Ville de Wissous



Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1.1. Rapport de Présentation - Justifications

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION EN CONSEIL MUNICIPAL DU

LE MAIRE, FLORIAN GALLANT

atopia

SOMMAIRE

PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC P.4

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD P.10

ANALYSE FONCIÈRE P.13

JUSTIFICATIONS P.25

DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP

JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES P.34

JUSTIFICATIONS – COMPATIBILITÉ AUX TITRES DES ARTICLES L.131-4 ET L.131-5 DU CODE DE L'URBANISME p.54

PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET EFFETS ET INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU p.62

INDICATEURS DE SUIVI P.69

PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Une dynamique démographique qui s'est accélérée depuis 2010

La commune de Wissous enregistre une croissance continue de sa population depuis 1968 jusqu'en 2015 (+3 732 hab.). Après une période de forte croissance entre 2010 et 2015 (+ 1 882 hab.), elle voit son rythme d'évolution s'infléchir légèrement au cours de la dernière période intercensitaire (-2,8% d'habitants dans la commune).

Cette croissance démographique globale prend appui sur les 2 moteurs de croissance, avec un solde naturel (+1,27%/an) et un solde migratoire positif (+4,5%/an), qui s'auto-entretiennent : la population est relativement jeune (62,2% est âgée de moins de 45 ans), et voit sa part augmenter (+4,6 points pour les 30-44 ans), ce qui supporte une natalité au beau fixe et un vieillissement moins rapide qu'ailleurs.

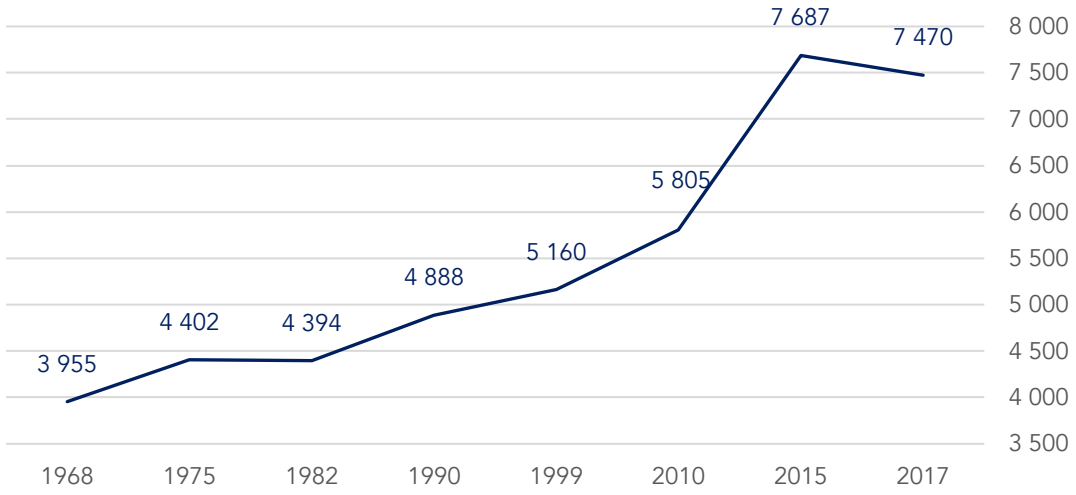
En conséquence, les ménages présentent une taille moyenne élevée, avec 2,43 personnes à l'image des caractéristiques des territoires voisins de l'Essonne, en appui de ménages familiaux (avec ou sans enfants).

Toutefois, sur la dernière période intercensitaire, la part des couples sans enfant a crû rapidement (+2,1 points dans la population totale), soulignant les effets d'un vieillissement encore limité sur la commune de Wissous.

Cette croissance démographique a été portée par la réalisation successive d'opérations d'aménagement ou de rénovation urbaine, comme par exemple autour du quartier de la gare dès les années 2000 et qui a participé à la fois à produire une offre de logements nouvelles mais aussi à réorganiser un secteur d'activité situé à proximité du centre-ville.

Ainsi, le parc de logements wissoussien est relativement neuf, avec près du tiers des résidences, attractif du fait du positionnement géographique de la commune (entre Essonne et Val-de-Marne, à proximité des pôles d'emplois du Plateau de Saclays, du MIN de Rungis et de la plate-forme aéroportuaire d'Orly), et des prix immobiliers qui restent attractifs par rapport aux territoires voisins (en moyenne, 3673€ par mètre carré contre 4494€ à Rungis ou 4863€ à Antony).

Évolution de la population de Wissous entre 1968 et 2017 (INSEE RP2017, atopia)



Evolution du tissu bâti du centre-ville, à proximité de l'ancienne gare de Wissous



Une offre résidentielle qui a également évolué…

En 2015, les caractéristiques du parc de logements de Wissous permettent de répondre à un panel large des besoins résidentiels de la population, à la fois en termes de taille que de type de logements, avec un rééquilibrage entre petits, moyens et grands logements (les T5 ne représentent plus que 33% du parc résidentiel contre 41% en 2010), qu'en termes de statut d'occupation avec une forte proportion de locataires (dans le parc conventionné comme dans le parc libre).

Ces caractéristiques contribuent à la dynamique démographique de la commune en valorisation son attractivité résidentielle auprès des jeunes par le développement d'une offre adaptée aux premières étapes de la vie. Toutefois, la diminution de la taille moyenne des ménages conjuguée au phénomène de vieillissement doit alerter la commune sur la tendance au fil de l'eau : si la croissance récente est forte, elle ne doit pas masquer un besoin de renouvellement de la population pour maintenir les équilibres entre classes d'âges.

Un enjeu de maintien du rythme de croissance démographique qui accompagne le développement de la commune (nouveaux équipements structurants, maintien des commerces).

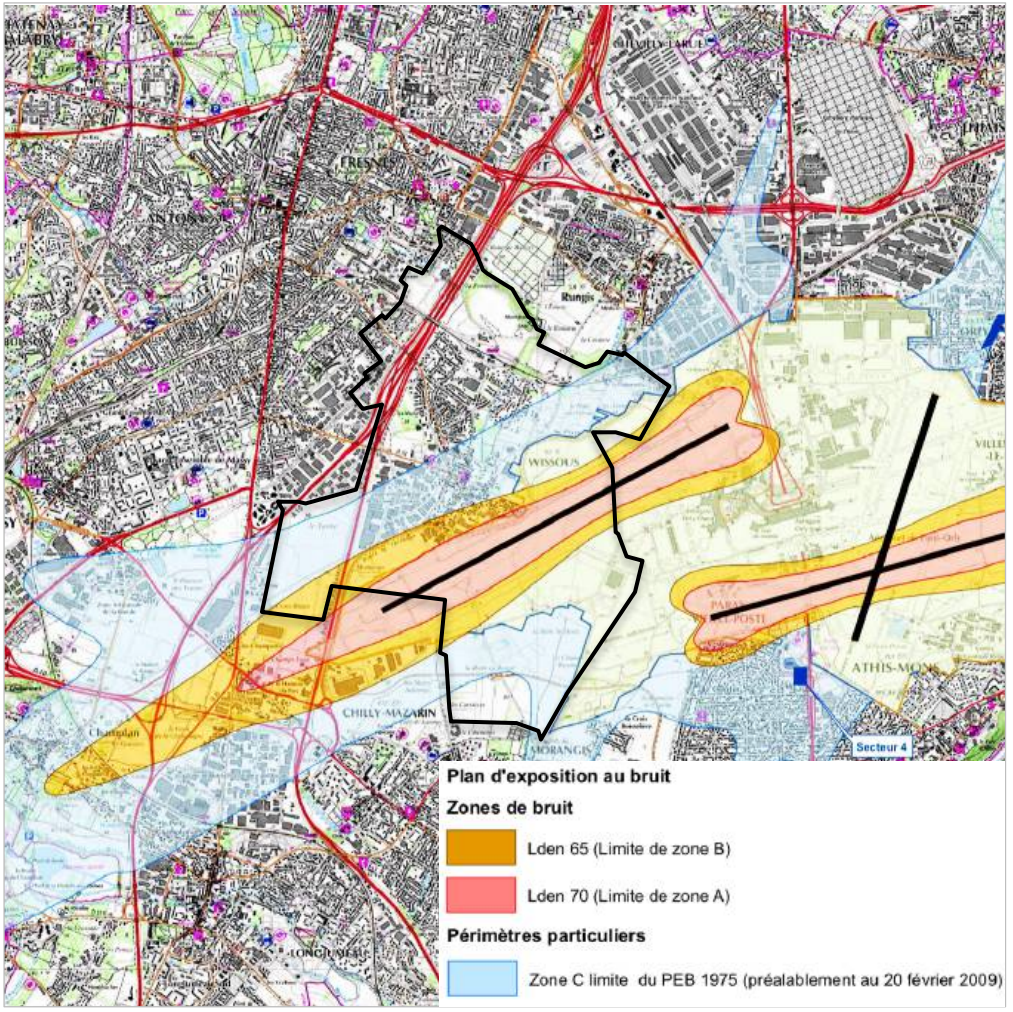
… ce malgré des contraintes au développement

La commune de Wissous est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de la plate-forme aéroportuaire d'Orly, dont une partie des emprises se situent sur son territoire, qui limite les possibilités de construire dans certaines zones. Ainsi, si le nord de la commune n'est pas concerné, le sud du centre-ville est couvert par la zone C (zone de bruit modéré), seule une augmentation faible de la densité humaine est permise ce, sous la forme d'habitat individuel non groupé, et hors des secteurs de renouvellement urbain identifiés par le PEB pour lesquels la population soumise au bruit ne doit pas augmenter.

Compte-tenu du PEB, ainsi que des autres risques et nuisances auxquels est soumise la commune (voies de grande circulation, inondation et coulées de boue, retrait / gonflement des argiles dans le nord de la commune, anciens sites potentiellement pollués,etc.) les capacités de développement de la commune sont relativement limitées, et circonscrites à certains secteurs, pré-identifiés par le SDRIF (en densification comme en urbanisation préférentielle) : secteur de la Fraternelle / Bas de Fresnes, Chemin des prés au nord, voie des Morvilliers au nord-est, etc.

Un enjeu de pérennisation de la dynamique résidentielle dans un secteur urbain contraint.

Zones du PEB de l'aéroport d'Orly



Un pôle d'emplois du Sud francilien

En 2015, Wissous comptait 8 275 emplois, soit un rapport de 2,1 emplois pour 1 actif occupé. Le diagnostic a mis en évidence le fait que seulement 16% de la population travaille et réside à Wissous, lorsque 93% des emplois sont occupés par des personnes issues d'ailleurs (CA Paris Saclay, CA Cœur d'Essonne, Massy par exemple).

Cela engage des besoins de déplacements liés au travail accru, d'autant plus problématique que le territoire communal ne dispose pas d'accès en transports en commun facilité.

Enfin, à l'image de la croissance démographique, celle de l'emploi a été constante depuis 1975, avec une accélération sur la dernière période. Cela correspond à la réalisation de la Phase 2 des Hauts de Wissous, en bordure du tronçon autoroutier A6/A10, qui dispose encore de capacité de développement.

Plus spécifiquement, le tissu économique local concentre des emplois productifs liés aux activités de fret, de commerce de gros et de logistique (69% des emplois) avec notamment le centre de tri de la Poste, une agence TNT, etc.

Un enjeu de conjugaison de différentes problématiques multi-scalaires, entre accompagnement des besoins des activités économiques déjà présentes, densification des secteurs d'activités économiques et renforcement de la capacité d'accueil d'un espace constituant une localisation stratégique pour les entreprises.

