

Le Président-Directeur Général

 EPT 12
 KDK A2501630 KFK
 Reçu le 26/03/2025

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Courrier arrivé le :

26 MAR. 2025

	ATTRIB.	INFO
Président		
Cabinet		
DG		
SG		
DGA RESS		
DGA ARCI		
DGA DTE		
DGA EPUB		
Autres fonctionnaires		

EPT Grand Orly Seine Bièvre

Monsieur Michel LEPRETRE

Président de l'EPT GOSB

11, Avenue Henri Farman

94 398 Orly Aérogare Cedex

Rungis, le 24 mars 2025

LAR : 2C 177 046 4252 8

Objet : avis de la SEMMARIS à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Orly Seine Bièvre.

Monsieur le Président,

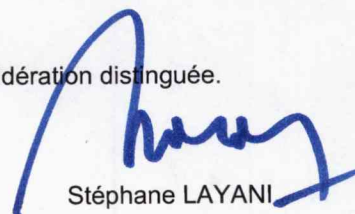
Cher Michel,

Par courrier du 20 décembre 2024, reçu le 27 décembre 2024, vous avez sollicité mon avis, en tant que représentant de l'autorité gestionnaire du marché d'intérêt national (MIN) de Rungis, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) arrêté le 17 décembre 2024 par le Conseil territorial du Grand Orly Seine Bièvre. Vous avez sollicité cet avis dans le cadre de la consultation obligatoire des personnes publiques associées ou consultées, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. J'ai examiné avec la plus grande attention ce projet dont je salue les ambitions générales.

Je regrette toutefois que n'y figurent nombre de préconisations que je vous avais adressées par courrier du 15 juillet 2024 et qui étaient destinées à garantir que votre document d'urbanisme soit conforme aux dispositions législatives et réglementaires applicables au MIN, ces dispositions étant destinées à garantir la sécurité d'une activité vitale pour la Nation.

Mon avis est donc défavorable sur l'ensemble des dispositions envisagées qui contreviennent à la sécurité et au bon fonctionnement des activités du MIN, tant au sein de ses emprises classées en zone A que de la partie du Secteur des Entreprises des Industries Agroalimentaires (SENIA) classée en zone B. J'exprime fermement la demande que le plan local d'urbanisme intercommunal « définitif » qui sera soumis à l'approbation du conseil territorial du Grand Orly Seine Bièvre intègre ces préconisations, que je détaille à nouveau dans l'annexe au présent courrier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Stéphane LAYANI

Copie : Monsieur le préfet du Val-de-Marne, Commissaire
à l'Aménagement du MIN de Paris Rungis (CAMINRP)

SEMMARIS

Siège social : 1 rue de la Tour - 94550 CHEVILLY-LARUE

Adresse postale : 1 rue de la Tour - BP 40316 - 94152 RUNGIS CEDEX

rungisinternational.com

Téléphone : 01 41 80 80 00

S.A. au capital de 14 696 158 € • RCS Créteil B 662 012 491

Code APE 6832 A

De : SEMMARIS	ELABORATION DU PLUI GRAND ORLY SEINE BIEVRE : CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	RUNGIS Le 24 mars 2025
Vers : CAMINRP /EPTGOSB	MOTIVATION DE L'AVIS DEFAVORABLE DE LA SEMMARIS	

À la suite de l'analyse du projet de PLUi porté par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, plusieurs points ont soulevé l'attention de la SEMMARIS. Parmi eux, et en-dehors des quelques erreurs matérielles relevées, des incohérences et imprécisions doivent être corrigées pour sécuriser les activités et l'attractivité du MIN de Rungis.

