On a voté le projet de PLU

Le PLU, depuis janvier 2012, on en parle presque chaque mois dans le journal. C'est que l'enjeu est de taille !

Il fixe pour les 10 à 15 prochaines années les règles d'urbanisme pour Rungis. C'est certes un dossier technique avec des termes et des sigles qui peuvent paraître abstraits. C'est surtout un dossier très politique, LE dossier d'une équipe qui doit avoir conscience des données de son territoire, de ses potentialités, de ses enjeux. C'est pourquoi il était nécessaire de prendre son temps pour permettre une large concertation et de l'anticipation.

Le 26 mai dernier, le Conseil municipal était totalement consacré à cette question d'urbanisme et d'aménagement urbain avec deux délibérations actant trois ans de travail et portant sur :

- L'approbation du bilan de la concertation du PLU
- Le projet du PLU

Retour sur ces trois années de travail.

Large concertation pour le PLU

Une commission PLU composée d'élus de la majorité et de l'opposition, 11 articles dans le journal municipal, deux questionnaires auprès de la population, un article sur le site de la Ville, quatre réunions publiques, une exposition... Sans compter la mise à disposition pendant la durée de la concertation d'un registre destiné à recueillir les observations des Rungissois ainsi qu'un dossier comprenant des notes de présentation, des cartes et des plans dont le contenu a été mis à jour au fur et à mesure de l'avancement des études. Qui dit mieux ? Tel est le bilan des actions de communication mises en place par la Ville de Rungis, en vue d'une large consultation dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

Les Rungissois ont d'ailleurs répondu massivement et ont montré leur intérêt pour ce dossier, puisque plus de 1350 réponses ont été adressées en mairie à la suite des deux questionnaires distribués dans les boîtes aux lettres, et que chaque semaine, des remarques nouvelles sont faites sur le registre recueillant les observations.

Un large public s'est déplacé entre novembre 2014 et mai 2015 pour prendre connaissance du PADD, des secteurs de projets, du règlement et du plan de zonage qui sont les éléments clefs du PLU.

PETIT RAPPEL

Le PLU comment ça marche ?

Diagnostic, PADD, OAP, règles de zonages UCV, UR, UE, UAE ... Évidemment on s'y perd un peu avec tous ces sigles. Et pourtant à y regarder de près, c'est presque simple !

L'élaboration d'un PLU doit répondre à des règles qui fixent le cadre d'avancement des travaux.

Ainsi depuis janvier 2012 a t'il été établi :

Le diagnostic territorial
C'était la première phase du PLU. Elle s'est achevée en mars 2013. Son but était de poser un regard sur la situation de la commune et de ses principaux enjeux pour les années à venir. Les Rungissois avaient ensuite deux mois pour faire part en mairie de leurs remarques.

Le PADD (Projet d'aménagement et de développement durables)
C'est LE document politique qui exprime les objectifs et les projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 ans. Il répond au principe de développement durable qui inscrit le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée. Il a été présenté de novembre 2014 à mai 2015 au sein d'une exposition.

Le règlement
À partir du PADD et des orientations d'aménagement et de programmation (on dit OPA) le règlement établit des règles de constructibilité pour les différentes zones du territoire.

PADD et règles de zonages ont été présentées aux associations et à la population au sein d'une exposition d'abord visible à la Salle Robert Doisneau puis en mairie.

Le projet de PLU a été arrêté lors du Conseil municipal du 26 mai 2015.

Ce qu'il reste à faire :

L'enquête publique : elle démarrera en septembre prochain et durera un mois

L'approbation au Conseil municipal : Le PLU devra être approuvé en Conseil municipal avant le 31 décembre 2015.

Vous avez envie d'agrandir votre maison, poser une nouvelle clôture, aménager vos combles... Mais savez-vous que votre projet personnel doit répondre ***aux règles de constructibilité de la commune ?***
Quelle hauteur retenue ? Quelle emprise au sol ? Quel aspect extérieur voulez-vous donner ? Assurément, **vous ne pouvez pas faire n'importe quoi !**
Vous avez beau être chez vous, il est cependant nécessaire que votre réalisation soit en conformité avec les règles d'urbanisme de la Ville.
Des règles qui peuvent parfois paraître contraignantes au premier abord, mais qui visent à l'harmonie de tout un territoire. Une manière d'orchestrer le cadre de vie pour le bien de tous.