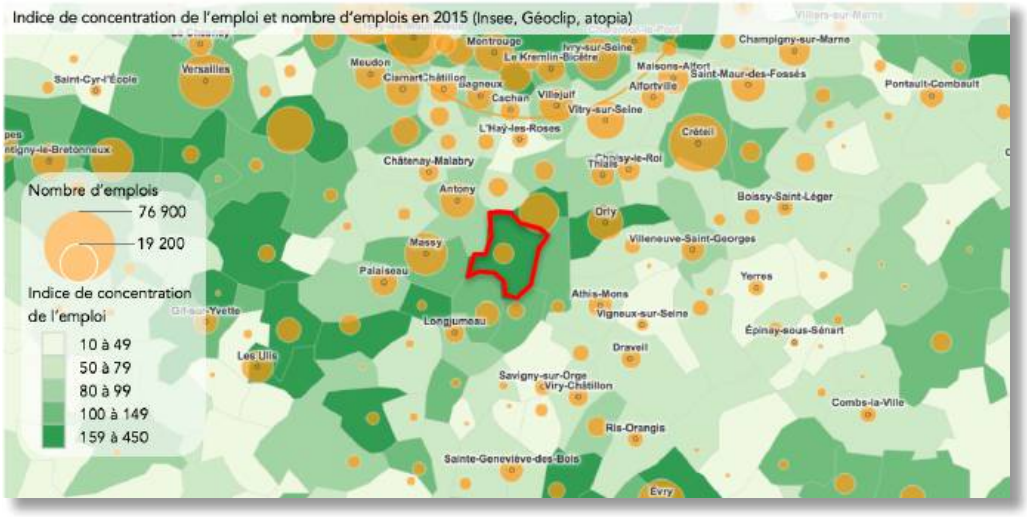
Malgré sa position d'interface des infrastructures, une situation d'enclavement

Située au sud du cœur de l'agglomération parisienne, Wissous est traversée par le réseau d'infrastructures routières majeur (A6/A10), mais son accès y est difficile, avec un accès indirect aux gares RER d'Antony, de Fontaine Michallon et de Rungis-la Fraternelle via le réseau de bus RATP (lignes 297, 299 et 319) et communautaire (ligne 1 et 91.10).

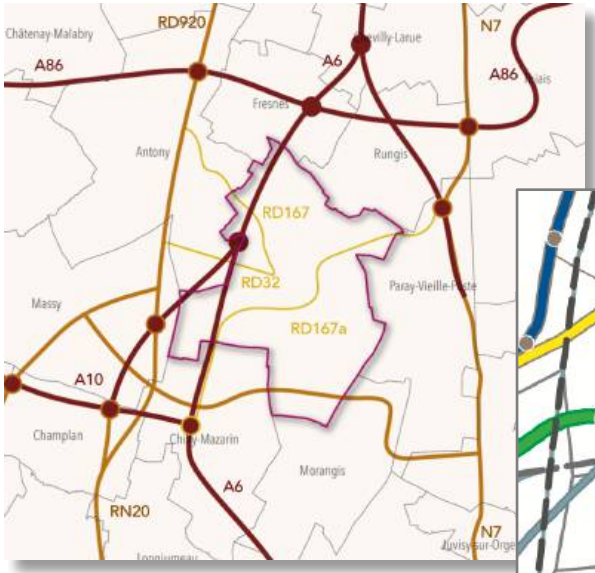
Des projets d'amélioration de la desserte en transports en commun sont en cours aux abords de la commune (SDRIF, Grand Paris, etc.) : ligne 18 du Grand Paris Express (gares d'Antonypole et de l'Aéroport d'Orly), liaison TGV entre Massy et Orly, TCSP St-Quentin-en-Yvelines / Massy. Plus particulièrement, la gare de Wissous est identifiée par le SDRIF comme un site multimodal d'enjeux métropolitain, ce qui permettrait d'envisager un projet urbain structurant pour la commune dans un secteur constituant tant une opération de renouvellement urbain que de restructuration de l'entrée de ville nord.

Un enjeu de désenclavement de la commune pour faciliter les liens avec le reste du territoire métropolitain.

Indice de concentration de l'emploi et nombre d'emplois en 2015 (Insee, Géoclip, atopia)



Desserte de la commune par les infrastructures routières



Gare de Wissous : site multimodal d'enjeux métropolitains



Projets TC sur la commune et aux abords inscrits au SDRIF

Extrait SDRIF

Un cadre de vie qui répond aux besoins du quotidien de la population

Intégrée à l'espace métropolitain francilien, Wissous fait valeur un niveau d'équipements élevé (22,3 pour 1000 habitants) notamment en appui d'une offre de la gamme de proximité bien développée. Ainsi :

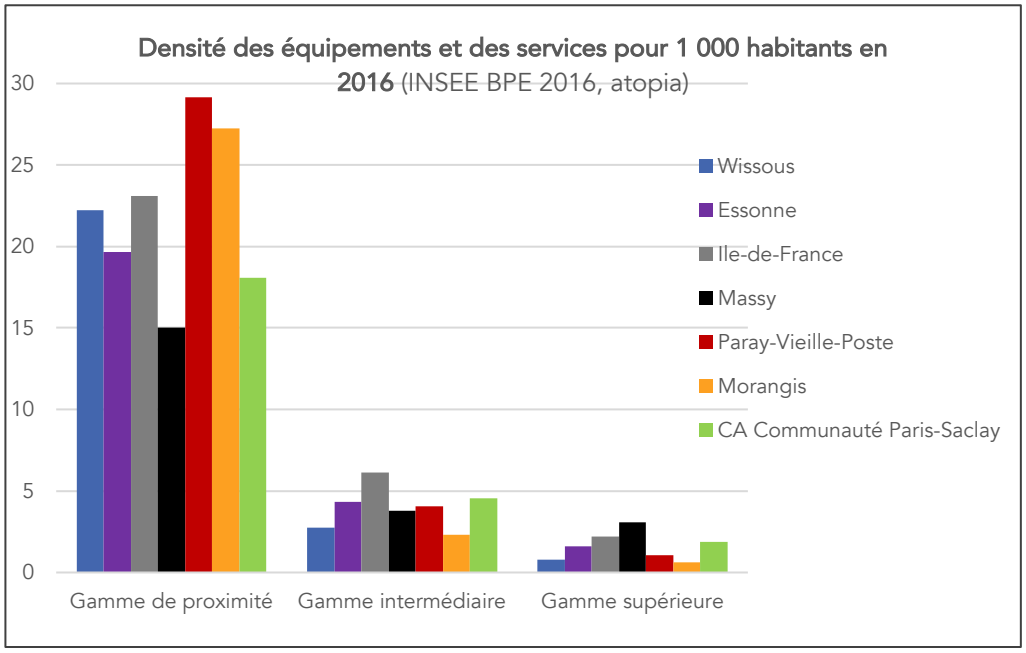
- les commerces et services de centre-ville qui se concentrent au sein de 3 polarités bien identifiées que sont le pôle de l'Eglise, le Chemin de la Vallée et le quartier de Saint-Eloi ;
- Les équipements scolaires de niveau primaire (de la crèche à l'école élémentaire), les équipements sportifs et de loisirs (centre omnisports, terrains de football et stade, cours de tennis, etc.)
- Les équipements culturels de rayonnement intercommunal (conservatoire de la CA Paris – Saclay, bibliothèque, salle Antoine de Saint-Exupéry).

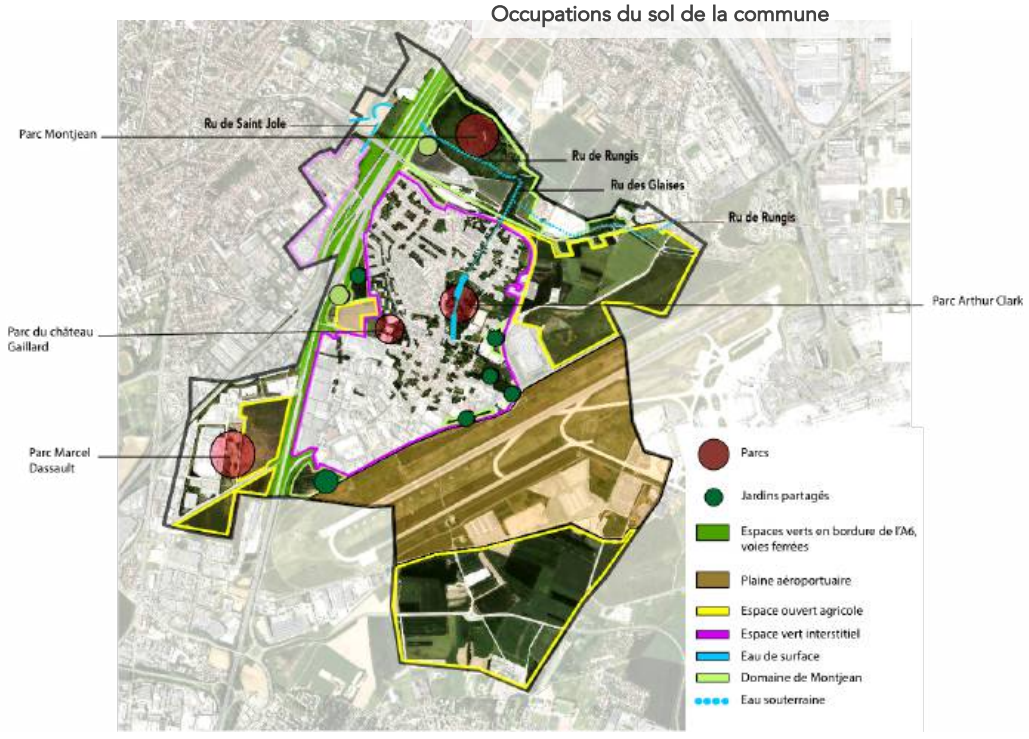
L'ensemble de ces équipements contribue à la vitalité des associations wissoussiennes, et participe à l'attractivité de la ville auprès des ménages jeunes à la recherche d'un cadre de vie familial.

Un enjeu de maintien et d'amélioration du niveau d'équipements communal pour accompagner les besoins des habitants (sport, enseignement secondaire).

La commune de Wissous bénéficie également d'une diversité des tissus urbains, qui témoignent de ses différentes étapes d'évolution :

- Le centre-ville et le nord de la commune concentre les patrimoines bâtis identitaires, entre anciens corps de ferme, lavoirs, granges, domaines d'anciens châteaux (Montjean), maisons bourgeoises ou des villas. Le tissus villageois et le maillage de rues étroites favorisent la circulation à pieds. La continuité bâtie et les hauteurs de constructions concourt à la tonalité minérale du centre ancien. Les constructions développent une homogénéité dans la structure urbaine à préserver ;
- Les quartiers d'habitat collectif, qui enserrent le centre-ville, et les quartiers d'habitat individuel,
- L'emprise aéroportuaire de l'aéroport d'Orly, 2nd aéroport français,
- Les espaces d'activités qui se sont localisés à proximité des infrastructures de transports (en bordure d'A6/A10, à proximité de l'embranchement avec l'A86 et des emprises aéroportuaires d'Orly),
- De vastes espaces agricoles relictuels, et des espaces naturels supports de pratiques sociales et de loisirs qui contribuent à la qualité du cadre de vie urbain de la commune (trame verte urbain dense, entre sphère privée et réseau de parcs urbains).





