

Quel avenir pour notre territoire ?

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL 2021-35

DU PLU AU PLUI : UN ENJEU DE PRÉSERVATION ET DE VALORISATION DU TERRITOIRE

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). Cette modification 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.



Des objectifs communs pour le Territoire et la ville de Rungis

- Certaines préoccupations typiquement Rungissoises paraissent convergentes avec les enjeux du PLUi. L'objectif est donc de les notifier dans la modification du PLU afin qu'elles puissent être prises en compte par le PLUi.
- Notamment en ce qui concerne la Plaine de Montjean et l'agriculture urbaine, le PLUi est l'opportunité d'appliquer la loi Climat et Résilience sur Montjean-Ouest et le quartier dit des Malouines, et d'inscrire définitivement ces secteurs comme non-constructibles.
- La réflexion, quant au Plan vélo et au tracé des itinéraires cyclables, s'intègre parfaitement à la mise en place à l'échelle intercommunale des mobilités douces.
- La réhabilitation du quartier de l'Estérel s'inscrit dans la réflexion de la mixité urbaine et des mutations des zones d'activités économiques et la Zone Delta, dans celle de la logistique urbaine et des nuisances qu'elle peut générer.

Comment traduire ces ambitions localement ?

Pour ce faire, la ville de Rungis procède à une deuxième modification de son Plan Local d'Urbanisme, qui vise à protéger et valoriser les différents types d'espaces constitutifs du territoire rungissois.