1. Elargissement des activités possibles en lien avec la vocation alimentaire et restriction des activités alimentaires au seul périmètre du MIN de Rungis :

1.1. Les demandes de la SEMMARIS :

- L'autorité gestionnaire du marché demande qu'un large éventail d'activités soient autorisées au sein de la nouvelle zone « Ula » dédiée au MIN dans le nouveau PLUi, à la condition que ces activités aient un lien avec la vocation alimentaire et les besoins connexes du MIN (exemple : activités de service, hôtels etc.).
- L'autorité gestionnaire du marché demande que la zone « Ula » qui porte la vocation alimentaire, et plus précisément l'activité de commerce de gros, soit exclusivement réservée au périmètre du MIN. En Île-de-France l'activité de marché de gros alimentaire ne peut être élargie en dehors des zones A et B dédiées aux activités du Marché d'Intérêt National de Paris Rungis. Le zonage « Ula » (zone d'activités alimentaire) dans sa forme actuelle ne peut donc être élargi au secteur de la Sogaris. Les documents graphiques et écrits qui en font mention doivent être corrigés.
- L'autorité gestionnaire du marché demande à l'EPT de renommer le périmètre « MIN de Rungis-Sogaris-Delta » en le redécoupant en deux parties distinctes : « MIN de Rungis » (ce qui intègre de fait la zone Delta) et « Sogaris ».

1.2. Argumentaire :

Avec la mention « activités spécifiques MIN » présente dans les PLU communaux en vigueur, le MIN disposait d'un éventail large d'activités pouvant être autorisées sous réserve que celles-ci aient un lien avec ses missions de service public alimentaire. L'indice « Ula » créé pour le MIN dans le PLUi ne tient plus compte des possibles liés à son activité principale (*confère - Annexe n°1 : plan de zonage adapté et élargissement des activités*). De plus, il est demandé que le MIN soit distingué du site logistique de la Sogaris afin d'éviter les confusions entre des acteurs ayant des vocations et des statuts différents. Le MIN n'est pas une simple plateforme logistique comme peut l'être la Sogaris. Le MIN est un marché de gros alimentaire avec des carreaux de vente et des services associés. Ce secteur identifié comme « pôle MIN de Rungis-Sogaris-SENIA » doit être distingué et renommé.

2. L'identification du MIN de Rungis comme secteur de projets :

2.1. Les demandes de la SEMMARIS :

- La SEMMARIS demande à l'EPT d'acter que le MIN (périmètre du marché physique) ne constitue pas un secteur de projets. Les documents en faisant mention doivent être repris. A l'exception de l'OAP stratégique du Grand Orly, il est demandé que l'OAP sectorielle soit modifiée en intégrant les projets en cours sur le MIN.

De : SEMMARIS	ELABORATION DU PLUI GRAND ORLY SEINE BIEVRE : CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	RUNGIS Le 24 mars 2025
Vers : CAMINRP /EPTGOSB	MOTIVATION DE L'AVIS DEFAVORABLE DE LA SEMMARIS	

2.2. Argumentaire :

A la lecture des OAP, et notamment de l'OAP stratégique intercommunale, il apparaît que le MIN (périmètre du marché physique) et la zone Delta sont identifiés comme des secteurs de projets au même titre que les délaissés fonciers de l'Aéroport d'Orly ou la zone SENIA. Il est constaté que l'OAP stratégique intercommunale fixe des objectifs de modernisation et de démolition-reconstruction des pavillons de vente du MIN. Si certains pavillons ont bien fait l'objet de démolitions-reconstructions et de réhabilitations, cela n'est aucunement de nature à laisser penser que l'intégralité du MIN est devenue une zone de projets globale. Par ailleurs, le plan de modernisation du marché se poursuit suivant les dispositions prises depuis 2012.

Sur l'OAP stratégique, il est demandé que soit pris en compte les périmètres A et B du MIN avec un aplat ou un contour spécifique désignant le « domaine agro-logistique du marché de Rungis », à l'instar du périmètre aéroportuaire d'Orly. Ce périmètre doit inclure la zone des entrepôts et la zone Delta qui vont partie du MIN de Rungis.

3. Accès au marché et réglementation ICPE

3.1. Les demandes de la SEMMARIS :

- La SEMMARIS demande que les projections de création de cheminements piétons et cycles pour les habitants soient retirées des documents écrits et graphiques du PLUi.

