Ville de Wissous



Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3.
Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

atopia

Mosaïque Urbaine

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs de projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wissous.

Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

- Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture) mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

- Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

- Elles constituent des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU.

Repérage des OAP aux documents graphiques du règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur le document graphique du règlement (plan de zonage du PLU).

Zone humides et OAP

Pour les périmètres concernés par les secteurs de zones humides de classe 3, identifiés par la DRIEE (cf carte dans le diagnostic du présent PLU), soit des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide qui reste à vérifier, des études pourront être exigées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les éléments suivants figurent, pour partie ou en totalité, selon les cas, sur les plans des Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent document.

Chaque élément peut trouver sa déclinaison en fonction de son contexte topographique et ses spécificités morphologiques.

Selon les OAP, d'autres orientations spécifiques aux secteurs sont prévues mais ne sont pas listées ci-après dans la mesure où elles ne sont pas récurrentes.

Principes d'accessibilité, desserte, stationnement



Accès sécurisé à créer

Un ou plusieurs accès sécurisés permettent l'accessibilité du secteur d'OAP aux réseaux viaires existants. L'emplacement précis et la forme de l'intersection viaire pourront être définis au regard de la morphologie du terrain. La représentation ne symbolise pas nécessairement un carrefour giratoire.

Sauf mention contraire dans l'OAP, d'autres accès au secteur, en complément de ceux matérialisés, pourront être réalisés. Néanmoins :

- l'aménagement de chaque site est guidé par une recherche d'optimisation et de sécurisation des accès et leur multiplication sur une même voie est à proscrire ;

- les accès ne devront pas remettre profondément en cause les principes d'aménagement fixés par d'autres orientations de l'OAP ;

- dans tous les cas, les accès devront être aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite, etc) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Principes d'orientations paysagères et composition urbaine



Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains à aménager

Afin de permettre une bonne intégration paysagère des sites d'OAP, une bande végétalisée permet de créer une interface avec les terrains limitrophes sous forme de jardins et/ou de plantations linéaires et ponctuelles.

La déclinaison du principe de bande végétalisée n'implique pas nécessairement la présence d'une strate arborée.

Il est précisé que des percements peuvent être réalisés pour permettre l'accès au site d'OAP ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité des réseaux collectifs par exemple. Ils devront cependant être limités afin de ne pas entrer en contradiction avec le principe de bande végétalisée.



Espace tampon végétalisé à organiser

Certains espaces aux abords ou au sein des sites d'OAP présentent une valeur écologique et/ou paysagère importante. Une attention doit être portée à leur conservation et leur renforcement sous forme de plantations, de revêtements végétaux sur le sol, etc.

La déclinaison du principe d'espace tampon entend la présence de plusieurs strates végétales : herbacée, arbustive et arborée.

Il est précisé que des percements peuvent être réalisés pour permettre l'accès au site d'OAP ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité des réseaux collectifs par exemple. Ils devront cependant être limités afin de ne pas entrer en contradiction avec le principe d'espace tampon végétalisé.

OAP – ZONE 1AUZ



OAP - Zones 1AUZ

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

Périmètre de l'OAP

Projets à court terme

Périmètre du projet du Parc des Avernaises

Zones d'accueil des constructions du Parc des Avernaises

Secteurs en cours d'études

Secteurs en cours de construction et d'aménagement

Projets à moyen-long terme

Secteur de projets futurs à dominante d'activités économiques, exclusivement en lien avec l'activité aéroportuaire

Principes d'accessibilité, de desserte, de stationnement

Carrefours existants à valoriser : accès unique au Parc des Avernaises

Voie de desserte principale du Parc des Avernaises à créer

Principes d'orientations paysagères et environnementales

Traitement paysager des abords de la RD 167A et de la rue du Berger à réaliser ou à conforter

Aménagement paysager des abords des constructions

Zones végétalisées et de gestion des eaux pluviales

Zone de prairie / végétation spontanée à maintenir

Corridor écologique de la plaine de Montjean à préserver

OAP – ZONE 1AUZ

Aux abords des emprises de l'aéroport d'Orly, le secteur d'OAP 1AUZ s'étend sur une vaste partie centrale de la commune. Le site d'OAP compte plusieurs espaces.