LES GRANDS OBJECTIFS POUR LE TERRITOIRE RUNGISSOIS

Protéger le village



Protéger les abords du village

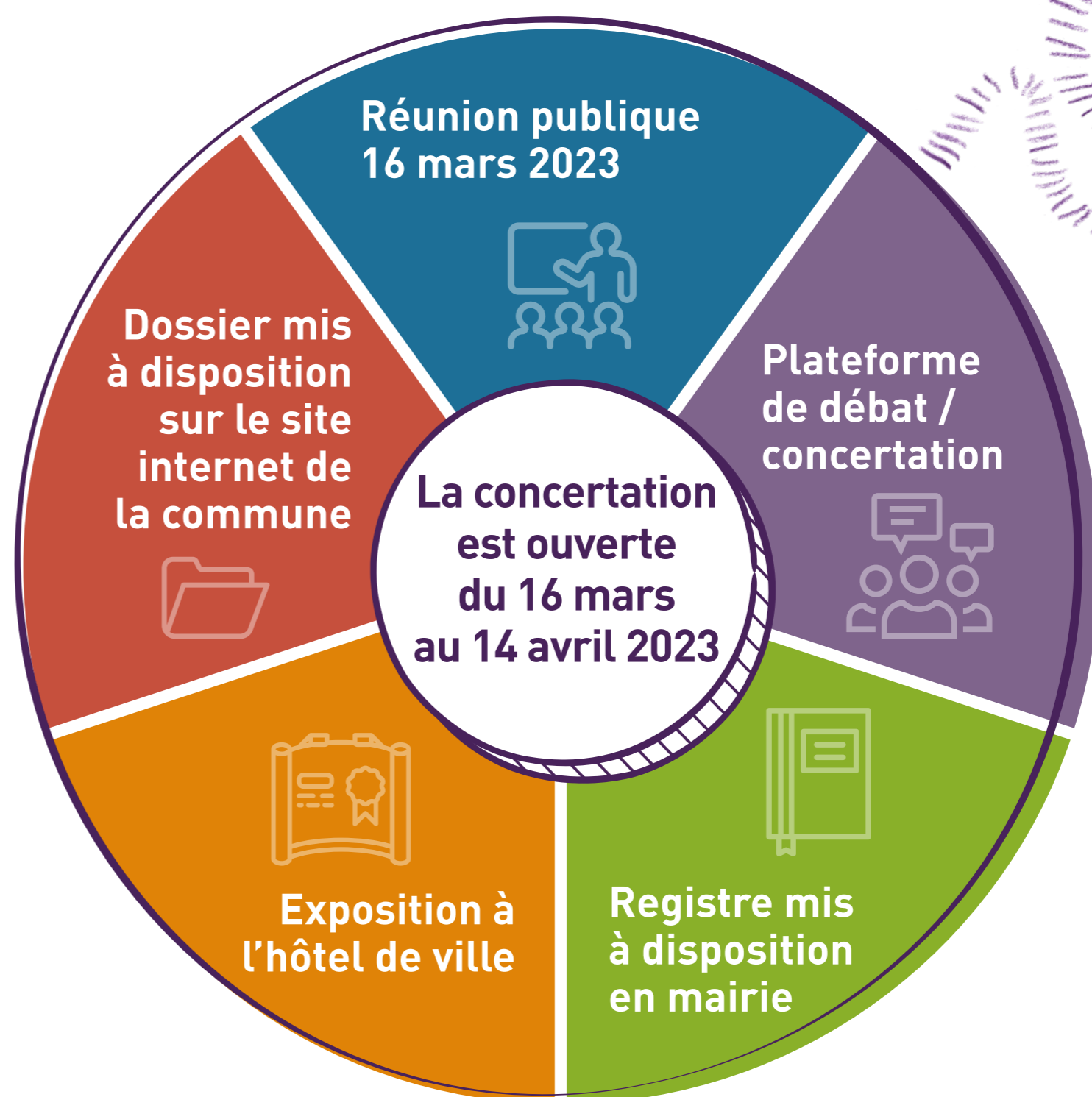


Protéger les terres agricoles



LES RUNGISSOIS INVITÉS À S'EXPRIMER SUR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLU

La ville organise une concertation durant l'élaboration du projet de modification de son PLU sur la période du 16 mars au 14 avril 2023.



LES GRANDES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLU

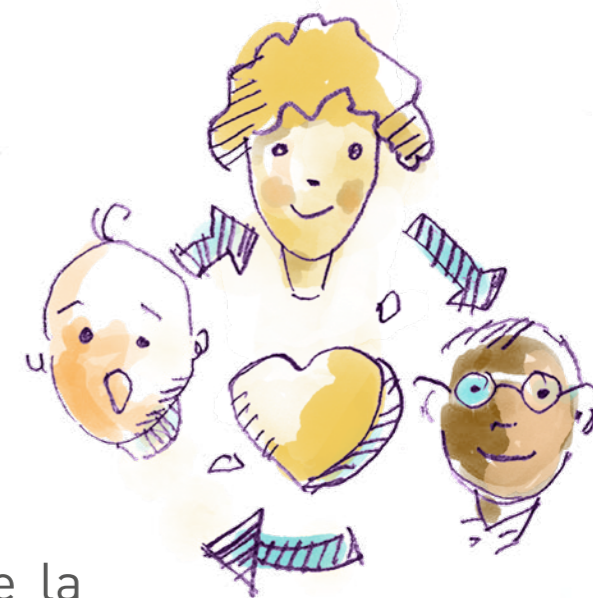
La procédure de modification n°2 du PLU de Rungis se déroule sur une période d'environ 12 à 14 mois depuis la préparation du projet jusqu'à l'approbation du dossier et l'entrée en vigueur du PLU modifié prévue en fin d'année 2023. Cette procédure « courte » permettra d'adapter les dispositions du PLU actuel dans l'attente du futur PLUi, document d'urbanisme élaboré à l'échelle du Grand-Orly Seine Bièvre, dont la finalisation est prévue pour 2025.



Quel avenir pour notre territoire ?

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL 2021-35

OBJECTIF N°1 PRÉSERVER NOTRE 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.