Une trame verte et bleue aux multiples composantes

Malgré le caractère très urbain de la commune, issu des phases de construction successible et de la présence d'infrastructures de transports majeures, sa trame verte et bleue est diversifiée et s'appuie notamment sur :

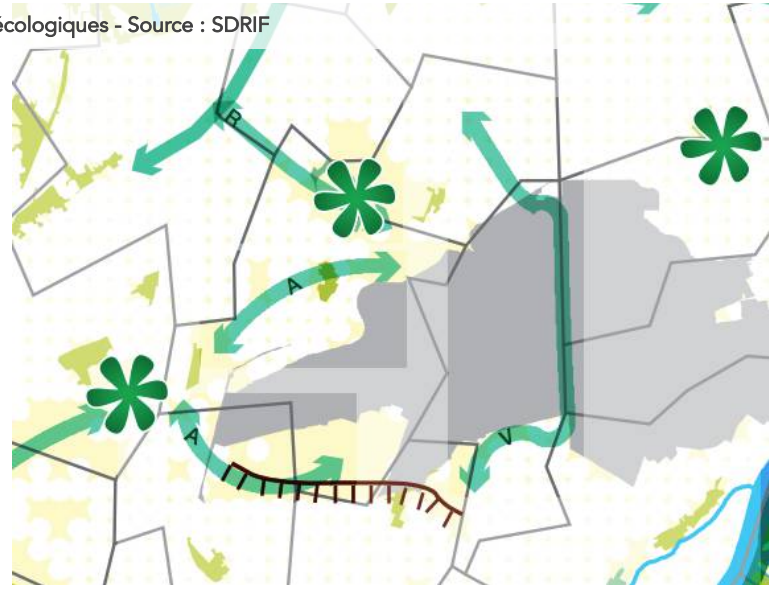
- Son réseau hydrographique, identifié au SRCE comme des corridors écologiques (rû de Rungis, rû des Glaises), et prolongé au sein du tissu bâti par un réseau de parcs et de mares (Parc Arthur Clark notamment) ; en sus, le SAGE de la Bièvre a identifié 2 zones humides à protéger ;

- Son réseau d'espaces verts urbains et/ou naturels, en appui des espaces ouverts résidentiels (trame des jardins privatifs, réseau de parcs), les alignements d'arbres, l'espace naturel sensible du Domaine de la Grange,

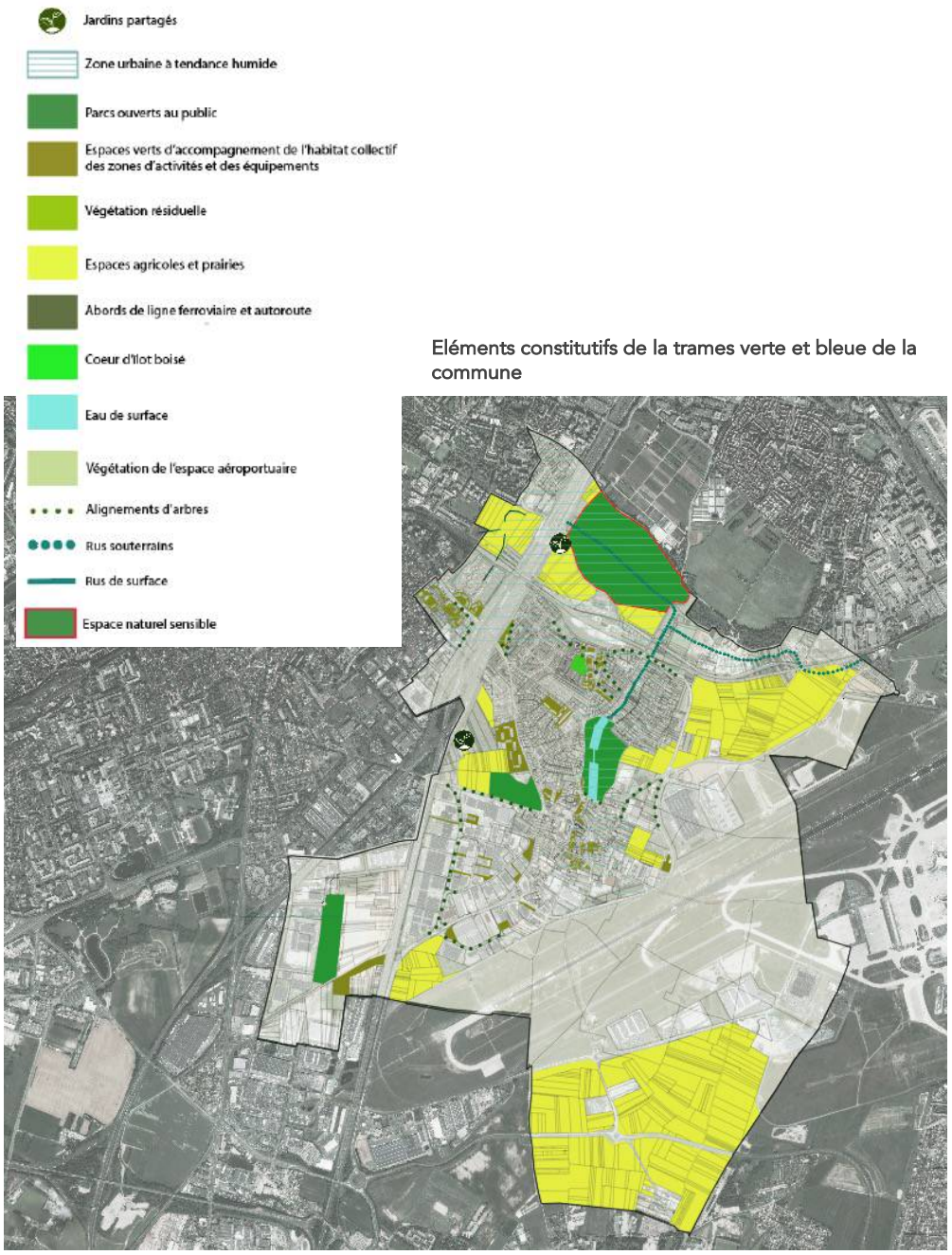
- Ses espaces agricoles relictuels d'enjeux métropolitains au nord et au sud de la commune, et identifiés comme corridors écologiques à dominante agricole par le SDRIF. Celui du Sud est également support du Front Urbain Intangible Régional (FUIR), limite d'urbanisation à ne pas dépasser à long terme.

Un enjeu de préservation de la trame verte et bleue communale, à toutes les échelles, afin de répondre aux problématiques diverses de préservation de la biodiversité, d'adaptation au changement climatique (tempérance urbaine), et de fonctionnalité écologique à l'échelle de la métropole.

Carte des enjeux écologiques - Source : SDRIF



Eléments constitutifs de la trames verte et bleue de la commune



RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PADD AU DIAGNOSTIC ET EXPLICATION DU PADD

Les enjeux et questions prospectives identifiés

En conclusion, le diagnostic a permis de mettre en avant les atouts dont bénéficie la Wissous pour l'élaboration de son projet de ville. Il a également permis de mettre en lumière des interrogations quant à l'évolution future de la commune. Celles-ci visaient particulièrement :

- L'amélioration de la desserte en transports en commun – Wissous n'est aujourd'hui desservie par aucune ligne de transports collectifs structurants (métro, tramway, RER) et les stations de la future ligne 18 du Grand Paris Express sont prévues au-delà des limites communales, à Orly notamment. La reconversion de l'Orlyval (dont les voies passent au Nord de Wissous) en transport de desserte locale, actuellement en réflexion à l'échelle supra-communale, constituerait une opportunité pour le redéploiement de l'attractivité de la ville et l'amélioration du cadre de vie.

- Le renouvellement urbain et l'inscription dans les dynamiques métropolitaines – Quel développement dans un environnement contrait par le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly et la présence d'infrastructures ferroviaires et autoroutières constituant autant des ruptures urbaines que d'éléments d'attractivité ? Les opportunités de développement résidentiel et économique doivent permettre, à la fois, de répondre aux ambitions et besoins locaux et de renforcer l'inscription de Wissous dans les dynamiques métropolitaines.

- Le développement unifié – Le développement de Wissous est marqué par la succession de réalisation d'opérations d'aménagement, résidentielles et économiques, posant la question du lien entre les quartiers. En outre, le centre-ville, cœur historique de la commune et potentiel fort vecteur de liens, est nettement contraint par les dispositions du PEB. Comment concilier développement futur et renforcement des liens entre les quartiers ? Comment valoriser le centre ancien et lutter contre sa dégradation ?

- La valorisation des patrimoines paysagers et urbains – A l'interface entre petite et grande couronnes parisiennes, Wissous abrite des richesses patrimoniales (paysagères, écologiques, urbaines) en partie méconnues. Comment renforcer la qualité du cadre de vie des habitants ? Comment valoriser les grands marqueurs du paysage wissoussien ?

Les réponses apportées par le PADD aux enjeux du diagnostic

Au regard des conclusions et des enjeux du diagnostic, les élus ont souhaité affirmer un positionnement pour Wissous à horizon 2030 : « aux portes du Grand Paris, Wissous, une ville unifiée, trait d'union entre petite et grande couronnes franciliennes. »

Cette ambition de développement et d'aménagement se décline dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) à travers une stratégie déployée en trois axes, qui définissent le programme d'intervention et de mise en œuvre du projet communal :

- Axe 1 – impulser une nouvelle dynamique urbaine,

- Axe 2 – façonner une ville unifiée,

- Axe 3 – accroître la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable.

Axe 1 – impulser une nouvelle dynamique urbaine

A travers cet axe d'intervention, le PADD vise à renforcer l'attractivité résidentielle et économique de Wissous, en valorisant son positionnement stratégique.

Ce premier axe se décline en trois objectifs :

- Le premier vise à constituer une nouvelle porte d'entrée vers Paris et l'aéroport d'Orly…

en encourageant l'ouverture d'une gare de l'Orlyval, devenant transport de desserte locale, au Nord de Wissous. Il s'agit de valoriser la présence des voies de l'Orlyval qui maillent la commune en sa frange Nord. Au-delà d'un renforcement du niveau de transport en commun à l'échelle locale, l'ouverture d'une gare constitue un moyen de renforcer l'inscription de la commune dans les dynamiques du Grand Paris via un accès facilité à l'aéroport d'Orly (et les futures lignes 14 et 18) et à Antony.

Le PADD fixe, de plus, comme ambition le développement d'un nouveau quartier, à vocation mixte (habitat, activités économiques et commerciales…) au Nord de Wissous, en lien avec l'implantation de la future gare Orlyval et dans un souci de requalification de cette entrée de ville, aujourd'hui peu attractive et aux fonctions non définies.

- Le deuxième objectif vise à redéployer l'offre résidentielle en s'appuyant sur une croissance démographique progressive et raisonnée permettant de tendre vers 9 000 à 10 000 habitants à horizon 2030. Pour y parvenir, les élus se sont accordés sur une politique de l'habitat qui d'une part s'organise autour de l'accompagnement du renouvellement urbain, de la densification dans les tissus d'habitats existants et de l'encouragement à la réhabilitation des logements dans le centre-ville, en tenant compte des contraintes liées au PEB, et qui, d'autre part, prévoit le développement de nouvelles opérations en continuité du tissu urbanisé.

- Le troisième objectif vise à conforter le statut de pôle économique Sud francilien de la commune en accompagnant la régénération et le redéploiement des activités économiques. Le PADD prévoit de conforter la présence des activités existantes, particulièrement représentées à Wissous, présentes à la fois dans des zones spécialisées (ZAE) et dans les tissus mixtes et résidentiels. Les élus communaux ont souhaité, de plus, favoriser l'accueil de nouvelles activités diversifiées et porter une attention de requalification des espaces d'activités, constituant des « vitrines » du territoire communal.

Axe 2 – façonner une ville unifiée

A travers cet axe d'intervention, le PADD vise à affirmer la nécessité d'un développement urbain équilibré, organisé autour de polarités définies et assurant des liens entre les quartiers.

Ce deuxième axe se décline en deux objectifs :

- Le premier vise à affirmer de nouvelles polarités pour mailler le territoire communal et valoriser le centre-ville comme moteur de développement urbain.

Pour y parvenir, les élus communaux ont ciblé la constitution progressive de trois polarités communales : l'une, à vocation résidentielle dominante, située chemin des Prés, en frange Nord-Ouest du territoire communal ; l'autre, mixte, en lisière Nord du tissu bâti, dans le prolongement du quartier Saint-Eloi et aux abords des voies ferrées et de l'Orvlyval ; enfin, la troisième, côté Est, le long du boulevard de l'Europe, sur le site Cucheron à vocation d'équipements.

