

Département du Val-de-Marne
Arrondissement de l'Haÿ-les-Roses
Commune de Rungis

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : 28.02.2025

Date d'affichage : 28.02.2025

Nombre de conseillers : En exercice : 29

Présents : 22

Absents représentés : 5

Absents excusés: 2

Votants : 27

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE SIX MARS à 20H30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Bruno MARCILLAUD, Maire.

PRESENTS

Bruno MARCILLAUD, Patricia KORCHEF-LAMBERT, Antoine BRUNO, Véronique BASTIDE, Antoine MORELLI, Dalila CHAÏBELAÏNE, Patrick ATTARD, Françoise PAYEN, Alain DUQUESNE, Wisly MARCENAT, Catherine DUQUESNE, Martin JARDILLIER, Marina CALVI, Philippe BENISTI, Dominique DOUSSARD, Justine SABY, Christine GAILLET, Sabine QUARTIER, Béatrice WILLEM, Corine REITER, Cyril CABIN, Aurélie BANYULS.

ABSENTS REPRESENTES

Patrick LEROY a donné procuration à Alain DUQUESNE, Magali MAIGNEN-MAZIERE a donné procuration à Dalila CHAÏBELAÏNE, Frédéric FANTOU a donné procuration à Martin JARDILLIER, Jean-Denis BEQUIN a donné procuration à Béatrice WILLEM, Dominique GASSER a donné procuration à Corine REITER.

ABSENTS EXCUSES : Fetta BOUHEDJAR, Jérôme HAJJAR

SECRETARE DE SEANCE : Patrick ATTARD

DELIBERATION N°25-021

AVIS DE LA COMMUNE DE RUNGIS SUR LE PROJET ARRÊTE DE PLUI

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-29, L.2131-1, L.2131-2,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.134-7, L.153-15 et R.153-5,

~~Vu la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 portant prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal,~~

Vu la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 4 avril 2023 portant PLUi – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 2 avril 2024 portant PLUi – Construction du règlement d'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 17 décembre 2024 portant PLUi – Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial,

Vu la délibération n°23-010 en date du 08 février 2023 du Conseil Municipal de la Ville de Rungis portant débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLUi,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rungis,

Vu l'avis de la commission urbanisme, aménagement et développement durable du 20 février 2025,

Considérant les objectifs qui ont prévalu à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tels qu'ils figurent dans l'article 2 de la délibération du Conseil Territorial du 26 janvier 2021 susvisée,

Considérant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables tels qu'elles ont été débattues par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 2 avril 2024,

Considérant le projet de de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial,

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 est soumis à l'avis des communes membres de l'Etablissement Public Territorial au titre des articles L134-7 et R153-5 du code de l'urbanisme qui dispose d'un délai de trois mois à la date d'arrêt pour émettre ces avis éventuellement assortit d'une contribution technique,

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 a été co-construit avec les communes, les personnes publiques associées et la population dans le cadre d'une concertation à deux échelles,

Considérant que les modalités d'association des communes prévues à l'article 4 de la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 6 janvier 2021 susvisée ont été respectées,

Considérant les modalités de concertation mises en œuvre sur la commune, à savoir une exposition lors de la réunion publique du 16 mars 2023, puis à l'hôtel de Ville du 17 mars au 14 avril, la distribution de la lettre du PLUi, puis la tenue d'un forum urbain le 25 avril 2024,

Considérant la contribution technique de la Ville de Rungis telle qu'elle est jointe à la présente délibération,

~~Considérant que le projet de de~~ plan local d'urbanisme valant zonage pluvial et notamment sa déclinaison au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la Ville de RUNGIS est favorable,

Considérant que le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial, accompagné du bilan de la concertation et de l'avis des communes et des personnes publiques associées ou consultées sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions des articles L.153-19 et R.153-8 à R.1583-9 du code de l'urbanisme et L.581-14-1 du code de l'environnement,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur, Monsieur le Maire,

Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

Article 1 :

Emet un avis favorable avec prescriptions.

Article 2 :

Approuve la contribution technique telle qu'elle est jointe à la présente délibération du Conseil Municipal.

Article 3 :

Demande la prise en compte par l'Etablissement Public Territorial de la contribution technique susmentionnée dans le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial en vue de son approbation par le Conseil Territorial.