3.2. Argumentaire :

Dans nombre de documents écrits et graphiques, il est exprimé la volonté d'ouverture du cœur du marché physique aux habitants via des cheminements piétons et cyclables. Il convient de rappeler que l'Article L.761-1 du Code de commerce précise que « l'accès [aux marchés d'intérêt national] est réservé aux producteurs et commerçants ». L'Article R761-13 du même code précise également que les marchés d'intérêt national sont sécurisés, contrôlés et clos.

4. Les règles de retrait et d'implantation sur les parcelles du MIN

4.1. Les demandes de la SEMMARIS :

- L'autorité gestionnaire du marché demande la levée de toutes les dispositions en matière de retraits et de limites séparatives entre propriétaires tiers.

4.2. Argumentaire :

Disposant d'une vocation unique avec un gestionnaire désigné, les parcelles du MIN de Rungis ne doivent pas être concernées par les règles propres aux limites séparatives entre propriétaires tiers. Les règles d'implantation, de retraits et de limites séparatives sont à retirer de la zone « Ula ».

De : SEMMARIS	ELABORATION DU PLUI GRAND ORLY SEINE BIEVRE : CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	RUNGIS Le 24 mars 2025
Vers : CAMINRP /EPTGOSB	MOTIVATION DE L'AVIS DEFAVORABLE DE LA SEMMARIS	

5. Qualité environnementale et désimperméabilisation

5.1. Les demandes de la SEMMARIS :

- L'autorité gestionnaire du marché demande la suppression des continuités vertes inscrites au PLUi comme aménagement à créer au sein du marché.

5.2. Argumentaire :

Le MIN est identifié comme un secteur fortement imperméabilisé, générateur d'îlots de chaleur urbains et sur lequel des actions en faveur du paysage et de la désimperméabilisation doivent être menées. A ce titre, il est rappelé que les MIN répondent à des objectifs d'aménagement du territoire, d'amélioration de la qualité environnementale et de sécurité alimentaire. La SEMMARIS conduit des opérations de modernisation progressive des espaces extérieurs du MIN en vue de les paysager et de les désimperméabiliser pour limiter les phénomènes d'îlots de chaleur (*confère Annexe n°2 : Plan des projets paysagers du MIN*).

Pour autant, au regard des enjeux de sécurité alimentaire, les différentes orientations émises dans le dossier de PLUi ne peuvent être pleinement appliquées. La création d'une trame verte continue au sein du marché va à l'encontre des normes sanitaires liées à la sécurité alimentaire. L'insertion d'une telle trame favoriserait la prolifération d'espèces nuisibles sur le MIN, ce que la SEMMARIS ne peut accepter en sa qualité de gestionnaire.

6. La zone bleue du SENIA : respect des dispositions du Décret n°62-795 du 13 juillet 1962

6.1. Les demandes de la SEMMARIS :

- L'autorité gestionnaire du marché demande le retrait des dispositions visant à maintenir et diversifier les activités existantes sur la zone bleue du SENIA. Suivant l'Article 2 du Décret n°62-795 du 13 juillet 1962 : « sur les terrains qui sont compris dans la zone B du MIN seules des entreprises dont les activités présentent un lien direct avec celles du marché pourront être autorisées à s'installer ». Il est demandé à l'EPT de recentrer les orientations des activités de la zone bleue du SENIA sur l'unique fonction alimentaire comme le prévoit la législation en vigueur. L'orientation alimentaire doit être formalisée en inscrivant la zone bleue du SENIA dans la zone « U1a » du MIN.

6.2. Argumentaire :

La zone bleue du Secteur des Entrepôts et des Industries Alimentaires (SENIA) constitue un périmètre essentiel pour le développement du MIN. En effet, il permettra, à terme, le développement d'activités complémentaires qui ne peuvent s'implanter sur le MIN faute d'espace disponible.

