Mosaïque Urbaine

Commune de
WISSOUS
DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil municipal
du 11 février 2026 approuvant
la modification n°1 du PLU

Le Maire,
Cyrille TELMAN





[M1]2

Synthèse des évolutions portées au projet suite aux avis PPA et à l'enquête publique

Wissous

SOMMAIRE

Avis des Personnes Publiques Associées 7

Avis du groupe ADP 8
Avis de la chambre d'agriculture 9
Avis du Département 10
Avis de la Société des Grands Projets 11
Avis de l'État 14
Avis de la Ville de Fresnes 16
Avis du SMBVB 17

Bilan de l'enquête publique 19

Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur sur le projet de modification n°1 28

INTRODUCTION

Sur l'ensemble des organismes consultés, ceux ayant transmis une réponse et/ou un avis sont les suivants :

- Agence Régionale de Santé d'Île-de-France | Avis favorable
- Ville de Massy | Aucune remarque particulière
- Groupe ADP | Commentaires
- Chambre d'agriculture de région Île-de-France | Remarque
- Département de l'Essone | Avis favorable avec remarques
- Société du Grand Projets | Observations
- Préfecture de l'Essonne | Avis
- Ville de Fresnes | Avis réservé
- SMBVB (Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre) | Observations

Dans les tableaux des pages suivantes, seules les réserves et demandes de corrections ou d'évolutions sont reportées, analysées et suivies d'une réponse de la collectivité. Il est donc nécessaire de lire les courriers dans leur intégralité pour appréhender au mieux les avis des services et organismes.

Tous les éléments en *italique* inscrits dans la colonne «Remarques» sont directement copiés des courriers reçus. Lorsque le texte a été coupé pour alléger le tableau (partie de texte non nécessaire à la compréhension, objet déjà détaillé précédemment...), cela est indiqué par les caractères suivants : [...] . Il conviendra alors de se reporter au courrier original pour avoir l'intégralité du texte.

AVIS DU GROUPE ADP

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	*[...] je vous réitère les commentaires de notre avis du 14 avril dernier dont je vous joins une copie en annexe dudit courrier,* ***notamment concernant le classement en zone N du site situé à l'est du futur parc des Avernaises****. [...]*	La commune souhaite formaliser et sécuriser la continuité écologique existante au droit de ce secteur, identifiée notamment dans le Plan ORLY 2035. Le classement en zone N garantit la protection durable de cette fonctionnalité écologique et constitue un engagement fort de la collectivité en faveur de la limitation de la fragmentation des territoires et du maintien des corridors écologiques, dans un secteur déjà fortement sollicité par les infrastructures aéroportuaires. Le maintien de cette emprise en OAP, même avec un aplat de prairie, ne permettrait pas d'assurer un niveau de protection suffisant et laisserait ouverte la possibilité d'aménagements incompatibles avec les enjeux de biodiversité. Le choix du classement en zone N est donc confirmé.	Néant

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	*[...] En ce qui concerne la suppression de la zone 1AUL, nous suggérons de reclasser les parcelles en zone agricole plutôt que naturelle. [...]*	Les parcelles concernées ne présentent pas un caractère agricole avéré : seule une très faible surface est recensée au RGP 2023 comme « *surface gelée sans production* », et le secteur n'a pas d'usage agricole identifié par la commune. Leur reclassement en zone A n'apparaît donc pas pertinent. Par ailleurs, la suppression de la zone 1AUL vise à maintenir un espace tampon entre les activités aéroportuaires et le tissu urbain, afin d'éviter l'implantation d'activités potentiellement nuisantes à proximité immédiate des habitations. Le classement en zone N est ainsi confirmé.	Néant

AVIS DU DÉPARTEMENT

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	*Le Département encourage votre commune a annexer au PLU les zonages d'assainissement et d'eaux pluviales, dont la mise à disposition contribuerait à renforcer la lisibilité et la cohérence d'ensemble du document.*	Les plans du réseau d'assainissement (8 planches) versées au dossier font apparaître le réseau d'eau pluviale.	Néant
2	*Par ailleurs, la volonté communale d'intégrer les revêtements perméables dans le calcul des espaces verts de pleine terre appelle un point de vigilance.* *Cette approche pourrait être précisée afin de se conformer à la distinction rappelée par la DRIEAT île-de-France dans sa fiche de septembre 2025, « Coefficients de pleine terre et de biotope », qui rappelle que :* *« Les surfaces non imperméabilisées, qui permettent l'infiltration des eaux pluviales, et les sols de pleine Terre sont deux notions distinctes : si un sol de pleine terre n'est pas imperméabilisé, la réciproque n'est pas nécessairement vraie. Par exemple, les surfaces revêtues de dalles alvéolaires, comme pour les parcs de stationnement, sont perméables mais ne sont pas des sols de pleine terre. »* *Il apparaît donc souhaitable de maintenir une distinction claire entre :* *- les surfaces perméables (revêtements laissant infiltrer l'eau mais limitant le développement de la végétation et des organismes du sol), et ;* *- les sols de pleine terre (espaces libres de toute construction, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et le développement d'un couvert végétal).* *Cette distinction, reprise dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France Environnemental (SDRIF-E) approuve le 10 juin 2025, constitue un levier essentiel de sobriété foncière et de renaturation urbaine.*	La remarque est prise en compte. Toutefois, elle renvoie à une réflexion plus large sur la distinction entre surfaces perméables et sols de pleine terre. À ce stade, la commune en prend acte et examinera l'intégration de cette distinction dans le cadre d'une révision ultérieure du document, afin de pouvoir travailler cette règle de manière approfondie et l'inscrire de façon cohérente dans la philosophie réglementaire.	Néant