Article 4 :

Mandate Monsieur le Maire, pour porter toute demande d'ajustement complémentaire tendant à maintenir la cohérence d'ensemble du projet Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial.

Article 5 :

Dit que la présente délibération sera notifiée à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et affichée en mairie pendant un mois.

Fait à Rungis, le 10 mars 2025

Le secrétaire,
Patrick ATTARD



Signature of Patrick ATTARD, the secretary, over the official seal of the Municipality of Rungis.

Le Maire,
Bruno MARCILLAUD



Signature of Bruno MARCILLAUD, the Mayor, over the official seal of the Municipality of Rungis.

Certifié exécutoire le : 13 MARS 2025
Compte tenu de sa transmission
en Préfecture : 13 MARS 2025
Et de sa publication le : 14 MARS 2025



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

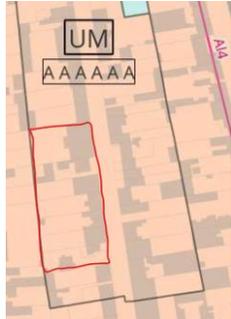
DOSSIER ARRÊT

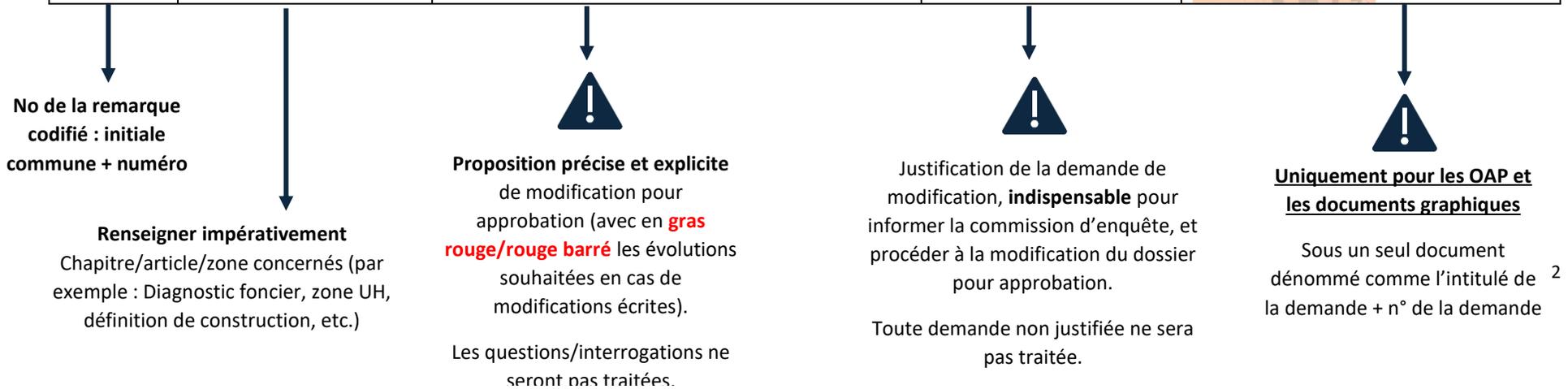
Liste des observations/demandes de modifications sur le projet de PLUi Grand-Orly Seine Bièvre

COMMUNE DE RUNGIS

Méthodologie de remplissage des observations/demandes de modifications :

Chaque demande doit faire l'objet d'une ligne unique dans les tableaux ci-dessous. Toutes les colonnes doivent être renseignées. Cf. exemple ci-dessous :

Numéro de la remarque	Chapitre/zone/article concernés	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé)	Justification de la modification	Pièce Jointe
ALF1	Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme	Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3 logements et plus 6 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% 40% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.	Il est nécessaire de diversifier l'offre de logements dans ce secteur.	
ALF2	Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Ajout d'un PAPAG sur l'ilot (cf. PJ) pour un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.	La ville d'Alfortville et GPSEA souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des disfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations...	Voir « PJ ALF2 ». <i>Aperçu pour l'exemple :</i> 