Cette zone est actuellement inscrite en zone « UI » à vocation mixte dans le PLUi et identifiée comme un secteur sur lequel les activités économiques existantes doivent être confortées par une densification et/ou une requalification. Ces dispositions contreviennent aux orientations du Décret n°62-795 du 13 juillet 1962. Nous rappelons également que la zone bleue du SENIA fait l'objet d'un cahier des charges de lotissement encore en vigueur à ce jour.

De : SEMMARIS	ELABORATION DU PLUI GRAND ORLY SEINE BIEVRE : CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	RUNGIS Le 24 mars 2025
Vers : CAMINRP /EPTGOSB	MOTIVATION DE L'AVIS DEFAVORABLE DE LA SEMMARIS	

7. Schéma de zonage pluvial

7.1. Les demandes de la SEMMARIS :

- **L'autorité gestionnaire du marché demande que les préconisations du zonage pluvial soient adaptées au regard de la réalité de la nature des sols et de la nature des activités du MIN. Il est demandé à l'EPT d'inscrire le MIN dans un régime dérogatoire spécifique (autre que l'actuel régime dérogatoire présent dans le règlement actuel) en lien avec la réalité des activités, les principes de gestion actuelle des eaux pluviales et la nature des sols et de leur perméabilité.**

7.2. Argumentaire :

Au regard du contexte géologique et hydrogéologique marqué par la présence d'argiles vertes à des niveaux très proches du terrain naturel (TN), de la présence de « nappes perchées » à des niveaux rencontrés à partir de 2 m de profondeur ainsi que la présence d'anciennes carrières, il apparaît que l'infiltration de la totalité des eaux pluviales préconisée par le schéma pluvial ne peut pas être appliquée.

Les règles envisagées dans le cadre du mode dérogatoire visent la recherche d'un abattement de la pluie courante par évapotranspiration, infiltration et par le branchement des eaux pluviales vers le réseau de collecte unitaire ou séparatif pluvial pour toute pluie non abattue avec une régulation du débit de fuite variant entre 1l/s/ha et 2l/s/ha selon la nature de l'exutoire. Ces règles génériques s'appliquent sur l'ensemble du territoire et imposent un seul branchement par unité foncière. Elles impliqueraient une part très conséquente d'ouvrages à créer nécessitant la mobilisation de 15 à 20% d'emprises supplémentaires sur l'ensemble du MIN.

Le réseau d'eau pluvial existant au sein du MIN qui s'appuie sur un mixte de gestion des premières pluies par infiltration sur certains secteurs et une gestion qualitative (dépollution avant rejet) et quantitative de rejets par des solutions enterrées (d'une capacité totale d'environ 25 000 m³) avec un débit de fuite actuel fixé à 8l/s/ha, ne peut répondre à ces préconisations pour plusieurs raisons :

- Nature des sols et perméabilité des sols,
- Nature de l'activités du MIN nécessitant une part importante d'espaces imperméabilisés indispensables à l'exploitation,
- Respect de la réglementation ICPE et des règles de sécurité incendie limitant le recours à l'aménagement de « quais inondables » pour le traitement des pluies exceptionnelles,
- Respect des normes sanitaires et application du principe de précaution afin d'éviter la prolifération de nuisibles avec la présence de grandes noues et de bassins,
- Enjeux d'optimisation foncière non compatibles avec la taille des emprises à consacrer aux aménagements de gestion des eaux à mettre en œuvre au détriment des emprises nécessaires à l'activité économique et au bon fonctionnement du marché.