D'autre part, dans une logique de renforcement des liens entre les quartiers, le PADD prévoit d'améliorer l'attractivité du centre-ville, aujourd'hui en voie de déqualification. Il s'agit, tout en tenant compte des contraintes du PEB, de conforter l'offre résidentielle, de valoriser le patrimoine bâti et de redynamiser l'offre commerciale du cœur de ville.

- Le deuxième objectif vise à contribuer à un urbanisme plus cohérent en améliorant les liens entre les quartiers. Le PADD porte l'ambition de développer les conditions d'une offre de transport alternative à la voiture individuelle, en renforçant l'offre en liaisons douces, en envisageant la création d'aires de covoiturage et en favorisant l'ouverture de la gare Orlyval au Nord de la commune. En outre, les élus communaux ont souhaité inscrire la nécessité d'améliorer les transitions entre des formes urbaines diversifiées et des fonctions urbaines variées qui caractérisent Wissous.

Axe 3 – accroître la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable

A travers cet axe d'intervention, le PADD vise à affirmer la nécessité d'un développement urbain équilibré, organisé autour de polarités définies et assurant des liens entre les quartiers.

Ce troisième axe se décline en trois objectifs :

- Le premier objectif vise à améliorer la qualité du cadre de vie par l'affirmation d'une trame verte et bleue urbaine. Pour y parvenir, les élus communaux souhaitent valoriser les grands marqueurs du patrimoine agricole, naturel et paysager de la ville : espaces agri-naturels à l'Est et au Sud, parcs ouverts au public (parc Arthur Clark, parc du château Gaillard, parc Marcel Dassault), domaine de Montjean, étangs et rus. En outre, le PADD prévoit de compléter la protection des ces éléments « majeurs » de la trame verte et bleue par le renforcement de la présence de la nature en ville (alignements d'arbres, jardins familiaux, espaces verts dans les futurs opérations de constructions…).

- Le deuxième objectif vise à révéler les qualités architecturale, urbaine et paysagère de la ville, notamment en améliorant le traitement des entrées de ville, particulièrement celle située dans le secteur gare et via la valorisation des éléments du patrimoine architectural et urbain de Wissous.

- Le troisième objectif vise à porter l'ambition d'un développement urbain durable.

Pour y parvenir, les élus communaux ont porté leur attention sur la prise en compte des risques et des nuisances, notamment liées à l'aéroport d'Orly.

De plus, le PADD prévoit la poursuite des efforts entrepris en matière de performance climat-énergie, gestion de l'eau, de l'assainissement et des déchets.

Enfin, le PADD traduit l'engagement de la commune d'un développement minimisant les incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

ANALYSE FONCIÈRE

Méthodologie

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, la présente analyse vise à étudier la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers observée à Wissous entre 2009 et 2019.

Ont été utilisées :
- Les données du Mode d'occupation des sols (MOS) de l'Institut Paris Région sur 2008-2012 et 2012-2017,
- Le Recensement parcellaire graphique en 2018,
- La photographie aérienne sur 2018-2019.

Consommation d'espaces entre 2008 et 2012

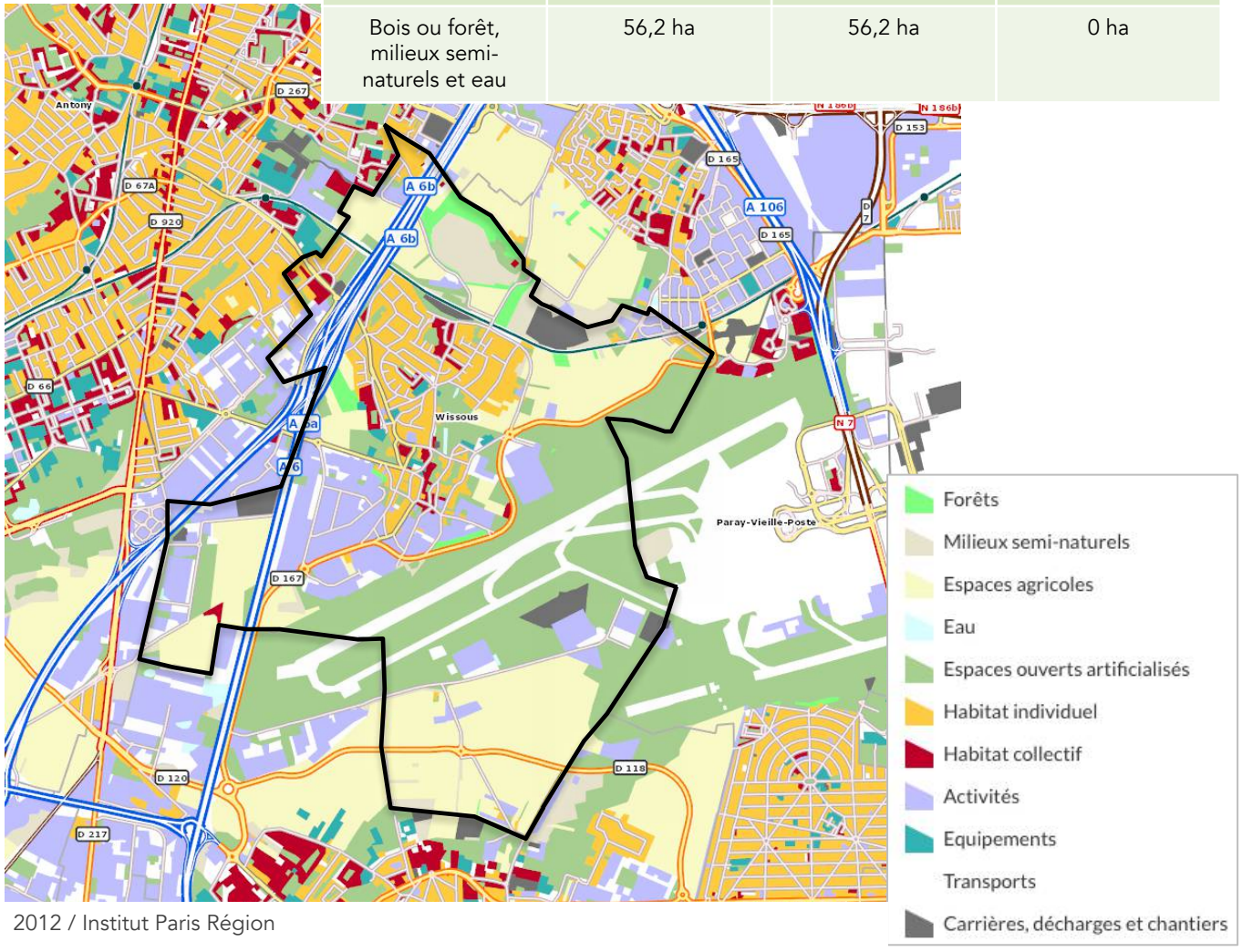
Entre 2008 et 2012, les données du Mode d'occupation des sols indiquent que 5 hectares d'espaces agricoles ont été urbanisés à Wissous.

Au regard de la période d'étude retenue pour la présente analyse (2009-2019), l'hypothèse formulée est celle d'une consommation d'espaces de 2,5 hectares d'espaces agricoles sur la période 2010-2012, correspondant à la moitié de la consommation observée sur 2008-2012.

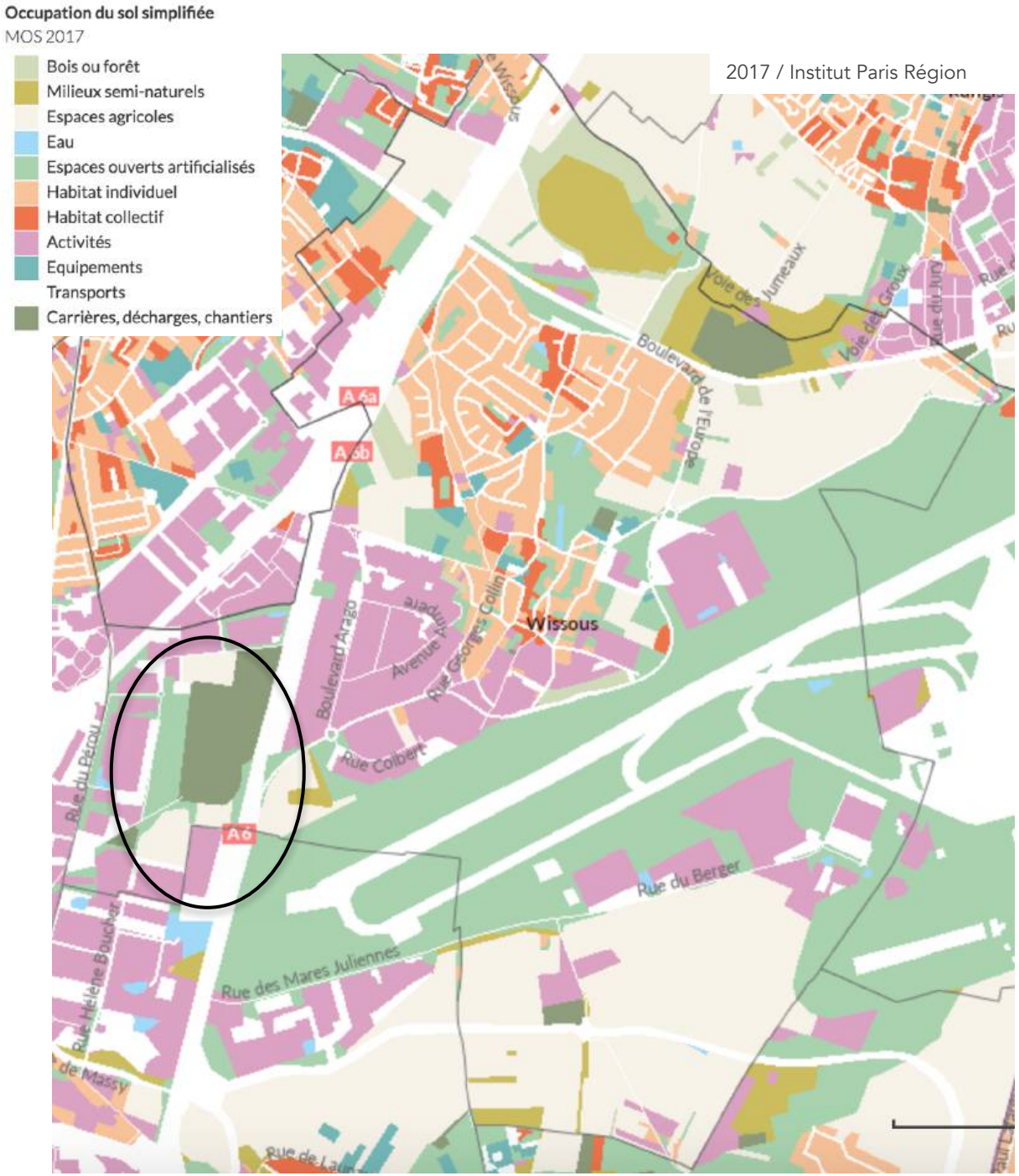
	2008	2012	Différentiel
Espaces agricoles	227,9 ha	222,9 ha	-5 ha
Bois ou forêt, milieux semi-naturels et eau	56,2 ha	56,2 ha	0 ha