1.1 Diagnostic urbain	4
1.2 Diagnostic socio-économique	5
1.3 Diagnostic santé	6
1.4 État initial de l'environnement	7
1.5 Atlas communaux	8
1.6 Évaluation environnementale	9
1.7 Justifications des choix	10
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	11
3.1 OAP Thématiques	12
3.2 OAP Sectorielles	13
4.1 Dispositions communes écrites et graphiques	14
4.2 Lexique	15
4.3 Destinations / Sous-destinations	16
4.4 Fiches des indices	17
4.5 Règlement de la zone UP	18
4.6.1 Patrimoine bâti	19
4.6.2 Patrimoine naturel	20
4.6.3 Plans d'alignement	21
4.6.4 Emplacements réservés	22
5.1 Plans de zonage	23
5.2 Plans de mixité	24
5.3 Plans masses	25
5.4 Plans de stationnement	26
6.1 Servitudes d'utilité publique	27
6.2 Annexes sanitaires	28
6.3 Annexes informatives	29

1.1 Diagnostic urbain

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification

1.2 Diagnostic socio-économique

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification

1.3 Diagnostic santé

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification

1.4 État initial de l'environnement

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification

1.5 Atlas communaux

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification

1.6 Évaluation environnementale

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification

1.7 Justifications des choix

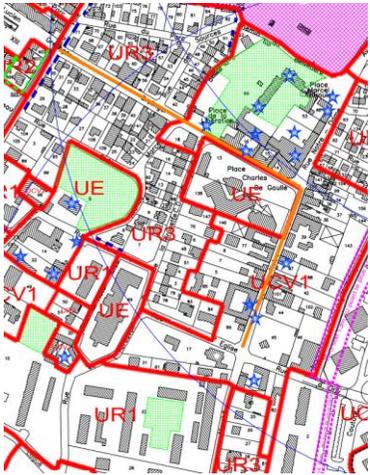
Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

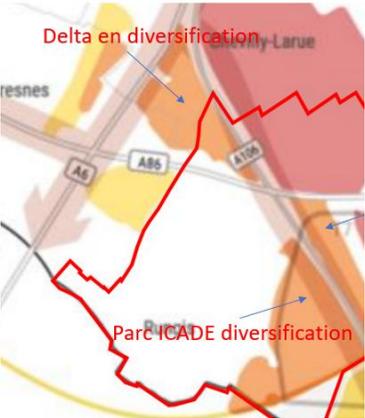
Numéro de la remarque	Orientations concernées	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification

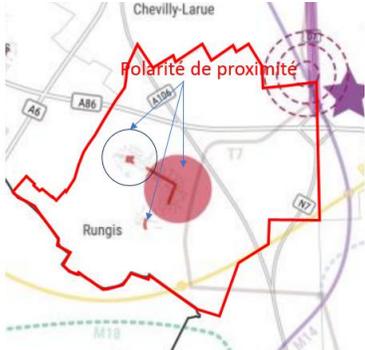
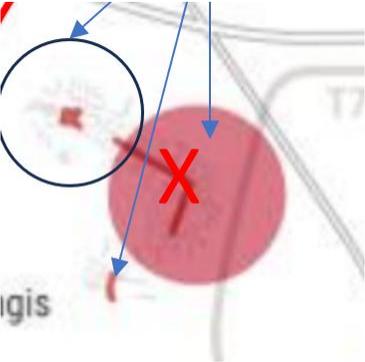
3.1 OAP Thématiques

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe
1	Thématique Nature et bien-être	Manque l'atlas communal de Rungis		
2	Thématique Nature et bien-être	Haies végétales	Les haies végétales font l'objet d'une protection au plan de zonage du PLU au titre du L.151-23 du CU	
3	Thématique Nature et bien-être	Espace urbain relais à transformer en cœur d'îlot	Secteur à passer : Jardins privés des cœurs d'îlot à préserver	

4	Thématique Nature et bien - être	Espace urbain relais à supprimer rue Pasteur	Pas d'espace urbain relais à cet endroit	
5	Thématique Nature et bien - être	Jardins privés des coeurs d'îlots à supprimer (en rouge) et à modifier (en bleu - voir délimitation sur le plan de zonage du PLU)	voir PLU 	