AVIS DE LA SOCIÉTÉ DES GRANDS PROJETS

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	***Demande de prise en compte des ouvrages annexes OA 4 et OA 5 par l'OAP « Zone 1AUZ »*** *Les ouvrages annexes OA 4 et OA 5 sont situés dans le périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Zone 1AUZ ». [...]* *Le « Secteur 1 » légendé comme « à dominante d'activités économiques, notamment en lien avec l'activité aéroportuaire » dans le PLU en vigueur, est modifié dans la présente procédure.* *Dans le projet d'OAP, les deux ouvrages annexes (OA 4 et 5), en cours de réalisation sur la parcelle I181, sont situés dans le « Périmètre du projet du parc des Avernaises.» Les principes d'orientations paysagères et environnementales du schéma ci-dessus identifient un « Aménagement paysager des abords des constructions » sur cette parcelle. De plus, cette parcelle n'est pas située dans une des zones identifiées comme « Zones d'accueil des constructions du Parc des Avernaises » sur le schéma ci-dessus.* *De forme rectangulaire, la parcelle est identifiable sur l'extrait du schéma de l'OAP ci-dessous [...]* *Afin d'assurer la compatibilité des ouvrages annexes en cours de construction avec l'OAP, il est demandé que la parcelle soit identifiée graphiquement sur le schéma d'aménagement comme accueillant des constructions en cours.*	La commune intégrera la parcelle I181 dans le schéma de l'OAP en l'identifiant comme secteur accueillant des constructions en cours de réalisation, afin d'assurer la compatibilité des ouvrages annexes OA4 et OA5 avec l'orientation d'aménagement du parc des Avernaises.	OAP Notice (p.23)

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
2	***Demande d'adaptation de la destination de l'emplacement réservé n°3*** *Afin d'accéder au chantier de l'ouvrage annexe Cézanne, OA7, une voirie provisoire a été aménagée sur un chemin préexistant. La présente procédure de modification déplace le tracé de l'emplacement réservé n° 3 (ER3) et le superpose sur cette même voirie.* *Aussi, la notice de présentation des modifications apportées au PLU précise (Notice de présentation, p. 57) : « Initialement destiné à la réalisation d'un écran paysager, l'emplacement réservé n° 3 voit sa destination complétée afin d'intégrer la création d'un cheminement piéton et cyclable. Le tracé est ajusté pour reprendre certains cheminements réalisés dans le cadre des travaux de la ligne 18 du Grand Paris Express. Cette évolution permet de valoriser les aménagements existants et d'assurer un itinéraire confortable et sécurisé pour les mobilités douces tout en conservant la réalisation d'un écran paysager entre le village et les voies d'autoroute. »* *Toutefois, la destination de cet ER3 demeure « création d'un écran paysager le long de l'A6 » dans le tableau des emplacements réservés du projet de PLU modifié (Règlement écrit, p. 162).* *Il est donc constaté une incohérence entre le projet identifié dans la notice de présentation et la destination inscrite dans le tableau des emplacements réservés.* *Par ailleurs, la SGP reste tenue de remettre en état l'emprise de la voie provisoire conformément a l'état initial, une fois les travaux achevés.* *Il est donc demandé que la destination de l'ER3, inscrite dans le règlement écrit du PLU, soit « Liaison douce et aménagements paysagers » afin de permettre l'aménagement d'un cheminement piéton et cyclable, comme indiqué dans la notice, ou la remise en état du chemin et des espaces environnants tel qu'ils existaient avant les travaux.*	La commune confirme qu'il s'agit d'un oubli de mise à jour du tableau des emplacements réservés. La destination de l'ER n°3 sera corrigée pour intégrer à la fois la création d'un écran paysager et d'un cheminement piéton/cyclable, conformément à la notice de présentation. La commune prend bonne note du fait que cette évolution de l'emplacement réservé n'a pas d'incidence sur l'obligation, pour la SGP, de remettre en état la voie provisoire à l'issue du chantier.	Notice (p.59) Tableau des ER : Règlement + zonage