2008 / Institut Paris Région



2012 / Institut Paris Région



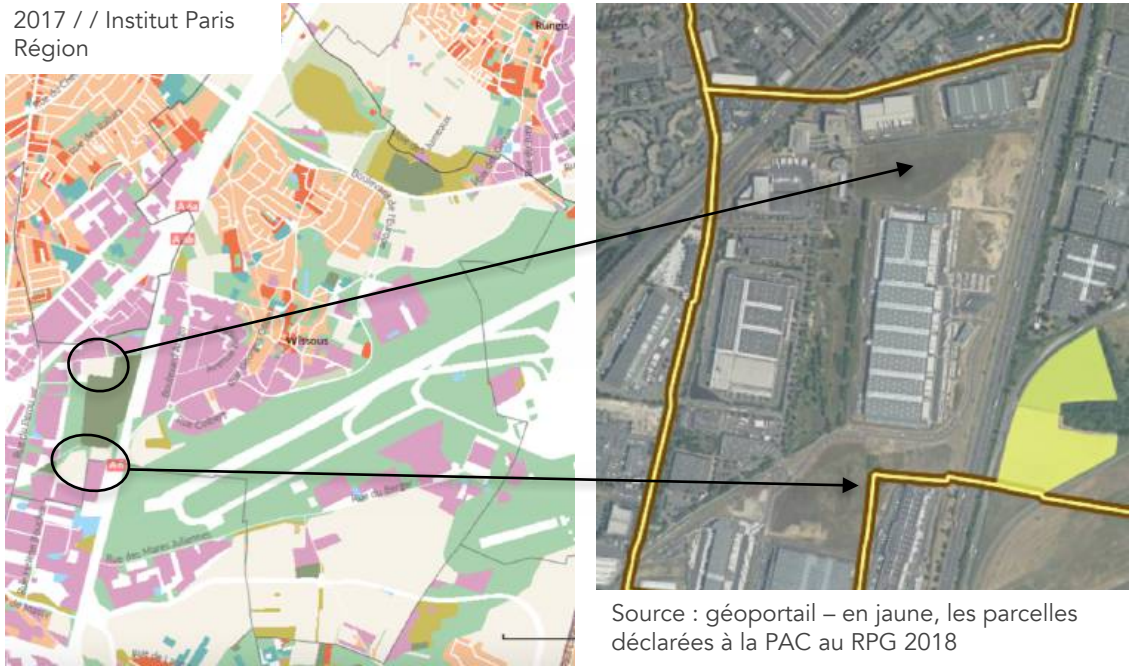
Consommation d'espaces entre 2012 et 2017

Entre 2012 et 2017, l'essentiel de la consommation d'espaces observée dans la commune est lié à l'aménagement de la ZAC des Hauts de Wissous II (vocation économique), située au Sud-Ouest.

Au total, ce sont plus de 27 hectares d'espaces, essentiellement agricoles, qui ont été consommés.

	2012	2017	Différentiel
Espaces agricoles	222,9 ha	195,9 ha	-27 ha
Bois ou forêt, milieux semi-naturels et eau	56,2 ha	56 ha	-0,2 ha

2017 / / Institut Paris Région



Source : géoportail – en jaune, les parcelles déclarées à la PAC au RPG 2018

Sources : géoportail et googlemaps





Sources : géoportail et googlemaps





Consommation d'espaces entre 2018 et 2019

Une actualisation des données du MOS 2017 a été réalisée pour la période 2018-2019 sur la base
- du RPG 2018,
- de la photographie aérienne.

Ainsi, trois terrains situés dans la ZAC des Hauts de Wissous II étaient identifiés comme « agricoles » au MOS 2017. Ces terrains n'étaient plus recensés comme tels au RPG 2017 (extrait ci-contre). En outre, la photographie aérienne à fin 2019 permet de constater que ces secteurs sont construits d'une part et en cours d'aménagement d'autre part.

Au total, sur 2018-2019, ce sont ainsi 8,3 hectares d'espaces agricoles qui ont été transformés en chantier ou construits.

Synthèse - consommation d'espaces entre 2009 et 2019

Au total, entre 2009 et 2019, 38,1 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés à Wissous.

	2009	2019	Différentiel
Espaces agricoles	225,4 ha	187,5 ha	-37,9 ha
Bois ou forêt, milieux semi-naturels et eau	56,2 ha	56 ha	-0,2 ha

ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Potentiel de densification (espaces libres et jardins)

Potentiel de mutation (bâtis vacants, espaces de parking et de stockage)



Méthodologie

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le présent rapport de présentation comprend une analyse de la « capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis de Wissous est fondée sur :

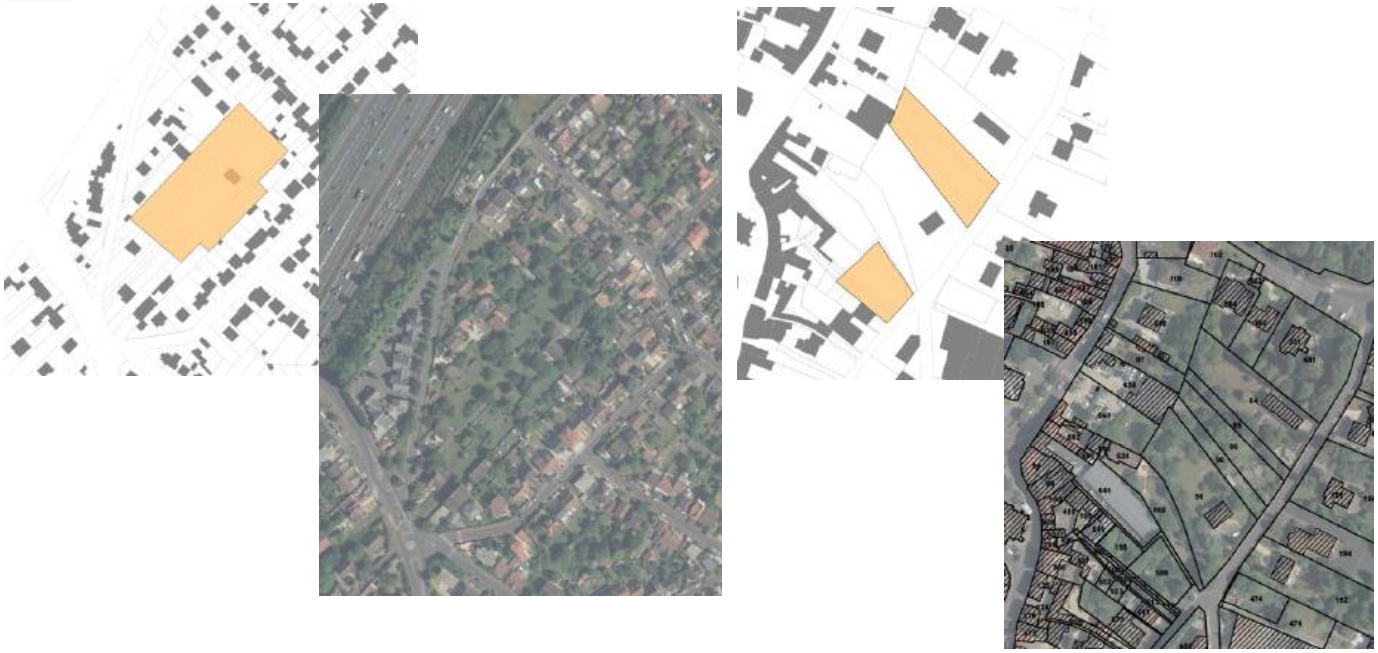
- une étude de la photographie aérienne,
- des visites de terrain,
- des échanges avec la Collectivité
- et une analyse de la morphologie urbaine des tissus.

Les terrains présentés sur la carte ci-contre correspondent :

- d'une part, à des terrains pouvant recevoir une densification (espaces libres ou jardins associés à de l'habitat) ;
- et, d'autre part, à des espaces au potentiel de mutation, correspondant à des parcelles déjà occupées (bâtis vacants, espaces de parkings ou de stockage).

Les terrains identifiés sont d'une taille suffisante pour accueillir une voire plusieurs nouvelles constructions.

Exemples de potentiel de densification (espaces libres et jardins)



Exemple de potentiel de mutation (bâtis vacants, espaces de parking et de stockage)



Situé chemin des Prés, au Nord-Ouest du territoire communal, ce secteur, identifié comme « potentiel de mutation » abrite des bâtiments d'activités aujourd'hui désaffectés.

Résultat

Au total, 6,6 hectares ont été identifiés comme potentiels de densification et de mutation.

Dans le détail, les terrains susceptibles de recevoir une densification représentent 2,9 hectares et ceux potentiellement mutables 3,7 hectares.

Ce potentiel « brut » doit être nuancé au regard :

- des contraintes d'aménagement que peuvent connaitre les sites (accès, pollution, nuisances, difficultés d'aménagement...),

  - **Ainsi 3,8 hectares sur les 6,6 identifiés sont situés dans le périmètre du PEB de l'aéroport d'Orly, grevant fortement les possibilités de densification et de mutation.**

- et du phénomène de rétention foncière.

1 - Dans le PADD

La programmation résidentielle vise le renouvellement urbain et la mobilisation d'une partie des potentiels fonciers dans les enveloppes bâties.

L'évaluation des besoins fonciers sont minimisés par l'optimisation des disponibilités présentes au sein de taches urbaines existantes (à vocations résidentielle comme économique).

Le PADD contient un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace : le projet communal cherche ainsi une réduction d'environ 50% de l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la période passée.

Les principaux espaces concernés par une possible consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au PLU révisé sont matérialisés sur la carte ci-contre. Ils représentent environ 15 hectares. Pour mémoire, l'analyse de la consommation d'espaces passée a conclu à la consommation de 38 hectares entre 2009 et 2019.



2 - Dans les OAP

Les orientations qui visent l'organisation du réseau viaire permettent de minimiser les emprises aux besoins, en proportionnant les largeurs de voirie et les surfaces dédiées au stationnement.

Les orientations concernant les formes urbaines encouragent le développement de formes compactes et denses. Elles imposent des densités et favorisent les compositions urbaines diversifiées articulées avec les tissus bâtis environnants.

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient des ouvertures d'urbanisation par opération d'ensemble afin de concevoir des projets globaux qui utilisent au mieux les ressources foncières.

3 - Sur le plan de zonage

Les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) permettent d'accueillir de nouvelles constructions. Elles ont été dimensionnées dans un objectif de modération de la consommation foncière au regard de l'ancien document d'urbanisme et de la consommation foncière passée.

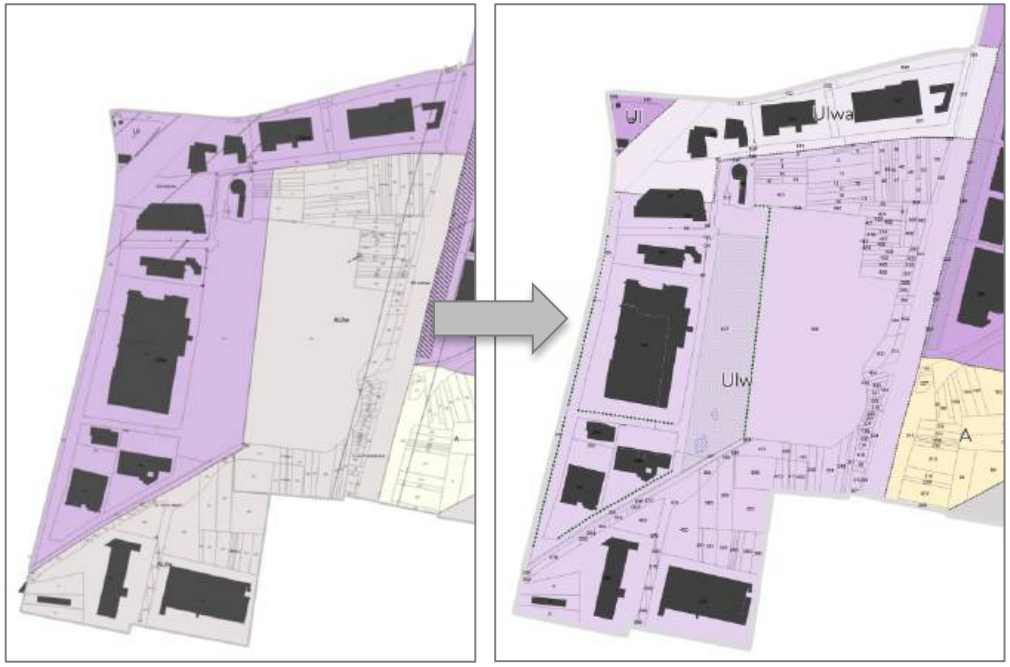
Les STECAL sont exceptionnels et ont été délimités « au plus juste » afin de ne permettre que les extensions limitées ou les nouvelles constructions pour tenir compte de projets connus.