6	Thématique Nature et bien-être	Espace de nature à créer : Réduire de moitié	L'emprise sur le plan (ci-contre) concerne un projet immobilier avec une forêt Miyawaki en frange de la rue des Solets	
7	Thématique Nature et bien-être	Espace de nature à créer : — à supprimer. - et jardins familiaux à créer		
8	Thématique Nature et bien-être	Alignement d'arbres à supprimer	La modification du bassin de rétention du projet d'écoquartier de Montjean a supprimé cet alignement d'arbres	
9	Thématique Nature et bien-être	Jardins familiaux à créer	Ecoquartier de Montjean	

10	Thématique Economie productive	Mettre le même aplat que le MIN	Zone des entrepôts du MIN	
11	Thématique Economie productive - cartes des secteurs d'activités	La légende ne correspond pas à la dynamique de ces secteurs.	La Ville est favorable à l'évolution de ces secteurs vers une <u>densification des activités productives et une diversification économique des sites existants</u>	
12	Thématique Economie productive - carte de la logistique	Légende à modifier : "Zone d'activités mixte" accueillant de la logistique à conforter	La légende "zone d'activités mixte accueillant de la logistique à conforter" s'applique seulement au MIN	

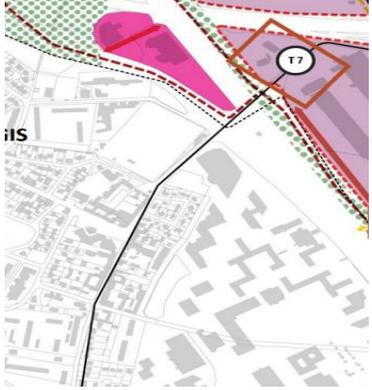
13	Thématique Economie productive - carte du commerce	Créer une légende pour les polarités de proximité avec 3 secteurs à Rungis : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Place Louis XIII ▪ Planche Général de Gaulle ▪ Place du Lagué 	Recenser les polarités de proximité	
14	Thématique Economie productive - carte du commerce	Supprimer le linéaire commercial Rue Notre Dame et Avenue Lucien Grelinger	Pas de nécessité d'imposer le maintien d'un linéaire commercial	
15	Thématique Mobilités et espaces publics - carte des mobilités cyclables	Ajouter les gares de transports structurants sur le plan		

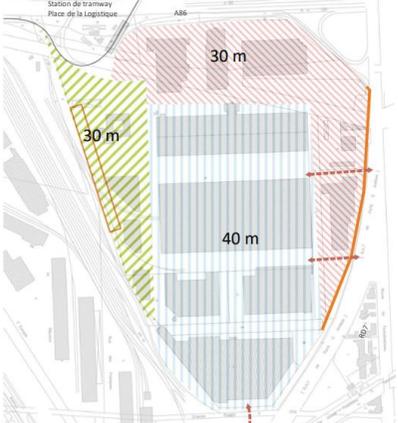
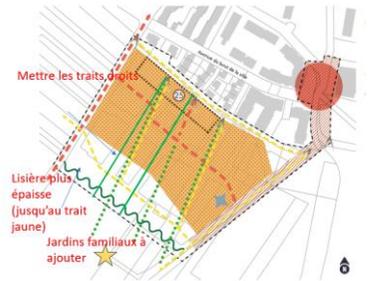
16	Thématique Mobilités et espaces publics - carte des mobilités cyclables	Dédoubler les aménagements cyclables à créer de part et d'autre de l'A106 et insérer une flèche d'intention de liaison entre le centre ville et la station Chevilly-Larue MIN de la ligne 14 (voir OAP PLU en vigueur)		
----	--	--	---	---

3.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe
1	OAP stratégiques - Grand Orly	Passer la Plaine de Montjean en aplat jaune		
2	OAP stratégiques - Grand Orly	Insérer le ru de Rungis		

3	OAP stratégiques - Grand Orly	Supprimer l'icône "Activité commerciale et aéroportuaire" sur la zone de l'Estérel		
4	OAP stratégiques - Grand Orly	Déplacer le cercle des "polarités commerciales" vers l'Ouest, vers la Place Louis XIII		
5	OAP stratégiques - Grand Orly	Identifier l'hôtel Mercure et les regards des aqueducs comme des marqueurs territoriaux		
6	OAP stratégiques - Grand Orly	Reprendre les éléments concernant la transformation de l'A106 inscrits dans l'OAP MIN/ SOGARIS/ DELTA dans cette OAP Grand Orly		