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
3	***Demande d'adaptation du périmètre de l'emplacement réservé*** *Enfin, une partie de l'ER3 est superposée à la voirie de chantier formant un virage en impasse, en direction de l'emprise de l'ouvrage annexe, telle qu'identifiée sur le plan ci-dessous.* *[...] Cette emprise doit être remise en état d'espace enherbé et libérée à l'issue du chantier. Cette emprise n'a pas vocation à constituer un accès en phase définitive, puisque l'accès à l'ouvrage se fera depuis la rue Paul Cézanne.* *Il est donc demandé que cette partie soit retirée du périmètre de l'ER3, sur le plan de zonage, et que la superficie de l'ER3 soit adaptée en conséquence dans le tableau des emplacements réservés, figurant dans le règlement écrit.*	La remarque est prise en compte. La commune comprend la demande visant à retirer du périmètre de l'ER3 la partie correspondant à la voie de chantier, qui devra être remise en état d'espace enherbé une fois les travaux achevés et n'a pas vocation à constituer un accès définitif. La commune vérifiera la possibilité d'ajuster le tracé de l'ER3 sur le plan et, le cas échéant, d'adapter la superficie correspondante dans le tableau des emplacements réservés, sous réserve de cohérence avec les objectifs et orientations retenus par les élus pour ce secteur.	Notice (p.57, p.59) Zonage Tableau des ER : Règlement + zonage

AVIS DE L'ÉTAT

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	*[...] La proposition de modification va à l'encontre des conclusions de la décision du tribunal du 28 janvier 2025.* *En effet la bande de protection proposée empêche le développement de telles installations sur environ 20% de l'espace disponible sur l'ensemble de la zone industrielle Ouest de Wissous, et plus particulièrement grève environ 40% de la ZI Villemilan (zone UI).* *Une telle interdiction, non justifiée, contrevient à l'objectif du PADD de « conforter le statut de pôle économique sud francilien » et d' « affirmer la position de Wissous comme maillon d'un pôle d'emplois régional majeur ».*	Pour mémoire, le jugement du Tribunal administratif de Versailles du 28 janvier 2025 a annulé l'ancienne rédaction du règlement uniquement en raison de l'interdiction générale et absolue des ICPE soumises à enregistrement ou autorisation dans toute la zone UI. Le Tribunal a estimé que cette interdiction, appliquée uniformément à l'ensemble de la zone UI et à cette seule zone, était incohérente avec les orientations du PADD, qui visent à la fois à conforter le pôle économique sud francilien et à assurer une bonne cohabitation entre activités et espaces résidentiels (pts. 14 à 15 du jugement). Il a également jugé que la présence d'habitations en périphérie immédiate ne suffisait pas, à elle seule, à fonder une interdiction totale dans toute la zone UI (pt. 21). Le Tribunal n'a en revanche jamais remis en cause le principe d'un encadrement des ICPE, dès lors qu'il est proportionné, motivé et cohérent avec le parti d'aménagement retenu. La modification n°1 du PLU applique précisément ces motifs. L'interdiction générale est supprimée et remplacée par une règle modulée : les ICPE soumises à déclaration et à enregistrement demeurent autorisées en zone UI, sous réserve du respect des conditions habituelles de compatibilité avec le voisinage. Seules les ICPE soumises à autorisation sont encadrées par une distance minimale de 175 mètres par rapport aux secteurs d'habitation et aux équipements sensibles. Cette exigence de recul porte donc sur la seule possibilité, pour un sous-ensemble très restreint d'ICPE (celles relevant du régime de l'autorisation), de s'implanter à l'intérieur de la bande située à moins de 175 mètres des zones U1 à U4 et UL. À l'échelle communale, parmi les 18 ICPE recensées, seules 3 relèvent du régime de l'autorisation ; rapporté au nombre total d'entreprises présentes sur la commune, qui se compte en plusieurs centaines (784 entreprises au total selon les données publiques récentes), ces établissements représentent une part très marginale, nettement inférieure à 1 %.	Néant

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1 (s)		L'avis de l'État évoque une restriction portant sur " *20 % de l'espace disponible de la zone industrielle Ouest* ", ce qui est inexact : le seul chiffre de 20 % mentionné dans la notice concerne l'ensemble des zones d'activités de la commune, et non la seule zone Ouest. Cette affirmation ne reflète donc pas la portée réelle de la règle. Car comme cela est démontré dans la notice, la règle introduite par la modification n°1 n'a pas pour effet de remettre en cause la vocation économique de la zone UI, mais uniquement d'encadrer, à proximité immédiate de l'habitat, les quelques activités présentant les enjeux de risques et de nuisances les plus élevés. Elle fixe une condition d'implantation ciblée pour un type limité d'installations, proportionnée aux enjeux de salubrité, de qualité de vie et de protection des riverains, tout en préservant la pleine capacité de développement économique sur l'essentiel des zones d'activités. Le Tribunal a d'ailleurs jugé, s'agissant de l'ancienne rédaction, que la régulation des ICPE ne modifiait pas substantiellement les possibilités de construction ni l'économie générale du projet (pt. 8), ce qui confirme qu'une modulation comme celle introduite aujourd'hui n'affecte pas la vocation économique du secteur. La modification corrige donc exactement l'incohérence relevée par le Tribunal, en supprimant l'interdiction totale et en la remplaçant par une règle localisée, justifiée et compatible avec les ambitions économiques et résidentielles du PADD. Les capacités de développement économique sont intégralement préservées et la cohérence interne du PLU est rétablie. Pour ces raisons, la commune maintient les dispositions proposées, qui constituent la traduction strictement conforme des exigences rappelées par le Tribunal.	