Des emplacements réservés ont été définis pour création ou élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics et d'installations d'intérêt général. Ils sont particulièrement adaptés dans l'optique d'aménagement d'espaces publics et voiries, par exemple pour désenclaver un îlot ou des fonds de parcelles.

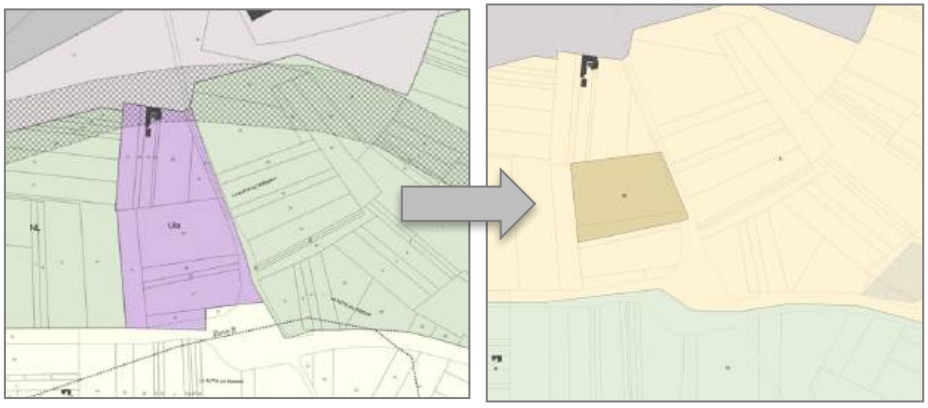
Zones	PLU approuvé en 2005 puis modifié	PLU révisé	Différence
U	53%	55,3%	+2,3 pts
AU	19%	13,9%	-5,1 pts
A	6,3%	13,5%	+7,2 pts
N	21,6%	17,3%	-4,3 pts

La révision du PLU a été l'occasion de réinterroger les zones urbaines et à urbaniser (U et AU) dans un souci de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune et pour tenir compte des évolutions d'aménagement depuis l'approbation du PLU. Ainsi, la superficie des zones U et AU a été diminuée entre le PLU initial et le PLU révisé :

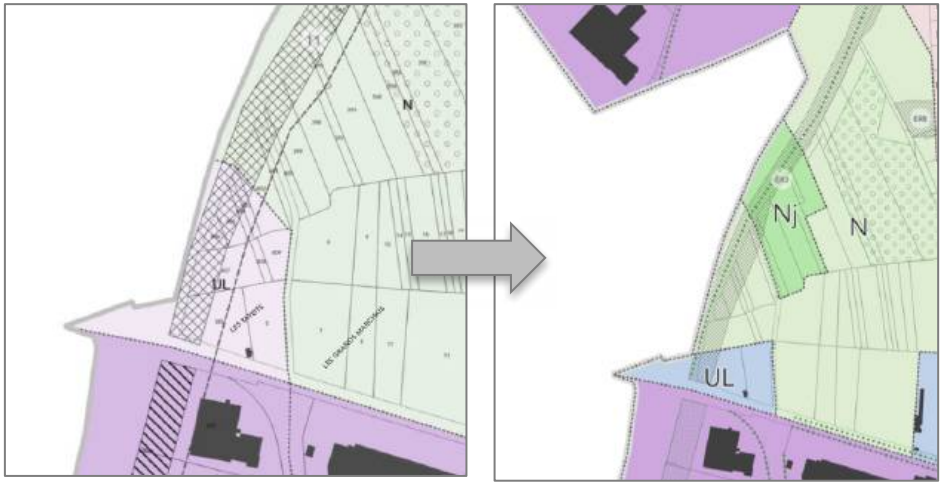
- La ZAC des Hauts de Wissous est passée d'un zonage AU à un zonage U, pour tenir compte des travaux de constructions et de viabilisation réalisés.



- La zone UI au Sud de la commune a été supprimée. Son périmètre a été réduit et correspond désormais à un STECAL Ai.



- La zone UL située aux Tayots, en limite de l'autoroute, a été revue pour correspondre au plus près à l'ouvrage existant.



- La zone UL, située au Nord de la commune, à proximité de l'autoroute, envisagée pour un équipement public destiné au traitement des eaux a été supprimée (passage en N).



- Le parc du quartier de Saint-Eloi a été identifié en zone N (naturelle).

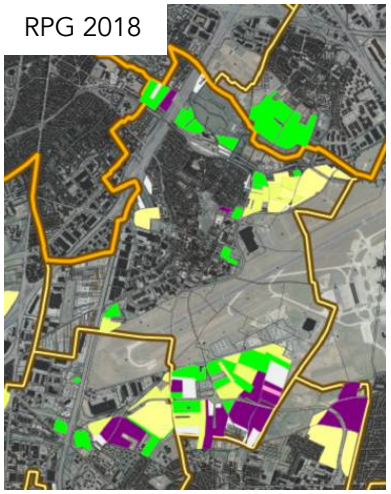


- La zone A au sud de la commune a été revue en zone N afin de tenir compte du front urbain d'intérêt régional identifié au SDRIF et d'adapter son zonage à la réalité de terrain actuelle.

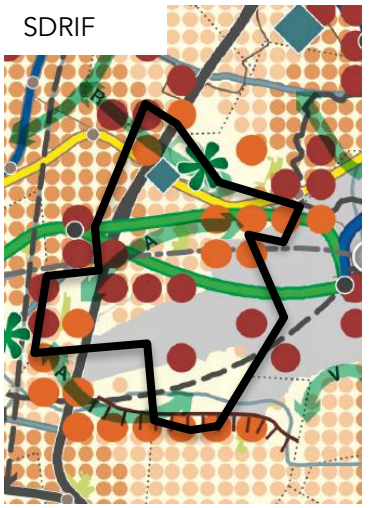
- Parallèlement, la zone identifiée N dans le zonage en vigueur a été revue en zone A afin de tenir compte de son inscription au RPG, à son identification au SDRIF et afin de refléter l'état actuel de ces espaces effectivement cultivés.