7	OAP stratégiques - Grand Orly	Mettre en cohérence avec la carte cyclable (OAP mobilités cyclables) (voir supra remarque n°16)		
8	OAP sectorielles intercommunales- MIN/ SOGARIS/ DELTA	Rectifier l'itinéraire du T7		
9	OAP sectorielles intercommunales- MIN/ SOGARIS/ DELTA	<p>Adapter le plan et le texte au projet DELTA.</p> <p>OAP écrite : accentuer le texte sur la diversification des activités économiques</p> <p>OAP graphique : identifier les marqueurs (Hôtel Mercure, futur parking)</p>	Réunion de coordination nécessaire Chevilly/ Rungis/ EPT	
10	OAP sectorielles intercommunales- MIN/ SOGARIS/ DELTA	Traiter la RD 165 en axe à végétaliser		

11	OAP sectorielles intercommunales-MIN/ SOGARIS/ DELTA	Faire évoluer les documents graphiques en fonction de l'évolution du projet de la cité de la gastronomie.		
12	OAP sectorielles intercommunales-MIN/ SOGARIS/ DELTA	Introduire les hauteurs du secteur SOGARIS sur l'OAP.	<p>Se référer au PLU en vigueur</p> 	
13	OAP communales Montjean	<p>Revoir le graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - traits des allées + droits - lisière boisée + épaisse - jardins familiaux à ajouter - tracé voirie principale (marron sur le plan ci-contre) à mettre à jour 		

4.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
1	ACCES	Le PLU de Rungis indique que “Toute construction est interdite sur une unité foncière qui ne bénéficie pas d’un accès automobile à une voie publique ou privée”	Cette disposition évite les problèmes entre voisins, notamment en lien avec les servitudes de passage. S’assurer de sa retranscription dans le PLUI.	
2	Voie et chemin d’accès	Les voiries et chemins d’accès à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles : <ul style="list-style-type: none"> • Lorsqu’elles desservent un ou deux logements, les voies et chemins d’accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. • Lorsqu’elles desservent 3 logements et plus, les voies et chemins d’accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres. 	Quid des projets avec 2 logements ? Cette modification apporte de la cohérence à la rédaction	
3	Voie et chemin d’accès	Réintroduire une disposition pour les voies à sens unique avec entrée / sortie distinctes ? “3,50 mètres(...) quel que soit le nombre de logements desservis, si elle est conçue de manière à pouvoir fonctionner à sens unique avec une entrée et une sortie distinctes sur la voie publique”	Cette disposition facilite l’insertion de projets sur des rues où le parcellaire est laniéré.	
4	Voie et chemin d’accès	En cas de voie nouvelle terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.	L’aire de retournement est-elle comprise dans les 50 m ? Si oui, c’est assez court. Ceci impacte la profondeur urbanisable.	

5	Dispositions communes graphiques PAPAG	Réflexion de la Ville entre un outil de sursis à statuer et un PAPAG.		
6	Dispositions communes écrites Règle relative aux constructions annexes/ abris légers + Lexique : construction annexe	<p>Dispositions communes : Les constructions annexes et abris légers peuvent être implantés dans la marge de retrait fixée dans l'indice de la zone concernée ou en limites séparatives latérales ou de fond à condition que le linéaire de façade en vis-à-vis de la limite séparative soit limité à une longueur maximale de 6 mètres.</p> <p>Lexique : doit être affectée à une fonction complémentaire de la construction principale (de type garage, abri, etc.) et ne peut constituer une nouvelle unité d'habitation,</p> <ul style="list-style-type: none"> • non contiguë à une construction principale, • une superficie de 15 m² d'emprise au sol maximum et une hauteur de 3 m maximum. <p><i>Souhait de la Ville de Rungis de revoir la constructibilité autorisée.</i></p>	<p><i>Constructibilité trop importante pour des annexes (= risque de détournement en pièce à vivre). Impact sur limite séparative important (pignon de 3 mètres) en cas d'implantation dans la marge de retrait.</i></p>	