AVIS DE LA VILLE DE FRESNES

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	*- La qualification du béton drainant en espace vert de pleine terre devra être revue dans un objectif de lutte contre le risque inondation lié aux conséquences du ruissellement urbain.*	La remarque est prise en compte. Toutefois, elle renvoie à une réflexion plus large sur la distinction entre surfaces perméables et sols de pleine terre. À ce stade, la commune en prend acte et examinera l'intégration de cette distinction dans le cadre d'une révision ultérieure du document, afin de pouvoir travailler cette règle de manière approfondie et l'inscrire de façon cohérente dans la philosophie réglementaire.	Néant
2	*- La modification ultérieure du PLU qui ouvrira l'urbanisation de la zone 2AU, située au niveau du chemin des Prés, précisera les modalités d'accès des futurs habitants au centre-ville et à ses équipements publics.*	La commune prend note de cette observation. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du chemin des Prés n'est pas à l'ordre du jour.	Néant

AVIS DU SMBVB

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	*Règlement - 4.2. Simplifier la règle relative aux toitures-terrasses en zones U et AU : Le SMBVB propose que l'objectif de végétalisation soit de 80% pour les grands projets, afin de compenser la perte de végétalisation des petites surfaces de toiture.* *Règlement - 4.6 : Intégrer les revêtements perméables dans le calcul des espaces verts de pleine terre (Article 5 : 5.2.1) :* *- Le SMBVB encourage à inclure l'ensemble des surfaces liées au stationnement dans la réflexion de désimperméabilisation globale du projet.* *- Afin d'approfondir cet encouragement, et pour faciliter l'atteinte des objectifs de zéro rejet du SAGE de la Bièvre, le SMBVB propose de fixer un minimum de 30% de pleine terre dans toutes les zones, en dehors des accès véhicules et parkings. (Nj, U4, U3, U2, 1AUN1 et Nl, mais aussi A, Ulw et Ulwa non réglementées aujourd'hui)* *- Pour les secteurs particuliers (U1, Ai, N, UI et 1AUZ), le SMBVB propose que l'objectif de surface de pleine terre soit d'abord visé en dehors des accès véhicules et parkings. Pour rappel, le SCoT fixe un objectif de 30 % de surface de pleine terre dans les secteurs urbanisés.* Le SMVB liste également plusieurs éléments non concernés par la modification du PLU et qui seraient à prendre en compte dans une procédure ultérieure (se reporter au courrier).	Le SMVB a transmis un courrier après la clôture de l'enquête publique, qui n'a donc pas pu être pris en compte dans le cadre de la présente procédure. Celui-ci comporte plusieurs observations, dont certaines à visée informative pour de futures évolutions du PLU. Les remarques relatives aux objectifs de pleine terre rejoignent celles du Département et feront l'objet d'une réflexion plus globale lors d'une prochaine évolution du document. Le courrier est conservé et sera réétudié à cette occasion.	Néant

2. Bilan de l'enquête publique

INTRODUCTION

Dans les tableaux des pages suivantes, seules une partie du rapport d'enquête publique est reprise, celle liée à l'analyse des observations.

Le tableau ci-après reprend le classement effectué par le commissaire-enquêteur.

Les différentes observations ne sont que partiellement retranscrites, pour plus de détails, le rapport complet de l'enquête publique ainsi que les annexes sont tenus à la disposition du public.