Le PLU rungissois, où en sommes nous ?

Le PADD a donc été établi à partir du diagnostic territorial. Des projets phrases ont été repérés et retranscrits dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de programmation) qui doivent être respectées lors du permis de construire.

L'esprit général du PADD

Rungis est un territoire très particulier. La superficie de la commune est réduite. Le territoire est traversé par de grandes infrastructures, et accueille des équipements et établissements économiques d'ampleur régionale voire nationale.
Le sud du territoire conserve un caractère agricole et constitue une respiration naturelle au sein de zones urbanisées et dominées par la présences de grandes infrastructures. Ces caractéristiques constituent des atouts mais aussi des contraintes et font que la marge de manœuvre en termes d'évolution du territoire est réduite et complexe.
Les principes retenus pour conduire la politique d'urbanisme au cours des 10 à 15 prochaines années ont donc été définis en prenant en compte ces caractéristiques avec l'objectif de conforter la qualité de vie des habitants et des nombreux employés.

Le PADD a été élaboré autour de plusieurs items

1

Protéger et mettre en valeur le cadre de vie

- En préservant la qualité de vie dans les quartiers, en maintenant la végétation et les espaces verts et en protégeant les zones agricoles et les éléments remarquables du paysage.

- En protégeant les éléments du patrimoine bâti identifiés par un repérage effectué avec le CAUE et validé par l'Architecte des bâtiments de France.

- En confortant la zone 30 et le réseau de circulations douces composé de sentes, de promenades et de pistes cyclables, mais également en créant un maillage de circulations douces entre la Plaine, le centre-ville, la Fraternelle et les stations de tramway.

Une volonté forte de protéger les éléments du patrimoine bâti et de préserver la qualité de vie propre à Rungis.

2 Recréer du lien territorial et modérer l'expansion urbaine

- En privilégiant une évolution douce et limitée des quartiers d'habitation existants.

- En favorisant le renouvellement urbain et notamment en orientant la création de nouveaux logements et de nouveaux emplois à proximité des équipements, des services et des transports.

- En modérant les sites d'extension urbaine
  > Notamment en faisant du quartier de Montjean une limite pérenne au développement urbain et une transition douce vers le milieu naturel en proposant une offre de logements diversifiée.

  > En faisant des Malouines un nouveau quartier à dominantes d'accueil de logements ouverts sur la Plaine.

4 Valoriser la qualité environnementale des espaces urbains et naturels

- En encourageant le développement de nouveaux espaces naturels.
- En prenant en compte le cycle de l'eau.
- En accueillant une nouvelle agriculture.

5 Répondre aux exigences de la démographie

- Rungis pâtit d'un solde migratoire négatif et d'un vieillissement régulier de la population. Selon les études démographiques, un programme de construction de 750 logements sur environ 10 à 15 ans, permettrait d'endiguer cette tendance.

C'est un effort de construction qui correspond à un ratio de 9 logements/an pour 1000 habitants.

3 Maintenir le dynamisme économique et le bon niveau d'équipement

- En confortant le développement économique sur l'ensemble des zones d'activités de Rungis et en accompagnant leur essor

- En programmant la création de nouveaux équipements pour répondre aux besoins actuels et futurs tenant compte des perspectives d'évolution démographique retenue.

- En mutalisant les équipements entre l'usage des habitants de Rungis et ceux des actifs travaillant à Rungis.

- En soutenant et développant les commerces et services de proximité.

- En développant les réseaux destinés aux nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Recréer du lien territorial et modérer l'expansion urbaine

- Réaménagement du secteur de la gare de la Fraternelle
- Projet d'équipement public
- Sites de renouvellement urbain
- Sites d'extension urbaine

Les OAP définies à partir du PADD

À partir de l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) présentée dans les pages précédentes, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont donc été définies. **Une volonté des élus de garantir une mise en œuvre conforme à ces projets.**