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

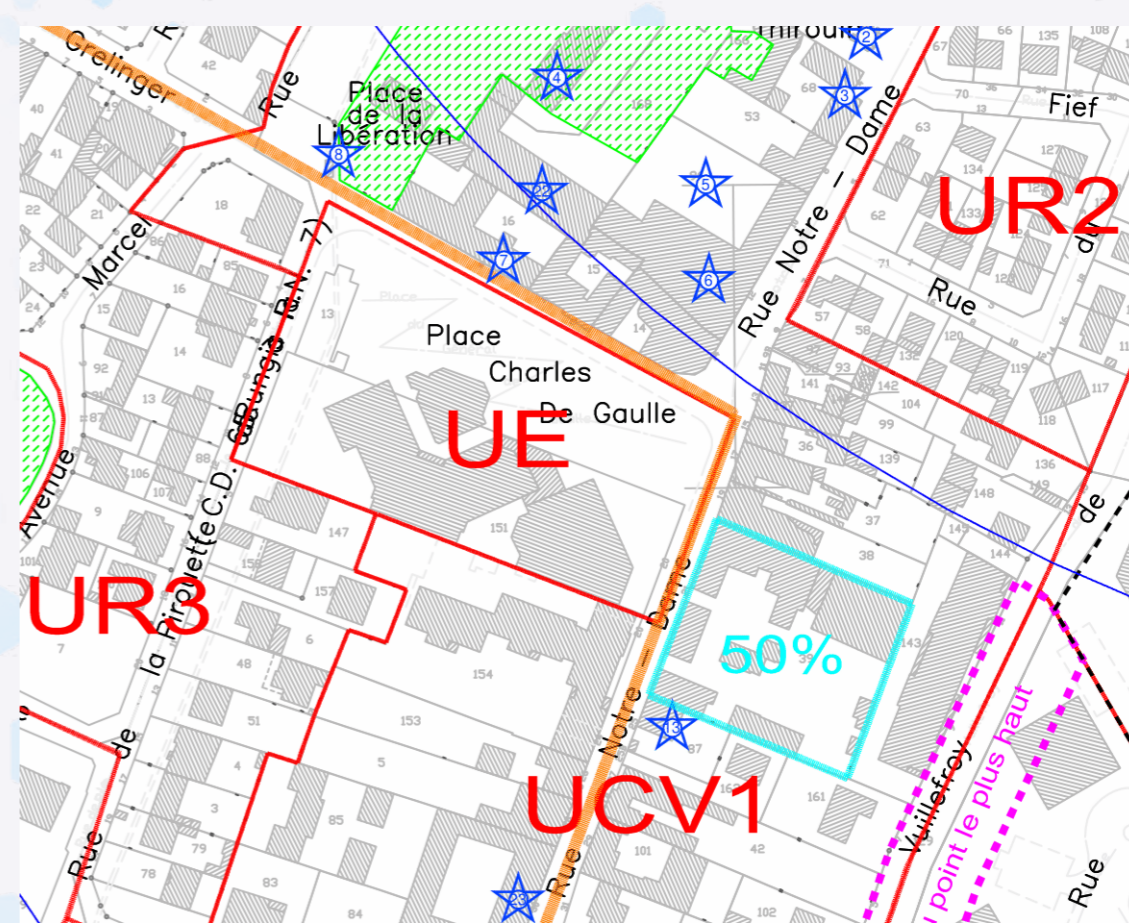
La ville de Rungis atteindra prochainement son quota de logements sociaux. Or, les règles en matière de logement social en vigueur dans certains secteurs du village s'avèrent peu favorables aux opérations de petite envergure, de qualité architecturale et de standing.



Revoir les dispositions en vigueur dans le secteur de la rue Notre-Dame



Accompagner les promoteurs sur des opérations privées de plus petite taille et de grande qualité



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.



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



Adapter les règles dans le secteur du cottage Tolbiac afin de préserver ses caractéristiques urbaines :
- 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.



Renforcer les règles favorables au maintien des haies végétales



Quel avenir pour notre territoire ?

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL 2021-35

OBJECTIF N°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.