L'aménagement du secteur vise à affirmer sa vocation économique, et notamment, celle aéroportuaire, et à contribuer à la bonne fonctionnalité et intégration des abords des emprises aéroportuaires vis-à-vis du reste de la ville.

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la voirie existante. Concernant le secteur 1, en entrée de ville Est, deux accès uniques au site sont prévus, en confortement des giratoires existants. Ces points de raccordement devront être aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite…) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone urbaine.

La circulation interne aux différents secteurs se fera via l'aménagement de voies de desserte, proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes…).

Des aménagements dédiés aux modes de circulation douce, en lien avec le réseau existant environnant, sont à intégrer dans les réflexions de composition du site.

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Le secteur d'OAP 1AUZ à l'interface entre des espaces aux fonctionnalités multiples (activités économiques, espaces agricoles et naturels…) fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- Le paysagement des abords de la RD167A, axe majeur d'entrée de ville et de la rue du Berger sont à créer ou conforter (selon l'existant) : alignements d'arbres, arbustes, espaces engazonnés…

L'aménagement du site d'OAP portera des objectifs de qualité environnementale. Ainsi :

- La végétalisation du secteur fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.

- Les espaces de stationnement et les voies de desserte répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies etc.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'aménagement du site doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux…) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture…).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie…).

Les projets d'aménagement ou de construction (hors bâtiments techniques et évolutions des constructions existantes) en particulier lorsqu'ils comprennent plusieurs bâtiments, devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble à l'échelle de l'opération. Cette réflexion devra notamment porter sur les points suivants :

- La mutualisation du stationnement, dans le périmètre du projet, mais également avec les opérations préexistantes ou voisines lorsque cela est possible ;
- La structuration d'un maillage viaire et piéton lisible, avec profils différenciés selon les lisières, les voiries et les interfaces bâties, assurant la desserte interne du site et sa connexion avec les cheminements existants ou projetés à proximité ;

- Le raccordement aux tissus urbains, aux voiries et aux trames paysagères environnantes, afin d'assurer une continuité fonctionnelle, spatiale et environnementale.

Les dispositifs de desserte, d'accessibilité et les implantations devront ainsi s'inscrire dans une logique de cohérence territoriale, favorisant l'intégration du projet dans son environnement immédiat.

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ECHEANCIER, PHASAGE

La vocation du secteur sera à dominante économique (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en activités dans la commune, en lien, notamment, avec la valorisation de la proximité de l'aéroport d'Orly.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure des besoins et des évolutions des entreprises implantées.

Les dispositions graphiques de l'OAP distinguent les secteurs de développement prévus à court terme, correspondant au Parc des Avernaises, aux opérations en cours de construction ou d'étude, et ceux prévus à moyen et long terme, dont la mise en œuvre interviendra de manière progressive.

OAP – CUCHERON



OAP - Cucheron

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation dominante d'équipements
- Emplacement du futur collège
- Zone d'accueil de futurs équipements
- Secteur dédié à l'extension du cimetière
- Stade actuel

Principes d'accessibilité, de desserte, de stationnement

- Accès sécurisé à créer

Principes d'orientations paysagères et environnementales

- Espace tampon végétalisé à organiser

En frange Est du tissu urbanisé de Wissous, le secteur du Cucheron s'étend le long du boulevard de l'Europe, à l'interface entre des tissus résidentiels, le parc Arthur Clark, des tissus économiques et des espaces agri-naturels.

L'aménagement du secteur du Cucheron vise à affirmer la vocation d'équipements du secteur et à contribuer à en faire le principal site d'équipements de Wissous.

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la voirie existante. Un accès tous modes est prévu au Nord du site, depuis le rond-point du boulevard de l'Europe. Ce point de raccordement devra être aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite…) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Les cheminements aux abords du futur collège seront particulièrement à sécuriser.

La circulation interne au site se fera via l'aménagement de voies de desserte, proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes…).