RPG 2018



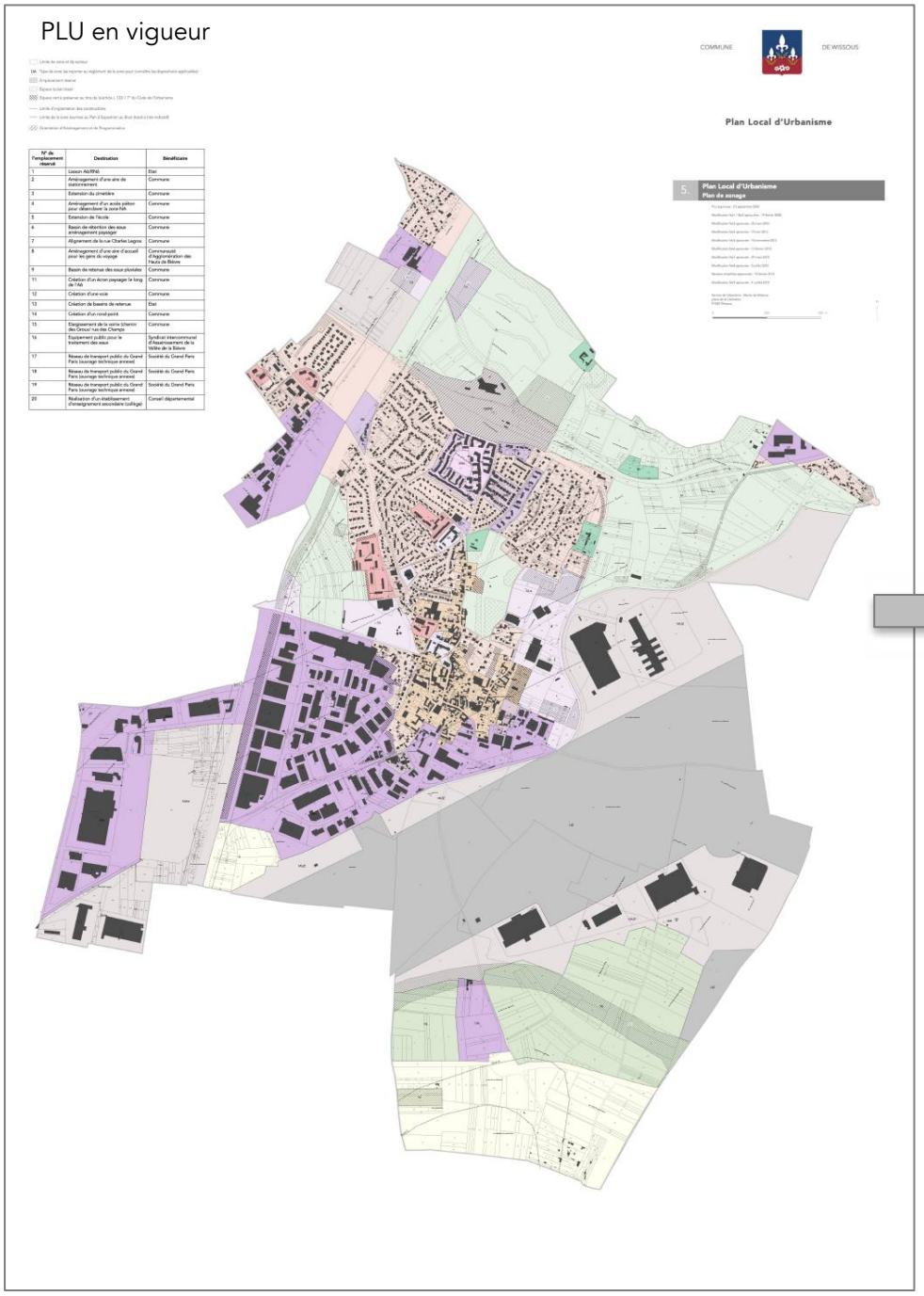
SDRIF



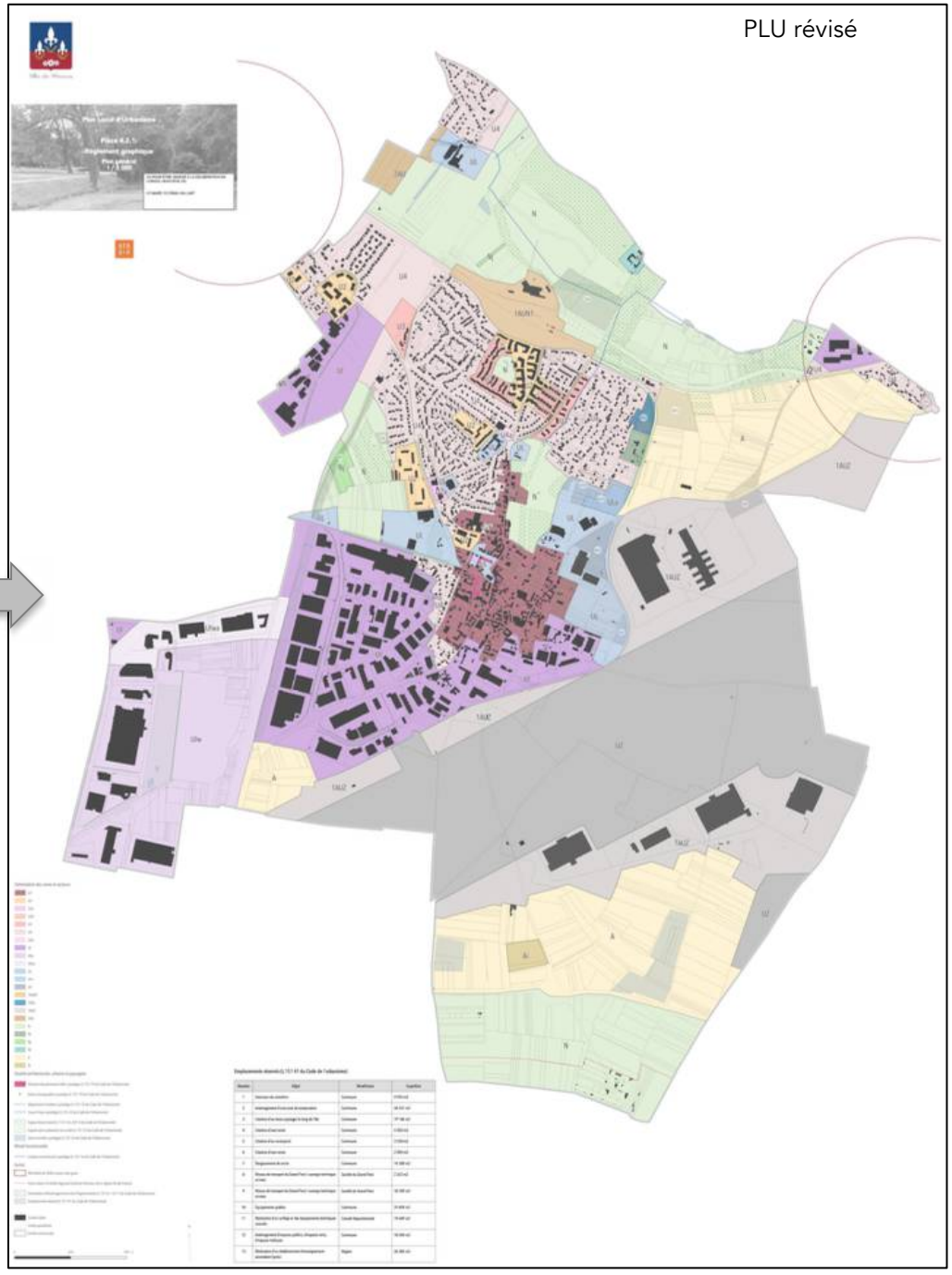
- La zone N identifié au zonage en vigueur a été revue a été revue en zone A afin de tenir compte de son inscription au RPG, à son identification au SDRIF et afin de refléter l'état actuel de ces espaces effectivement cultivés.



PLU en vigueur



PLU révisé



4 - Dans le règlement

Le règlement des zones U et AU facilite l'optimisation du foncier en :

- Favorisant l'implantation sur les limites séparatives dans certaines zones urbaines,

- Adaptant les règles en matière de surfaces éco-aménageables selon les secteurs et la densité attendue,

- Autorisant la construction en second rang sous réserve du respect des autres règles du règlement.

Le règlement prévoit également que l'urbanisation de la zone 1AU se fasse dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

JUSTIFICATIONS

De la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

De la complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP

Axe 1. Impulser une nouvelle dynamique urbaine
1.1 Constituer une nouvelle porte d'entrée vers Paris et l'aéroport d'Orly
1.2 Redéployer l'offre résidentielle

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
En cohérence avec l'axe 1 du PADD **« Impulser une nouvelle dynamique urbaine » et l'objectif 1 « Constituer une nouvelle porte d'entrée vers Paris et l'aéroport d'Orly »**, le PLU prévoit une OAP sur le secteur gare, située en lisière Nord du tissu urbanisé de la commune, aux abords des voies ferrées et de l'Orlyval. La programmation inscrite dans l'OAP vise à constituer un secteur résidentiel, dans le prolongement du quartier de Saint-Eloi et à accueillir d'autres fonctions, notamment des activités hôtelières, sur le reste du secteur.	En cohérence avec l'axe 1 du PADD **« Impulser une nouvelle dynamique urbaine » et l'objectif 1 « Constituer une nouvelle porte d'entrée vers Paris et l'aéroport d'Orly »**, • Le PLU prévoit la définition d'une zone à urbaniser 1AUN1 sur le secteur gare, située en lisière Nord du tissu urbanisé de la commune, aux abords des voies ferrées et de l'Orlyval. Cette zone est caractérisée par une mixité de fonctions autorisée et par une densification possible, notamment via une emprise au sol non réglementée.	Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En cohérence avec l'axe 1 du PADD **« Impulser une nouvelle dynamique urbaine » et l'objectif 2 « Redéployer l'offre résidentielle »,** le PLU prévoit une OAP sur le secteur de développement de la gare (1AUN1), comportant notamment une programmation résidentielle.
Une autre zone à urbaniser, identifiée au zonage en 2AU, à vocation résidentielle dominante, est inscrite sur le secteur du chemin des Prés en limite Nord-Ouest du territoire communal, au contact avec Antony et Fresnes. Son urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU.
	En cohérence avec l'axe 1 du PADD **« Impulser une nouvelle dynamique urbaine » et l'objectif 2 « Redéployer l'offre résidentielle »,**
	• Le PLU prévoit la définition de zones urbaines adaptées aux variétés des tissus urbains, notamment résidentiels, permettant un renouvellement urbain dans le respect des formes urbaines existantes.
	  ◦ Ainsi, le centre-ville fait l'objet d'une zone spécifique (U1) tandis que les espaces à dominante résidentielle sont répartis entre les zones U2, U3 et U4.
	  ◦ La zone U2 est caractérisée par la présence d'habitat de type collectif, la zone U3 par la présence d'habitat individuel groupé et la zone U4 correspond aux espaces d'habitat individuel les plus représentés dans la commune, abritant des logements individuels construits sous forme de lotissements mais également de façon spontanée. La zone U4 est marquée par une densité plus faible que les zones U2 et U3 et une forte présence des jardins individuels.
	  ◦ La zone U2 comprend un secteur spécifique (U2a) situé route d'Antony, offrant des possibilités de renouvellement sur un site actuellement occupé par un garage, à proximité immédiate des aménités du centre-ville. Un autre secteur (U2b) est défini au niveau de la rue du Général de Gressot, pour favoriser le renouvellement urbain en centre-ville.
	• Le PLU prévoit la définition de zones à urbaniser permettant de renforcer l'offre résidentielle communale :
	  ◦ Le secteur gare fait l'objet d'un zonage 1AUN1,
	  ◦ Le secteur du chemin des Prés fait l'objet d'un zonage 2AU.
		Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Axe 1. Impulser une nouvelle dynamique urbaine
1.2 Redéployer l'offre résidentielle
1.3 Conforter le statut de pôle économique Sud francilien de la ville

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

	• Le PLU comprend des règles favorisant la densification dans le centre-ville et les quartiers résidentiels :
	  • Possibilité d'implantation sur les limites séparatives (règle adaptée selon les zones),
	  • Dispositions dérogatoires concernant les constructions existantes non conformes.
	• Le PLU prévoit également de répondre aux besoins de tous, y compris des publics spécifiques, via l'instauration d'un emplacement réservé pour l'accueil des gens du voyage.	

En cohérence avec l'axe 1 du PADD **« Impulser une nouvelle dynamique urbaine » et l'objectif 3 « Conforter le statut de pôle économique Sud francilien de la ville »**, le PLU prévoit que l'OAP du secteur gare intègre une programmation mixte, via le développement de logements mais également d'activités économiques, notamment tournées vers l'hébergement hôtelier. En outre, une OAP est définie sur la zone 1AUZ, correspondant aux espaces à vocation économiques situés aux abords de la plateforme aéroportuaire.	En cohérence avec l'axe 1 du PADD **« Impulser une nouvelle dynamique urbaine » et l'objectif 3 « Conforter le statut de pôle économique Sud francilien de la ville »**, • Le PLU prévoit la définition d'un zonage spécifique dédié aux zones d'activités économiques : UI, permettant de conforter leur vocation via des dispositions règlementaires adaptées (types de constructions autorisés, hauteurs, implantations, emprise au sol…). En outre, des zones particulières sont prévues pour les emprises de la plateforme aéroportuaire (UZ) et ses abords (1AUZ), permettant notamment d'accueillir des activités économiques en lien avec la présence de l'aéroport. • Le PLU prévoit également la définition de secteurs économiques situés dans les zones agricoles et naturelles : Ai et Ni. • Le PLU vise à assurer la qualité urbaine des zones d'activités économiques, en prévoyant des dispositions de « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » dans la zone UI. Ainsi, il est notamment prévu que l'animation des façades des constructions, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural soit recherchée mais également que les aspects brillants et réfléchissants en toiture soient interdits.	Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Axe 2. Façonner une ville unifiée

2.1 Affirmer de nouvelles polarités pour mailler le territoire communal et valoriser le centre-ville comme moteur du développement urbain

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

En cohérence avec l'axe 2 du PADD **« Façonner une ville unifiée » et l'objectif 1 « Affirmer de nouvelles polarités pour mailler le territoire communal et valoriser le centre-ville comme moteur du développement urbain »**, le PLU définit des OAP sur les secteurs stratégiques pour le futur de la commune :
• La nouvelle polarité résidentielle / mixte du secteur de la gare, au Nord du tissu urbanisé, dans le prolongement du quartier Saint-Eloi, donne lieu à une OAP ;
• Deux OAP sont définies aux abords du boulevard de l'Europe et sur le secteur du Cucheron afin d'affirmer la vocation d'équipements, d'aménagements récréatifs, verts et de loisirs de cette partie du territoire communal.
	En cohérence avec l'axe 2 du PADD **« Façonner une ville unifiée » et l'objectif 1 « Affirmer de nouvelles polarités pour mailler le territoire communal et valoriser le centre-ville comme moteur du développement urbain »**,
	• Le PLU prévoit la définition de zones spécifiques pour les nouvelles polarités communales, permettant de maîtriser leur développement :
	  • Le secteur gare fait l'objet d'un zonage 1AUN1,
	  • Le secteur du Cucheron fait l'objet d'un zonage UL,
	  • Le secteur du boulevard de l'Europe, au Nord du site du Cucheron fait l'objet d'un zonage 1AUL,
	  • Le secteur du chemin des Prés fait l'objet d'un zonage 2AU.
	• Le PLU inscrit un emplacement réservé pour la création d'un futur collège (bénéficiaire : Conseil départemental) sur le secteur du Cucheron, en lien avec les équipements, notamment sportifs, existants.
	• Le PLU prévoit la définition d'une zone spécifique au centre-ville (U1), marquée par des dispositions réglementaires permettant d'assurer la pérennité de la mixité des fonctions (bonus de hauteur pour les RDC commerciaux notamment) et la préservation des caractéristiques du tissu bâti ancien. Ainsi, par exemple, l'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques est définie par référence aux bâtis avoisinants, dans une logique d'harmonie et de continuité du paysage urbain.
	• Le PLU prévoit, en outre, la protection d'éléments marquants de l'identité du centre-ville :
	  • Linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, rue Victor Baloche,
	  • Éléments de patrimoine bâti remarquable protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (Grange aux dîmes et lavoir rue Paul Doumer).
	  • Espaces verts à préserver ou à créer, au titre de l'article L.151-23 du Code de de l'urbanisme.
		Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Axe 2. Façonner une ville unifiée

2.2 Contribuer à un urbanisme plus cohérent en renforçant les liens entre les quartiers

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

En cohérence avec l'axe 2 du PADD **« Façonner une ville unifiée » et l'objectif 2 « Contribuer à un urbanisme plus cohérent en renforçant les liens entre les quartiers »**, le PLU intègre, dans les OAP, des principes concernant l'aménagement de liaisons douces.
 	
Par ailleurs, l'OAP du secteur gare réaffirme l'ambition communale inscrite dans le PADD d'accueillir à Wissous une gare de l'Orlyval, devenant desserte locale.
 	