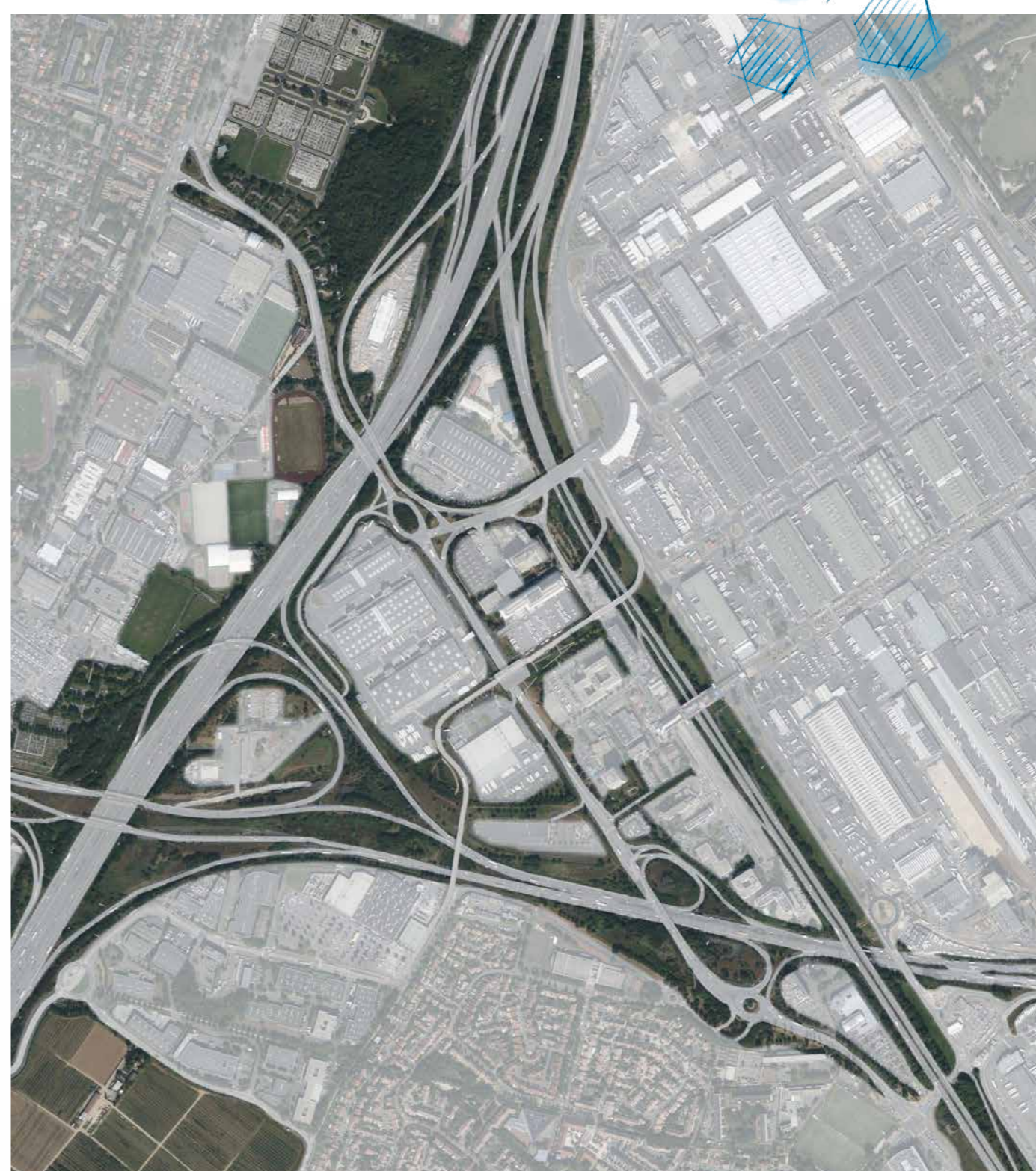
À ce titre, la commune s'interroge :



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.



Quel avenir pour notre territoire ?

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL 2021-35

OBJECTIF N°3

PROTÉGER LES TERRES AGRICOLES, ÉVITER L'ÉTALEMENT URBAIN ET FAVORISER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE



Un nouveau quartier pour protéger les espaces naturels et agricoles

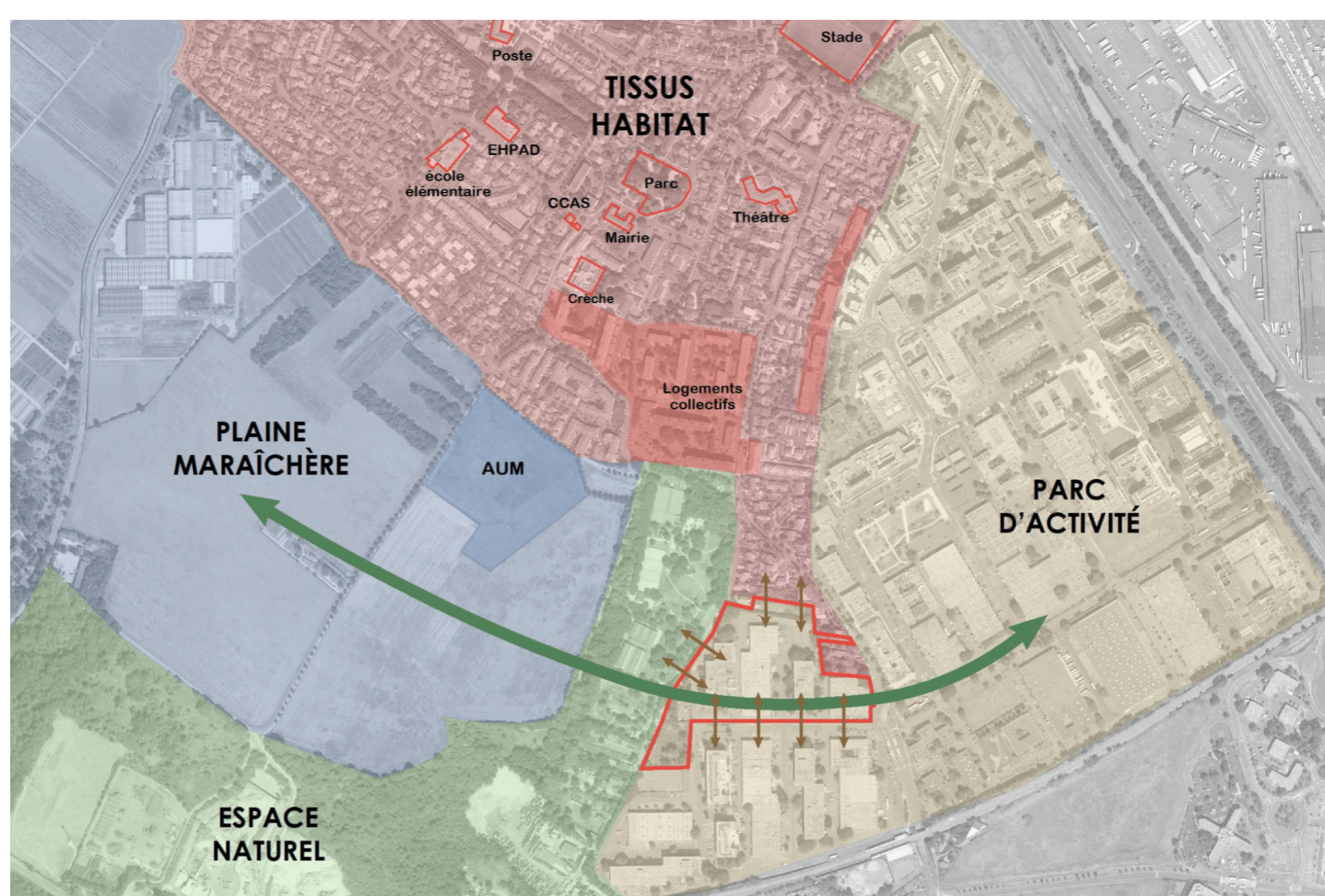
Connecté aux transports en commun avec la proximité immédiate du RER C et du T7, le secteur de l'Estérel au sein du parc Icade est situé en bordure de ville, en lisière des espaces naturels et de la plaine agricole.

Dans le cadre de la modification de son PLU, la Commune souhaite **introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur sa partie nord, 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.

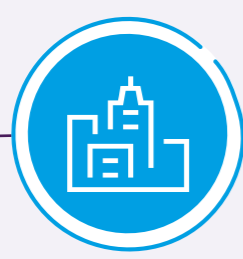
Le projet de l'Estérel vise à **éviter l'étalement urbain en permettant la construction de la ville sur la ville, de façon à protéger les terres agricoles et naturelles** du territoire communal.

L'OAP intégrera 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.

Elle indiquera également les typologies de logements, les surfaces de plancher d'activités et de tertiaire.



Les 4 principaux enjeux du projet de l'Estérel nord :



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