Des aménagements dédiés aux modes de circulation douce, en lien avec le réseau existant environnant, sont à intégrer dans les réflexions de composition du site. Ces liaisons devront permettre de mailler efficacement le territoire, en favorisant les déplacements à pied ou à vélo entre les équipements publics et les secteurs résidentiels, afin de limiter le recours aux déplacements motorisés individuels. Une attention particulière sera portée à la sécurisation et à la lisibilité des parcours, ainsi qu'à leur intégration paysagère.

Les projets d'aménagement devront prévoir la mutualisation des aires de stationnement entre les différents équipements publics (scolaires, sportifs, culturels) et, lorsque cela est possible, avec les quartiers d'habitat proches. Cette mutualisation s'appuiera notamment sur la complémentarité des usages dans le temps (par exemple : stationnement utilisé en journée par les usagers d'un établissement scolaire et en soirée par ceux d'un équipement sportif ou associatif). L'objectif est de limiter la multiplication des aires dédiées, de réduire l'artificialisation et d'optimiser l'usage du foncier. Les aires de stationnement devront s'inscrire dans l'aménagement d'ensemble du site et être connectées aux cheminements doux.

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Le secteur d'OAP Cucheron à l'interface entre des espaces aux fonctionnalités multiples fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- Sur les pourtours du site, des espaces tampons végétalisés seront à organiser pour favoriser l'intégration paysagère des constructions et contribuer à la bonne cohabitation des différentes fonctions urbaines (équipements, habitat, activités économiques, etc.).

L'aménagement du site d'OAP portera des objectifs de qualité environnementale.

Ainsi :

- La végétalisation du secteur fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.

- Les espaces de stationnement et les voies de desserte répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies etc.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville.

- Les abords des équipements publics devront faire l'objet d'une mise en scène paysagère qualitative, visant à insérer harmonieusement les constructions dans leur environnement. La composition des espaces extérieurs devra permettre la création de zones d'ombre agréables, de lieux de respiration accessibles aux usagers, et plus largement d'un cadre de vie proche de celui d'un parc urbain, propice aux usages quotidiens et au confort des publics accueillis (élèves, sportifs, familles, etc.). À ce titre, les projets intégreront une végétalisation structurée, combinant alignements, bosquets, noues végétalisées et plantations d'arbres de haute tige, en lien avec les cheminements doux.

- Le secteur du Cucheron est partiellement situé dans les zones B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Orly. À ce titre, les projets d'aménagement devront se conformer aux servitudes aéronautiques en vigueur, notamment en ce qui concerne la destination des constructions, les limitations de densité et les exigences d'isolement acoustique.

Les aménagements devront ainsi intégrer les contraintes liées au bruit aérien afin d'assurer la compatibilité des programmes projetés avec le PEB et de préserver la qualité de vie des futurs usagers.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'aménagement du site doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux…) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture…).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie…).

Les projets devront intégrer la prise en compte des nuisances sonores, liées spécifiquement au trafic aérien, dans les futurs aménagements.

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ECHEANCIER, PHASAGE

La vocation du secteur sera à dominante d'équipements (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en équipements dans la commune.

À noter que l'extension du cimetière, situé en limite sud-est, est désormais intégrée au périmètre de l'OAP.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de programmation fixés par la présente OAP.

OAP – GARE


OAP - Gare
Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage
Périmètre de l'OAP
Secteur à dominante résidentielle
Secteur à vocation mixte
Ancienne gare à préserver
Principes d'accessibilité, de desserte, de stationnement
Espaces de stationnement à créer
Accès sécurisé à créer
Localisation préférentielle de la gare Orlyval
Création d'une passerelle dédiée aux modes doux à envisager
Principes d'orientations paysagères et environnementales
Espace tampon végétalisé à organiser
Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants à aménager
Secteur d'Information sur les Sols (SIS)
Voie de Beuze
Chemin de Fresnes
ANCIENNE VOIE FERREE
RER
Avenue de la gare
Rue Django Reinhart
Rue Gilbert Robert
Route de Mont
P

En frange Nord du tissu urbanisé de Wissous, le secteur de la gare s'inscrit à l'interface entre tissus résidentiels et espaces agri-naturels.