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
1	*Mr B.– (Observation n° 2)* Consultation du dossier. Pas d'observation déposée.	*Réponse de la collectivité* Sans objet *Commentaire du commissaire enquêteur.* Dont acte.	*Avis définitif* Idem PV de synthèse *Évolution des pièces* Néant
2	*Mr F. Architecte – (Observation n° 3) / Mr L. – (Observation n° 4)* Mr F. souhaite apporter une remarque concernant l'article 7.1.2 - voirie de la zone U1 et autres zones. Il indique que cet article prévoit une longueur maximale des voies à créer en impasse de 50 mètres. Il pense que cette longueur maximale semble insuffisante compte tenu des parcelles particulièrement profondes sur la commune de Wissous. Il pense qu'il serait souhaitable d'augmenter cette longueur maximale à 100 mètres sous réserve de respecter les autres articles du PLU et notamment les recommandations du SDIS. Mr L. fait la remarque que la modification du PLU a apporté un changement des règles quant à la longueur des accès aux terrains situés en second rideau. Il fait état que l'ancienne réglementation était une voirie de 3,50 m quel que soit sa longueur. Aujourd'hui la largeur doit être de 6 m à parti de 50 m. Etant propriétaire d'une parcelle de 110 m de log par 13 m de large, (AB 222) il trouve cette disposition très pénalisante. Mr L. demande s'il serait possible de revenir à l'ancienne règle ?	*Réponse de la collectivité* Les remarques formulées portent sur les dispositions de l'article 7.1.2 relatives aux caractéristiques des voies à créer, et appellent les précisions suivantes. Il est tout d'abord précisé que la modification du PLU n'a pas porté sur la règle limitant la longueur des voies en impasse, laquelle demeure fixée à 50 mètres. Cette disposition n'a donc pas été modifiée dans le cadre de la présente procédure. En revanche, la modification du PLU a effectivement fait évoluer la règle relative à la largeur minimale des voies à créer, en distinguant désormais les voies de longueur inférieure ou supérieure à 50 mètres, afin de mieux prendre en compte les conditions de desserte, de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les véhicules de secours. Toutefois, les contributions recueillies lors de l'enquête publique ont mis en évidence une incohérence entre ces deux dispositions, dans la mesure où la majorité des voies nouvelles susceptibles d'être créées sur la commune correspondent à des voies en impasse, du fait de la morphologie parcellaire et de l'urbanisation existante. Dans ce contexte, l'évolution de la largeur des voies au-delà de 50 mètres pouvait apparaître peu opérante, dès lors que la règle relative aux impasses limitait de facto leur longueur maximale. Au regard de ces observations, la commune a souhaité faire évoluer le règlement afin de lever cette incohérence, tout en maintenant des exigences adaptées en matière de sécurité et d'accessibilité, notamment au regard des recommandations du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) lesquels seront, dans tous les cas, consultés lors des demandes d'autorisation.	*Avis définitif* Idem PV de synthèse *Évolution des pièces* Notice (p.64-65) Règlement (Zones U1 à U4, UI, UL, 1AUN1, A, N)

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
2 (s)		La modification du règlement vise ainsi à assurer une meilleure cohérence d'ensemble des dispositions applicables à la voirie, en tenant compte des caractéristiques réelles du tissu urbain communal, sans remettre en cause les objectifs de sécurité, de fonctionnalité et de qualité urbaine poursuivis par le PLU. Il est donc proposé de passer dans les articles 7.1.2 la longueur maximale autorisée pour les voies à créer en impasse de 50 mètres à 100 mètres. ***Commentaire du commissaire enquêteur.*** Je note la réponse de la collectivité qui prend en compte les observations mentionnées ci-avant. Cette disposition s'inscrit dans un tissu urbain existant et tient compte de la morphologie du parcellaire. Je suis donc favorable à cette décision.	
3	*Mrs G. – (Observation n° 5)* Mrs G. souhaitent obtenir des informations sur la constructibilité des parcelles situées en zone A du PLU ; Celles-ci sont situées rue du Berger et sont concomitantes au délaissé du giratoire, au droit des pistes de l'aéroport. L'accès se ferait rue du Pont de Pierre, entre les deux giratoires dont la liaison n'est pas réalisée à ce jour. Mrs G. seraient devenus propriétaires de ces parcelles dans le cadre d'une vente par France Domaine, à un prix du m2 n'étant pas celui des terrains agricoles.	***Réponse de la Commune au PV de synthèse*** Cette observation ne relève pas du champ de la présente enquête publique. ***Commentaire du commissaire enquêteur.*** Dont acte. Cette demande aurait d'ailleurs dû être classée dans les intérêts particuliers.	***Avis définitif de la Commune*** Idem PV de synthèse ***Évolutions des pièces*** Néant
4	*Mr C. – Association APEPAW (Association pour l'Environnement et le Patrimoine de Wissous (Observation n° 6)* L'APEPAW porte un jugement globalement positif sur le contenu des modifications du PLU et en particulier sur la création d'un corridor écologique entre les zones naturelles de Montjean et de l'aéroport d'Orly. Elle regrette seulement que les documents cartographiques portant sur des détails ne soient pas clairement replacés dans leur cadre général, ce qui rend leur compréhension difficile.	***Réponse de la Collectivité*** Les documents cartographiques mis à disposition dans le cadre de la présente enquête publique nous semblent suffisants pour appréhender les évolutions apportées par la modification du PLU. Cette observation n'appelle donc pas de modification du dossier. ***Commentaire du commissaire enquêteur.*** J'ai également trouvé que les documents cartographiques étaient suffisamment clairs pour être compréhensibles et ne nécessitaient pas de complément d'informations particuliers.	***Avis définitif de la Commune*** Idem PV de synthèse ***Évolutions des pièces*** Néant