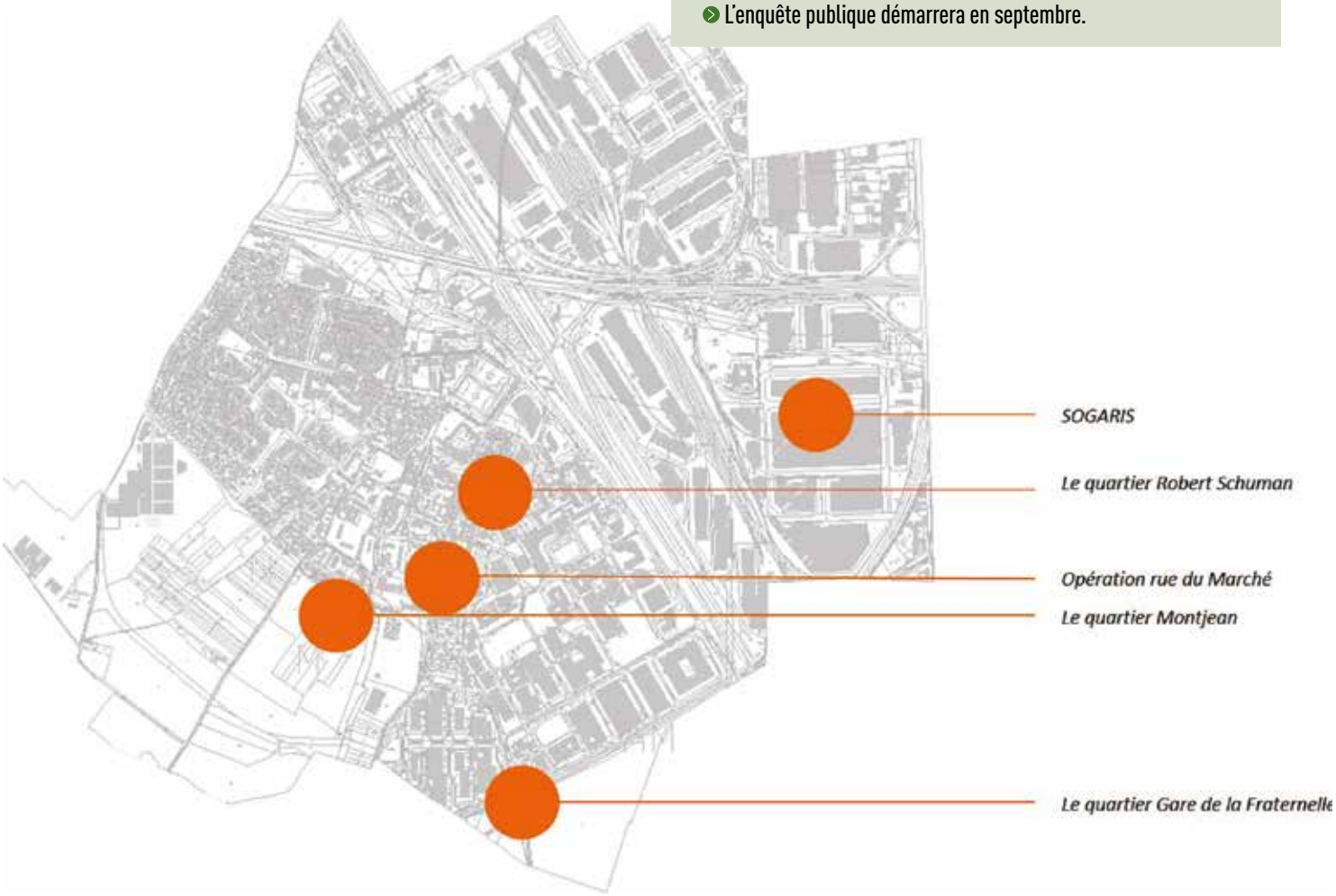
Projets phares retenus :

- Le développement du quartier Robert Schuman jouxtant la station du tramway T7 du même nom.
- Le quartier de la Plaine de Montjean.
- Le quartier autour de la gare de la Fraternelle.
- Et une OAP spécifique encadrant le développement de la Plateforme SOGARIS.
- L'opération rue du Marché.

Une OAP thématique sur les circulations douces est par ailleurs développée afin d'affirmer l'engagement de la Ville en matière d'alternatives aux déplacements motorisés et ainsi améliorer la qualité de vie des Rungissois.

Pour aller plus loin...

Le dossier du PLU vous intéresse, vous voulez comprendre, visualiser les projets, apporter des observations...

Alors sachez que :

- Le dossier complet du PLU est consultable en mairie, aux heures d'ouverture.
- L'exposition sur le PADD est visible sur le site de la ville, onglet cadre de vie, rubrique urbanisme.
- L'enquête publique démarrera en septembre.