4.2 Lexique

Numéro de la remarque	Définition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge barré	Justification de la modification
1	Dispositions communes écrites Règle relative aux constructions annexes/ abris légers + Lexique : construction annexe	<p>Dispositions communes : Les constructions annexes et abris légers peuvent être implantés dans la marge de retrait fixée dans l'indice de la zone concernée ou en limites séparatives latérales ou de fond à condition que le linéaire de façade en vis-à-vis de la limite séparative soit limité à une longueur maximale de 6 mètres.</p> <p>Lexique : doit être affectée à une fonction complémentaire de la construction principale (de type garage, abri, etc.) et ne peut constituer une nouvelle unité d'habitation,</p> <ul style="list-style-type: none"> • non contiguë à une construction principale, • une superficie de 15 m² d'emprise au sol maximum et une hauteur de 3 m maximum. <p><i>Souhait de la Ville de Rungis de revoir la constructibilité autorisée.</i></p>	<p><i>Constructibilité trop importante pour des annexes (= risque de détournement en pièce à vivre). Impact sur limite séparative important (pignon de 3 mètres) en cas d'implantation dans la marge de retrait.</i></p>

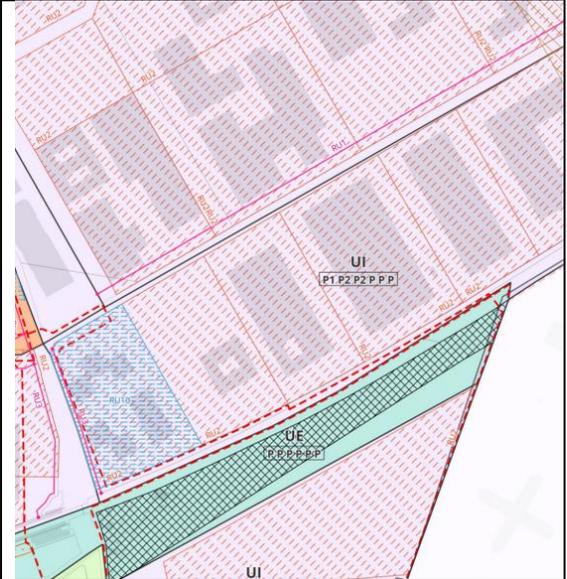
4.3 Destinations / Sous-destinations

Numéro de la remarque	Zones concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification

4.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Indexe concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification
1	UR - IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE - P2	Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de : - Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, - 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.	Manque la précision relative au fait que la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère
2	UR - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS - P1	« A l'intérieur de chaque îlot, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100% pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et également de 100% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel. »	Manque le renvoi à l'OAP pour AUM et la précision suivante :
3	UR - ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE MINIMUM	Besoin d'une règle spécifique sur Montjean (AUM) : L'unité foncière ne s'appliquera plus à Montjean, du fait de la constitution de lots indépendants.	
4	UH - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	Introduction d'une bande constructible de 25 13 m inexistante au PLU actuel	Coquille
5	UH - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS - P1	Il manque les bâtiments autonomes (l'emprise au sol maximale par bâtiment autonome est fixée à 150 m ² . Si l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 dépasse 150 m ² elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune ne pourra présenter une emprise au sol supérieure à 150 m ²)	

6	UI - IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT - P	<p>Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des îlots d'implantation figurant sur le document graphique.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de l'alignement ne pourra représenter plus de 50 % du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la distance minimum de retrait est fixée à 5 mètres.</p>	Demande d'assouplissement d'ICADE
7	UI - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES - P	<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de l'alignement ne pourra représenter plus de 50 % du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la distance minimum de retrait est fixée à 5 mètres.</p>	Demande d'assouplissement d'ICADE
8	UI - IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -E1		Vérifier avec l'EPT si nécessité de corriger E1 en P2
9	UI - IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE P	<p>Les constructions principales doivent respecter un gabarit-enveloppe.</p> <p>Le gabarit-enveloppe se compose successivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> – d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 de la distance de retrait mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m : $H = 3/2 P + 4$. Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des ouvertures constituant des vues sur la façade du bâtiment en vis à vis. – d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond. 	Demande d'assouplissement d'ICADE