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
5	*Mr T. et Mr D. F. Président de l'Association « Wissous notre Ville » (Observation n° 7)* L'Association rappelle en préambule les ambitions communales édictées dans le PADD à savoir : – « Composer un nouveau quartier à vocation mixte autour de la gare » (objectif n° 1) – « Porter la population de Wissous de 9 à 10 000 habitants à l'horizon 2030 » (objectif n° 2) – « Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire communal en bénéficiant des opportunités immobilières et foncières dans la zone d'activités existante et dans le diffus... » Elle indique que la mise en œuvre de la modification du PLU ne remet pas en cause ces orientations qui pourtant ont commencé à montrer leur nocivité pour la qualité de vie des Wissoussiens. A titre d'exemple, l'Association cite : – L'arrachage des 17 000 m2 du bois du Colombier pour le remplacer par une activité industrielle porteuse de nuisances. – L'installation d'un Datacenter à proximité des habitations et d'équipements collectifs pour les plus jeunes. – La multiplication des installations d'activités logistiques peu porteuses d'emplois et par contre grandes pourvoyeuses de nuisances liées à l'importance des trafics générés. – Le maintien dans la zone de Montjean d'une entreprise très polluante, alors que celle-ci serait beaucoup mieux située au sud des pistes d'Orly loin des habitations et proche des entrées et sorties d'autoroute. Compte-tenu de ces éléments, l'Association estime que cette modification est tout à fait insuffisante :	*Réponse de la collectivité* En préambule, les observations formulées portent de manière générale sur les orientations d'aménagement et de développement du territoire communal et sur leurs effets supposés sur la qualité de vie des habitants. À ce titre, il est rappelé que plusieurs situations évoquées par l'association sont antérieures à l'approbation du PLU actuellement en vigueur, intervenue en 2021. À titre d'exemple, les arrachages mentionnés au bois du Colombier datent de 2018 et ne peuvent donc être imputés ni aux dispositions du PLU en vigueur, ni à la présente procédure de modification. Par ailleurs, s'agissant des nuisances potentielles liées à certaines activités, la modification du PLU constitue précisément l'occasion de renforcer les dispositifs de protection des secteurs urbanisés et des équipements publics, notamment par l'instauration d'une bande de protection de 175 mètres en lisière des zones urbaines et des zones d'équipements, au sein de laquelle les installations classées soumises à autorisation ainsi que les établissements Seveso sont interdits. La mise en place de ce dispositif a d'ailleurs pour objet direct de répondre, en tirant toutes les conséquences qui s'imposent, au jugement du Tribunal administratif de Versailles, puis à l'arrêt de la Cour administrative d'appel, sur ce sujet. Sur ce point, la commune renvoie aux commentaires qu'elle a effectués s'agissant des observations du Préfet où il est indiqué que la mise en place d'une bande de protection assure la protection des populations tout en respectant les principes juridiques applicables. A cela, il convient d'ajouter que si le porteur de projet a déposé un mémoire d'observation dans le cadre de l'enquête, ce dernier est arrivé hors délai. Quelles que soient les justifications avancées pour justifier de son retard, ce mémoire ne saurait être pris en compte sauf à entacher la procédure d'une rupture d'égalité vis-à-vis de tous ceux qui, n'ayant pas respecté le délai, ont finalement renoncé à présenter des observations dans le cadre de l'enquête pour faire valoir leurs droits.	*Avis définitif de la Commune* Idem PV de synthèse *Évolutions des pièces* Néant

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
5 (s)		Le porteur de projet ne peut pas plus être entendu puisque le respect des dispositions de l'article L.123-13 du code de l'environnement impose que l'audition de personnes ayant des connaissances sur le dossier ne puisse être réalisée que durant l'enquête de sorte qu'elle est strictement exclue une fois cette dernière clôturée. Le commissaire enquêteur doit veiller au respect des règles de l'enquête publique applicable. Enfin, il est rappelé que le PLU, et a fortiori sa modification, n'a pas de portée rétroactive et ne peut remettre en cause l'implantation ou le maintien d'activités existantes. Les observations relatives à des installations en fonctionnement excèdent donc le champ de la présente procédure, laquelle vise à encadrer les évolutions futures du territoire dans un objectif de meilleure prise en compte des enjeux de sécurité, de compatibilité des usages et de qualité du cadre de vie. ***Commentaire du commissaire enquêteur.*** La réponse de la collectivité eu égard au mémoire d'observation déposé par le porteur du projet du Data-center, dont il est fait référence dans l'observation de l'Association, m'étonne. Pourquoi mentionner cet élément arrivé hors délai dont l'association n'avait pas connaissance et qui de fait interroge ! Pourquoi rappeler au commissaire enquêteur qu'il doit veiller au respect des règles de l'enquête publique !	
	1 / Quant à l'objectif de « Préserver la population des risques liés à certaines activités. Elle estime que la référence à la nécessité de « conditions minimales de compatibilité avec la proximité des habitations, de prévention des nuisances et des risques, et de cohérence avec les infrastructures existantes » est insuffisante pour constituer une protection efficace des Wissoussiens contre de nouvelles nuisances. De même, elle pense que la restriction des ICPE ou établissements SEVESO, ne devrait pas concerner que ceux soumis à autorisation, mais aussi ceux soumis à enregistrement. Celui-ci étant une autorisation simplifiée.	Ensuite, concernant les trois points spécifiquement soulevés : ***Réponse de la Collectivité*** 1/ La commune prend note de la demande formulée. Comme l'indique d'ailleurs l'association, une évolution du PADD ne peut intervenir que dans le cadre d'une révision générale du PLU, et non dans celui d'une procédure de modification. La présente procédure vise exclusivement des ajustements réglementaires ciblés, sans remise en cause des orientations générales du document. Il est par ailleurs précisé que cette modification avait notamment pour objet de prendre acte des dispositions issues des jugements	***Avis définitif de la Commune*** Idem PV de synthèse ***Évolutions des pièces*** Néant