Dans le cadre des réflexions sur la reconversion de l'Orlyval en mode de transport collectif de desserte locale, le développement du site d'OAP « gare » vise à accompagner l'aménagement d'un potentiel arrêt de l'Orlyval à Wissous et à affirmer la constitution d'un nouveau secteur d'urbanisation mixte, permettant de qualifier l'entrée Nord de la commune.

Il est précisé que les dispositions ci-après ne concerne pas les constructions et installations liées à l'activité ferroviaire.

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la voirie existante. Deux accès tous modes sont prévus en entrée Sud du site, dans le prolongement de la rue Gilbert Robert et en entrée Est, depuis l'avenue de la Gare. Ces points de raccordement devront être aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite…) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

La circulation interne au site se fera via l'aménagement de voies de desserte, proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes…).

Des aménagements dédiés aux modes de circulation douce, en lien avec le réseau existant environnant, sont à intégrer dans les réflexions de composition du site. En outre, la création d'une passerelle, uniquement accessible aux modes doux, est à favoriser pour permettre le franchissement des voies ferrées et accéder à la future gare de l'Orlyval (localisation préférentielle inscrite sur le schéma d'OAP).

Des espaces de stationnement sont à aménager, à la fois pour répondre aux besoins liés aux futures constructions et à ceux engendrés par l'implantation potentielle de l'arrêt de l'Orlyval.

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Le secteur d'OAP Gare, à l'interface entre tissus résidentiels et espaces agri-naturels, fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- Des espaces tampons végétalisés sont à organiser afin d'assurer une qualité paysagère au secteur et de conforter la fonctionnalité écologique des abords des voies ferrées.

- Des bandes végétalisées en interface avec les tissus riverains résidentiels sont à aménager dans un souci de bonne intégration des futures constructions et afin d'assurer une intimité pour les résidents.

L'aménagement du site d'OAP portera des objectifs de qualité environnementale. Ainsi :

- La végétalisation du secteur fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.

- Les espaces de stationnement et les voies de desserte répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies etc.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'aménagement du site doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux…) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture…).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie…).

Une attention particulière sera portée à la prise en compte des nuisances (notamment sonores) liées aux voies ferrées, spécialement pour les constructions d'habitation. Des écrans végétaux et / ou bâtis sont à envisager, permettant de faire tampon.

Il s'agira, en outre, de porter une attention particulière dans la réalisation des constructions pour ce secteur soumis à un aléa fort en matière de risque lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Une partie du périmètre de l'OAP est concernée par un Secteur d'Information sur les Sols (SIS), tel que défini à l'article L.125-6 du Code de l'environnement. La présence de ce SIS implique que tout projet de construction ou d'aménagement sur les terrains concernés devra prendre en compte la possibilité d'une pollution des sols. En fonction de la nature des travaux et des usages projetés, des études de sols, des diagnostics ou des mesures de gestion pourront être exigés, conformément à la réglementation en vigueur. Cette contrainte, bien que n'interdisant pas l'urbanisation, nécessite une vigilance particulière de la part des porteurs de projet, afin de garantir la sécurité sanitaire des futurs occupants et la compatibilité des usages avec l'état des sols.

Enfin, le secteur est soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe (cf diagnostic du présent PLU), qui devra être intégré dans les réflexions d'aménagement.

L'aménagement du site intégrera la préservation et la valorisation du bâtiment de l'ancienne gare, marqueur du patrimoine de la commune.

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ECHEANCIER, PHASAGE

La vocation du secteur est :

- mixte : activités économiques, hôtellerie, stationnement, habitation…(cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi),

- et à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi) dans la partie Sud, dans le prolongement des tissus d'habitat existants.

Au total, ce sont environ 100 logements qui sont à prévoir dans le secteur de l'OAP. L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements mais aussi en activités économiques dans la commune. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que :

- dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble,

- et sous condition de la mise en service d'un arrêt de l'Orlyval sur la commune. Cette condition s'applique à la partie de l'OAP située au Nord des voies ferrées.