Annexe n°1 : plan de zonage adapté et élargissement des activités,

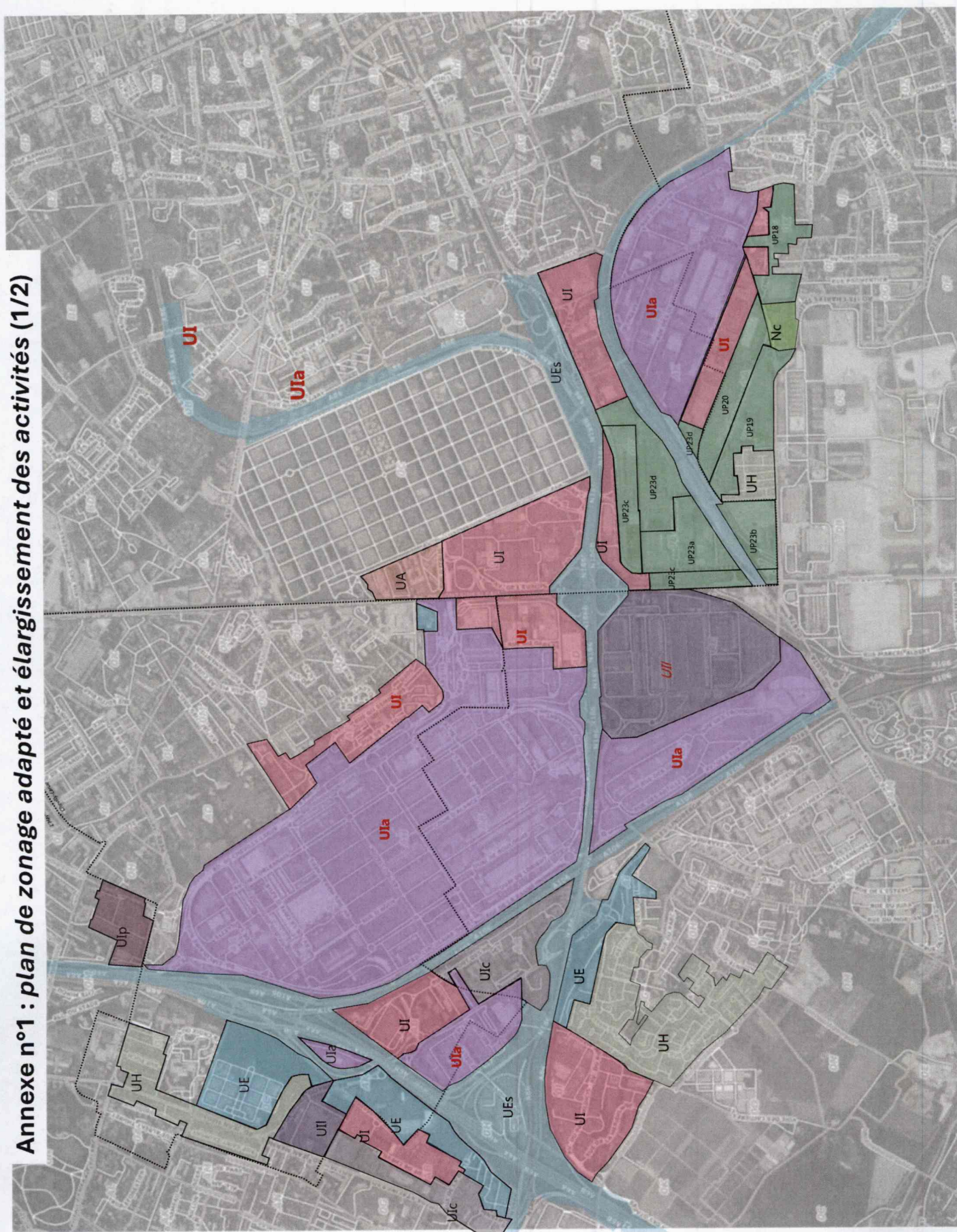
Annexe n°2 : plan de zonage et élargissement des activités.



LEGENDE :

- Les espaces verts existants
- Les espaces verts projetés

Annexe n°1 : plan de zonage adapté et élargissement des activités (1/2)



Annexe n°1 : plan de zonage adapté et élargissement des activités (2/2)

Destinations	Sous-destinations			
		Ula		
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres activités touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			

Interdit
 Autorisé
 Autorisé sous condition
 X Demande de modification

- Ouvrir la possibilité d'accueillir les programmes suivants : hôtel, hébergement, activités de service avec l'accueil d'une clientèle et aux établissements d'enseignement, de santé sous condition que ces programmes soient nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du marché de Rungis.