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
5 (s)	L'Association préconise donc une révision du PLU et du PADD qui prévoira comme projet : - Une amélioration de la qualité de vie des Wissoussiens par l'implantation de nouveaux services à la personne 'maison médicale, commerces de proximité...) - Une extension des espaces verts à disposition des habitants par : – La mise en place de coulées vertes entre les trois parc de la ville. – La végétalisation des rues, l'implantation d'arbres, permise par l'enfouissement des réseaux dans les nombreuses zones ou cela n'a pas encore été fait. - L'entretien du parc de Montjean et non sa transformation en hôtel de luxe comme prévu. - L'évolution des zones industrielles au bénéfice d'activités à valeur ajoutée, porteuse de moins de nuisances, de plus d'emplois variés et d'interaction positives avec la ville de Wissous. <u>2/ Le maintien de l'« OAP de la gare » à St Éloi, conduit à multiplier de nouveaux bâtiments et installer de nouveaux parkings pour l'aéroport d'Orly.</u> L'association pense que l'absence de tout projet d'aménagement des rues existantes, cela revient à programmer une circulation impossible dans Wissous. De même, elle estime que l'ambition d'en faire une porte d'entrée vers l'aéroport d'Orly, apportera à Wissous beaucoup de problèmes et peu d'avantages. (circulation, stationnement sauvage...) L'Association préconise donc : - L'ouverture d'une gare VAL qui ne soit pas une porte d'entrée vers l'aéroport d'Orly mais un lien entre la ville et la nature.	intervenus en janvier 2025, ainsi que d'apporter certains ajustements ponctuels nécessaires à une meilleure application du droit des sols au quotidien, au regard de certaines difficultés rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ces objectifs relèvent d'un calendrier distinct de celui d'une révision générale du PLU, laquelle implique un travail de fond sur le projet communal et les orientations du PADD. À titre indicatif, une procédure de modification peut être menée dans un délai d'environ un an, tandis qu'une révision générale nécessite à minima un délai de l'ordre de deux ans. L'engagement d'une révision générale du PLU interviendra dans un second temps, dans un cadre et selon un calendrier adaptés à ces enjeux de plus long terme. 2/ Les observations formulées sur l'opportunité de ce projet et sur ses effets supposés excèdent le champ de la procédure engagée et n'appellent pas de réponse particulière dans le cadre de la présente enquête publique. Elles pourront, le cas échéant, être réexaminées dans le cadre d'une éventuelle révision générale du PLU. ***Commentaire du commissaire enquêteur.*** En total accord avec la réponse apportée par la collectivité. Les préconisations faites par l'Association en 1 et 2, s'inscrivent dans le cadre d'une révision générale, et non dans le cadre d'une modification dont l'objet est d'apporter des modifications d'ordre règlementaires et graphiques sans remettre en cause l'esprit du PADD.	

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
5 (s)	Elle pense que Wissous n'a pas besoin de nouveaux bâtiments et de nouveaux parkings mais d'une amélioration des transports en communs et de retrouver son côté péri-urbain proche des espaces verts. 3/ Dans les zones U et AU les nouvelles règles concernant les revêtements du type « Evergreen » conduisent à augmenter la densité d'urbanisation dans ces zones. L'Association se dit favorable à ce type de revêtement, mais selon des règles qui ne favorisent pas une urbanisation plus dense. Règles à déterminer après concertation avec la population.	*Réponse de la Collectivité* 3/ La règle relative aux revêtements perméables et aux espaces verts de pleine terre ne vise en aucun cas à augmenter la densité d'urbanisation des zones concernées. Elle a pour seul objet de qualifier les surfaces pouvant être prises en compte au titre de la pleine terre, en distinguant clairement : • la pleine terre végétalisée, comptabilisée intégralement ; • certaines surfaces de circulation ou de stationnement réalisées en revêtements perméables strictement autorisés, comptabilisées de manière partielle au moyen d'un coefficient de pondération (0,5 ou 0,25 selon le type de revêtement) ; • tous les autres revêtements, exclus du calcul. À titre d'exemple, sur un terrain de 500 m2, l'obligation réglementaire impose de justifier de 75 m2 équivalent pleine terre (15%). Un projet comprenant : • 50 m2 de pleine terre végétalisée, • 25 m2 de stationnement réalisés en dalles alvéolées (correspondant à environ deux places, coefficient 0,5), soit 12,5m2 comptabilisés, • 20 m2 de surfaces traitées en revêtement perméable à coefficient 0,25, soit 5m2 comptabilisés, ne permettrait de comptabiliser que 67,5 m2 équivalent pleine terre et serait donc non conforme au règle- ment. Le projet devrait ainsi prévoir 7,5 m2 supplémentaires de pleine terre végétalisée afin de satisfaire à l'exigence réglementaire. Cet exemple illustre que les revêtements perméables ne constituent qu'un complément à la pleine terre végétalisée et ne peuvent en aucun cas s'y substituer. Elle offre en revanche une possibilité encadrée, laissée à l'initiative des pétitionnaires, de tendre vers la conformité à l'occasion d'un projet, en autorisant la prise en compte limitée de certains aménagements perméables en complément de la pleine terre végétalisée. Cette souplesse vise notamment à prendre en	*Avis définitif de la Commune* Idem PV de synthèse *Évolutions des pièces* Néant

