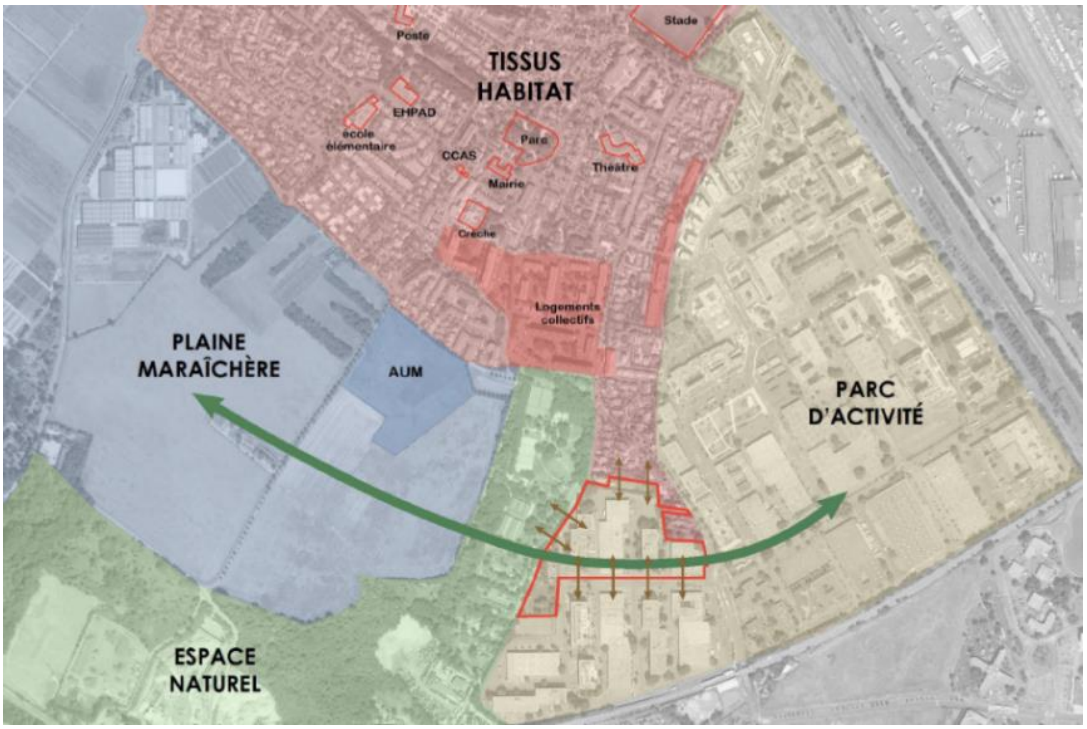
La commune souhaite ainsi intégrer à la procédure de modification n°2 du PLU des dispositions réglementaires nouvelles qui permettront un meilleur encadrement des projets au sein de la zone Delta :

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

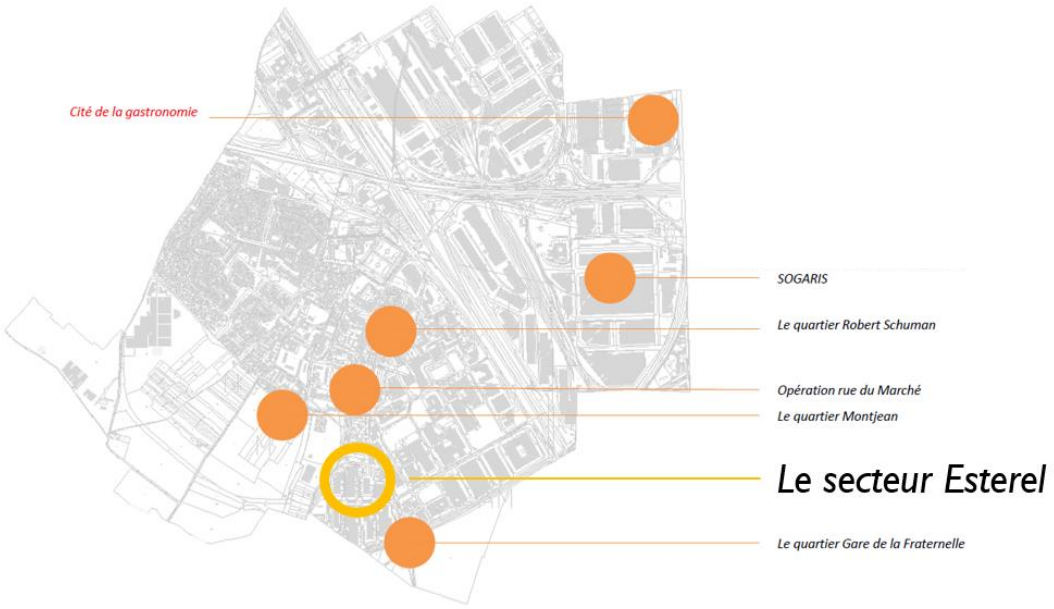
3. Protéger les terres agricoles de l'urbanisation

❖ Permettre le développement d'un nouveau quartier sur le secteur Esterel Nord pour éviter l'étalement urbain et favoriser la mixité fonctionnelle

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



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



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

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

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

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

Plusieurs enjeux pour ce nouveau quartier se dégagent : recoudre la zone d'activité – aujourd'hui très fermée sur elle-même – avec le reste de la Ville, renforcer les continuités naturelles jusqu'à la plaine, les continuités piétonnes et cycle, s'emparer du sujet de la gestion de l'eau…

Le projet vise à conserver le bâti existant, végétaliser et désimperméabiliser les sols, développer une mixité d'usage activité / logement, désenclaver le quartier et le raccorder à la Ville.

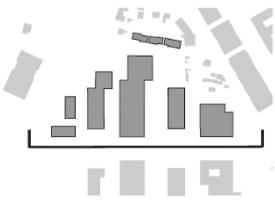
En termes de programmation, le programme prévoit :

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

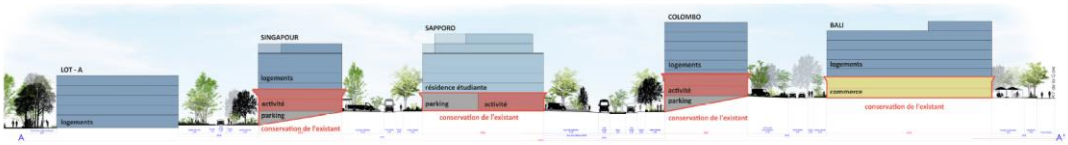
Concernant les espaces extérieurs et la gestion de l'eau, le contexte du quartier de l'Esterel Nord, à proximité immédiate de la plaine de Montjean agricole et de la colline Cacao boisée, impose un paysagement, de réfléchir à une désimperméabilisation, de limiter l'emprise bâtie. Les arbres existants seront conservés en grande majorité. La rue des Solets sera réaménagée afin de la végétaliser et de donner une place conséquente aux modes actifs : allée piétons et cycles plantée et ombragée en lieu et place de la contre-allée de stationnement.

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

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



Coupe Existant



Coupe Projet