		<p>Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on utilise une valeur moyenne de la distance du retrait mesuré perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique du retrait le plus petit et du retrait le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du retrait le plus petit</p>	
10	UI - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS - P	<p>Introduire un indice supplémentaire pour ce sous-secteur d'ICADE (Zodiac) autorisant une hauteur à 37 mètres</p>	
11	UI - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS - P	<p>Les constructions principales doivent respecter un gabarit-enveloppe. Le gabarit-enveloppe se compose successivement : - d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 de la distance de retrait mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m : $H = 3/2 P + 4$. Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des ouvertures constituant des vues sur la façade</p>	<p>Demande d'assouplissement d'ICADE de suppression des gabarits-enveloppes.</p>

		<p>du bâtiment en vis à vis. – d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond. Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on utilise une valeur moyenne de la distance du retrait mesuré perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique du retrait le plus petit et du retrait le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du retrait le plus petit</p>	
12	UI - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS - P1	La hauteur maximale des constructions est fixée à 30 mètres au point le plus haut, soit R+9.	
13	UI - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS - P2	Il n'y a aucun indice P2 en UI sur le plan de zonage de Rungis	
14	UI - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS - P3	Introduire des hauteurs sur le secteur SOGARIS sur la carte OAP intercommunale DELTA/ MIN/ SOGARIS	Voir OAP SOGARIS du PLU en vigueur
14	UE - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES - P	Manque le complément suivant : « Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6. »	
15	UE - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS - P1	Manque le complément suivant : « La hauteur des constructions destinées à des équipements publics à vocation scolaire et sportive n'est pas réglementée. »	
16	N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 13 mètres à l'acrotère ou au faîtage	Vérifier avec EPT. Voir l'impact pour l'équipement « Evasion »

Accusé de réception en préfecture
094-219400652-20250312-25-021-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

4.5 Règlement de la zone UP

Numéro de la remarque	Article/dispositif concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification

4.6.1 Patrimoine bâti

Numéro de la remarque	Article/dispositif concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

4.6.2 Patrimoine naturel

Numéro de la remarque	Article/dispositif concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge	Justification de la modification

4.6.3 Plans d'alignement

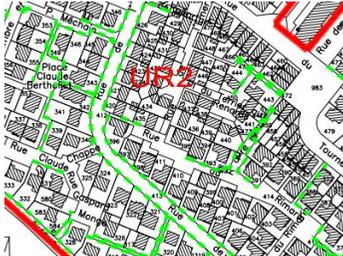
Numéro de la remarque	Article/dispositif concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge	Justification de la modification

4.6.4 Emplacements réservés

Numéro de la remarque	Article/dispositif concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification

5.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
1	UH	Indices des collectifs présents en zone UH à faire évoluer	prendre en compte le collectif	 <p>Collectifs dans le UH à changer avec nouvel indice P3 sur les hauteurs</p>
2	UC	Grange des Petits Loups à faire passer en UE		 <p>UE</p>
3	UC	Repasser la rue de l'Eglise, rue de l'Abreuvoir et l'angle rue du marché/ d'Orly en UH	tissu pavillonnaire à préserver	 <p>A repasser en UH</p>

4	UI	Changer le zonage en UM ou en UR	Secteur d'habitations	
5	Tout le plan de zonage	Mettre en cohérence la carte de l'OAP nature et carte zonage en faisant figurer les haies végétales (L151-23)		
6	Plaine de Montjean	Protéger les bois de Montjean avec un EVP	Volonté d'empêcher la destruction des boisements existants	 

5.2 Plans de mixité

Numéro de la remarque	Dispositions/secteur concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe

5.3 Plans masses

Numéro de la remarque	Plan concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe

5.4 Plans de stationnement

Numéro de la remarque	Disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe

6.1 Servitudes d'utilité publique

Numéro de la remarque	Servitude concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe

6.2 Annexes sanitaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe

6.3 Annexes informatives

Numéro de la remarque	Annexes concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
1	DPU/ DPUR	Supprimer tous les secteurs de ZAD	Anciens secteurs ZAD classé en A ou en N	
2	TA	Annexer la délibération de 2023 avec les secteurs à 3%, 5%, 10% et 20%		
3	PRIF	Périmètre du PRIF de Montjean		
4	Nuancier	Nuancier de la Ville de Rungis		