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
5 (s)		compte la réalité des tissus anciens, en particulier dans les secteurs du vieux Wissous caractérisés par la présence de cours historiquement pavées ou imperméabilisées, et à permettre, dans certains cas, la requalification progressive de ces surfaces, sans imposer systématiquement la création exclusive de pleine terre, tout en garantissant l'absence de densification supplémentaire et le maintien des exigences environne- mentales du règlement. ***Commentaire du commissaire enquêteur.*** La réponse de la collectivité est très explicite. Cette disposition visant à différencier la pleine terre des revêtements perméables va dans le bon sens et apporte un plus eu égard aux aménagements extérieurs. Effectivement, en aucun cas elle ne permet d'augmenter la densification du tissu urbain existant.	
6	*Mr et Mme B. sont propriétaire d'un terrain* Ils souhaitaient obtenir des informations sur ces parcelles quant à leur constructibilité. J'ai pu leurs apporter toutes les renseignements demandés par rapport au PLU en vigueur. Il est à noter de ces parcelles ne sont pas impactées par la modification n° 1 du PLU.	***Réponse de la Collectivité*** Sans objet ***Commentaire du commissaire enquêteur*** *Dont acte*	***Avis définitif de la Commune*** Idem PV de synthèse ***Évolutions des pièces*** Néant

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1

Il s'agit ci-dessous d'un résumé des conclusions et avis du commissaire-enquêteur. Pour plus de détails se reporter au rapport complet.

« - Considérant la délibération n° 2025-05-01 du conseil municipal de Wissous en date 5 novembre 2025, relatif à l'avis de la MRAe sur la modification n° 1 du PLU

- Considérant la décision du Tribunal Administratif de Versailles du 28 janvier 2025, suite au dé- féré préfectoral du 23 juin 2022

-Considérant les observations de Monsieur le préfet en date du 12 novembre 2025.

- Considérant l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment les avis et remarques à caractère défavorable mais qui ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet.

-Considérant que la modification n° 1 du PLU de Wissous respectent les orientation du Projet d'Aménagement et de Développement durable.

- Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et que le public a pu faire part de ses remarques en toute liberté et sans contrainte particulière.

- Considérant les observations du public auxquelles ont été apportées des éléments de réponse de la part de la collectivité dans le cadre du procès-verbal de synthèse des observations, à la suite desquelles j'ai fait mes commentaires.

J'émets

un AVIS FAVORABLE *au projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Wissous, sans réserve*

et avec les 4 recommandations suivantes :

Recommandations :

1 – Tenir compte de l'avis de l'Agence régionale de santé d'Île de France qui préconise que des études complémentaires soient réalisées (acoustique, sols) ainsi que la mise en œuvre d'ERC, lors des futurs projet d'aménagements.

2 – Tenir compte de la remarque du Département de l'Essonne à savoir : Veiller au respect des obligations réglementaires applicables aux infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE)i telles que définies aux articles L.113-11 à L.113-17 du code de la construction et de l'habitation.

3 – Tenir compte des remarques de la Société des Grands Projets sur les points suivants :

- Demande de prise en compte des ouvrages annexes OA 4 et OA 5 par l'OAP « zone 1AUZ »

- Demande d'adaptation de l'emplacement réservé n° 3.

- Demande d'adaptation du périmètre de l'emplacement réservé n° 3.

4 – Tenir compte des réponses faites aux administrés dans le PV de synthèse des observations, notamment l'observation 1.2. »

Prise en compte des recommandations émises

- 1. La commune est consciente des enjeux et des contraintes pesant sur son territoire et fait de la qualité du cadre de vie une de ses priorités. Elle mettra en œuvre, lors des projets futurs, les études et mesures nécessaires pour prendre en compte les risques et nuisances et y répondre de manière adaptée.
- 2. La commune prend acte de cette recommandation et sera vigilante quant au respect des obligations réglementaires applicables aux IRVE.
- 3. La commune a pris en compte les remarques formulées par la Société des Grands Projets, notamment concernant l'intégration des ouvrages annexes OA 4 et OA 5 au sein de l'OAP « zone 1AUZ », ainsi que l'adaptation de l'emplacement réservé n° 3 et de son périmètre.
- 4. La commune a tenu compte des réponses apportées aux administrés dans le procès-verbal de synthèse des observations, notamment en ce qui concerne l'observation n° 1.2.