En outre, le PLU prévoit deux OAP contribuant à renforcer l'offre en équipements et en services dans la commune :
• l'OAP Cucheron (vocation équipements),
• l'OAP boulevard de l'Europe (vocation espaces verts, de loisirs).
	En cohérence avec l'axe 2 du PADD **« Façonner une ville unifiée » et l'objectif 2 « Contribuer à un urbanisme plus cohérent en renforçant les liens entre les quartiers »**
	
	• Concernant l'optimisation et le renfoncement de l'offre en équipements communale :
	  • Le PLU prévoit la définition d'une zone spécifique aux équipements (UL), permettant d'assurer leur pérennité et de conforter les espaces d'équipements existants via des règles adaptées (emprise au sol non réglementée notamment). Un secteur ULa est défini pour des équipements sportifs sur le site de Cucheron.
	  • Le PLU intègre des emplacements réservés pour équipements : création d'un collège, création d'un lycée, aménagement d'un espace vert / de loisirs / ludique. Concernant le projet de lycée, il s'agit de préciser ici que cet équipement, s'il était réalisé, le sera sur le secteur identifié en emplacement réservé au PLU. Le site a été retenu car il bénéficie de la proximité du collège et d'une superficie adéquate, en réponses aux besoins d'un tel équipement. L'analyse du potentiel foncier dans les espaces déjà urbanisés a conduit à la conclusion qu'aucun terrain ne répondant à de telles caractéristiques n'existait dans le tissu urbain.
	  • En dehors de la zone spécifique aux équipements (UL), le règlement prévoit des règles dérogatoires pour les équipements, notamment concernant leur implantation.
	  • Le PLU prévoit d'imposer, pour toute nouvelle construction principale dans les zones U et AU, l'aménagement des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
	• Concernant l'optimisation et le renfoncement de l'offre commerciale communale :
	  • Le PLU prévoit la définition d'un secteur spécifique pour le supermarché situé chemin de la Vallée (U4a), afin de lui permettre de conforter sa présence sur le territoire communal.
	  • Le PLU protège des linéaires commerciaux (L.151-16 du Code de l'urbanisme) dans le centre-ville et le quartier Saint-Eloi. Le changement de destination vers d'autres destinations que celle du commerce et activités de services est interdit.
	• Concernant l'amélioration des transitions entre des formes et des fonctions urbaines diversifiées :
	  • Le PLU prévoit la définition de zones urbaines adaptées aux variétés des tissus urbains, notamment résidentiels, permettant la bonne intégration des nouvelles constructions.
	  • Le PLU permet le recours à des architectures contemporaines, tout en veillant à leur bonne insertion dans les tissus bâtis existants. Ainsi dans le centre-ville et les zones résidentielles, les toitures terrasses sont autorisées mais conditionnées (ne pas représenter plus de 50% de l'emprise au sol de la construction, faire l'objet d'un traitement assurant leur bonne intégration, être végétalisée).
		Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Axe 3. Accroître la qualité

3.1 Améliorer la qualité du cadre de vie par l'affirmation d'une trame verte et bleue urbaine

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

En cohérence avec l'axe 3 du PADD **« Accroître la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable » et l'objectif 1 « Améliorer la qualité du cadre de vie par l'affirmation d'une trame vert et bleue urbaine »**, les OAP du PLU intègrent des orientations paysagères et environnementales :
• bandes végétalisées à aménager,
• espaces tampons végétalisés à organiser,
• rus à préserver,
• paysagement des voies et des espaces de stationnement à prévoir,
• …
	En cohérence avec l'axe 3 du PADD **« Accroître la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable » et l'objectif 1 « Améliorer la qualité du cadre de vie par l'affirmation d'une trame vert et bleue urbaine »**,
	• Concernant la valorisation des grands marqueurs du patrimoine agricole, naturel et paysager de la ville :
	  • Le PLU prévoit la définition des zones agricoles (A) et (N) visant à préserver les grands espaces agricoles et naturels, marqueurs de la trame verte communale. Les zones A et N couvrent 30,8% du territoire. Les dispositions réglementaires associées à ces zones visent leur préservation, notamment via des autorisations de construire très limitées.
	  • La Plaine de Montjean, vaste poumon vert au Nord de la commune, identifiée au SDRIF comme espace vert d'intérêt régional, est protégée et valorisée par un zonage N et des espaces boisés classés. Un secteur Nl, délimité au plus près des bâtiments du Château de Montjean est, en outre, défini afin de permettre la valorisation, maîtrisée, du tourisme et du de loisirs sur le site.
	  • Les grands parcs communaux (parc Arthur Clark, parc du Château Gaillard, parc Marcel Dassault) sont protégés via un zonage N et / ou la définition de protections de types espaces boisés classés ou espaces verts à protéger (L.151-23 du Code de l'urbanisme).
	  • Les rus, souterrains ou en surface, sont protégés via l'identification sur le plan de zonage de « cours d'eau à protéger » au titre de l'article L.151-23. Des marges d'inconstructiblité sont prévues à leurs abords dans le règlement écrit, permettant d'assurer leur fonctionnalité écologique actuelle ou future (en cas de réouverture).
	  • Les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE Bièvre sont matérialisées sur le document graphique et une disposition dans le règlement écrit rappelle la nécessité de les protéger.
		Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Axe 3. Accroître la qualité

3.1 Améliorer la qualité du cadre de vie par l'affirmation d'une trame verte et bleue urbaine

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

En cohérence avec l'axe 3 du PADD **« Accroître la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable » et l'objectif 1 « Améliorer la qualité du cadre de vie par l'affirmation d'une trame vert et bleue urbaine »**, les OAP du PLU intègrent des orientations paysagères et environnementales :
• bandes végétalisées à aménager,
• espaces tampons végétalisés à organiser,
• paysagement des voies et des espaces de stationnement à prévoir,
• …
	En cohérence avec l'axe 3 du PADD **« Accroître la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable » et l'objectif 1 « Améliorer la qualité du cadre de vie par l'affirmation d'une trame vert et bleue urbaine »**,
	• Concernant le renforcement de la présence de la nature en ville :
	  • Le PLU prévoit la protection et le renforcement de la trame verte urbaine au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ainsi, sont identifiés :
	  • Des espaces verts à protéger ou à créer ; un aspect végétal et naturel doit y être conservé ou créé,
	  • Des alignements d'arbres, dont le maillage fonctionnel ne devra pas être remis en cause.
	  • Le PLU impose des pourcentages d'espaces verts de pleine terre à aménager dans les opérations, allant de 5% à 40% de la superficie du terrain selon les zones.
	  • Le PLU protège, en outre, les espaces de jardins familiaux existants dans la commune via un zonage spécifique Nj.
	  • Le PLU identifie un emplacement réservé pour création d'une zone de renaturation, au Nord du territoire communal,
	  • Le PLU identifie, enfin, les zones humides avérées identifiées aux SAGE de la Bièvre et Orge-Yvette.
		Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Axe 3. Accroître la qualité

3.2 Révéler les qualités architecturale, urbaine et paysagère de la ville

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

En cohérence avec l'axe 3 du PADD **« Accroître la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable » et l'objectif 2 « Révéler les qualités architecturale, urbaine et paysagère de la ville »**, le PLU intègre, dans les OAP, des orientations paysagères spécifiques visant à assurer la qualité des secteurs d'OAP.
• Les OAP prévoient que l'aménagement des sites veille à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus environnants.
• En outre, des principes de paysagement des routes mais également le traitement végétalisé des espaces de stationnement sont prévus et une attention particulière est portée au traitement des lisières des sites de projet.
• Enfin, l'OAP du secteur gare prévoit la préservation et la valorisation du bâtiment de l'ancienne gare de Wissous, élément du patrimoine communal.
	En cohérence avec l'axe 3 du PADD **« Accroître la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable » et l'objectif 2 « Révéler les qualités architecturale, urbaine et paysagère de la ville »**
	• Afin de valoriser les éléments de patrimoine architectural, urbaine et paysager de la commune, le PLU prévoit :
	  • La définition de zones urbaines adaptées aux variétés des tissus urbains, notamment du centre-ville (U1).
	  • La définition d'éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Grange aux dîmes, lavoir, ancienne gare…
	  • La protection d'arbres remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : cèdre du Liban dans le domaine de Montjean et marronnier dans le parc Arthur Clark.
	  • La définition d'un secteur Nl, délimité au plus près des bâtiments du Château de Montjean afin de permettre la valorisation, maîtrisée, du tourisme et du de loisirs sur le site.
		Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Axe 3. Accroître la qualité

3.3 Porter l'ambition d'un développement urbain durable

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité ds dispositions réglementaires avec les OAP

En cohérence avec l'axe 3 du PADD **« Accroître la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable » et l'objectif 3 « Porter l'ambition d'un développement urbain durable »**, le PLU prévoit :
• Dans les OAP, un principe de gestion de l'eau à intégrer dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur les milieux.
• Le prise en compte des nuisances associées aux voies ferrées pour l'OAP du secteur gare.
	En cohérence avec l'axe 3 du PADD **« Accroître la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable » et l'objectif 3 « Porter l'ambition d'un développement urbain durable »**,
	• Concernant la prise en compte des risques et des nuisances, pour un cadre de vie plus apaisé, le PLU prévoit :
	  • Un rappel des principaux risques et nuisances dans les dispositions générales du règlement écrit,
	  • La maîtrise de l'implantation des activités potentiellement nuisances. Ainsi le activités économiques industrielles et les entrepôts sont autorisés sans condition dans des espaces d'activités économiques dédiés (UI, UZ et 1AUZ), permettant d'assurer la préservation des habitants dans les zones du centre-ville et résidentielle.
	• Concernant la poursuite des efforts pour améliorer la performance climat-énergie, perfectionner la gestion de l'eau, de l'assainissement et des déchets, le PLU prévoit :
	  • Des dispositions dans le règlement écrit visant à favoriser les bonnes conditions de la collecte des déchets,
	  • Un rappel de l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle dans le règlement écrit.
	• Concernant la réponse aux besoins humains, en minimisant les incidences du développement, le PLU prévoit :
	  • Une préservation des espaces agricoles et naturels en identifiant 30,8% de la superficie communale en zones A ou N,
	  • La définition de dispositions favorisant la densification dans les tissus déjà urbanisés :
	  • Identification de deux secteurs de renouvellement urbain potentiel route d'Antony (U2a) et rue du Général de Gressot (U2b),
	  • Possibilité d'implantation sur les limites séparatives (règle adaptée selon les zones),
	  • Dispositions dérogatoires concernant les constructions existantes non conformes
	  • …
		Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

JUSTIFICATIONS DES DÉLIMITATIONS DE ZONES

Avant-propos – Présentation des différentes zones du PLU

Type de zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
Zones urbaines	Les **zones urbaines** identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés du territoire, ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations, équipements, activités économiques, etc. Elles se subdivisent en plusieurs zones : • **Zone U1**, qui correspond aux tissus bâtis anciens du centre-ville de Wissous ; • **Zone U2,** qui correspond aux quartiers d'habitat collectif, avec un secteur U2a appelé à voir son tissu évoluer (renouvellement urbain, route d'Antony) ainsi qu'un secteur U2b (renouvellement urbain, rue du Général de Gressot). • **Zone U3**, qui correspond aux quartiers d'habitat individuel groupé ; • **Zone U4**, qui correspond aux tissus résidentiels à dominante pavillonnaire, avec le secteur U4a correspondant au supermarché Carrefour Contact, situé chemin de la vallée ; • **Zone UI,** qui II ; correspond aux tissus urbains à dominante économique, avec deux secteurs, UIw et UIwa, qui recouvrent les espaces de la ZAC des Hauts de Wissous ; • **Zone UL**, qui correspond aux sites à vocation d'équipements ; • **Zone UZ**, qui correspond aux emprises aéroportuaires de l'Aéroport d'Orly.
Zones à urbaniser	Elles correspondent aux **zones d'urbanisation future**. L'urbanisation est prévue à court et moyen termes. Les subdivisions des zones « à urbaniser » préfigurent la réalisation d'aménagement à différentes vocations, dans le prolongement des tissus déjà urbanisés : • **Zone 1AUL** (boulevard de l'Europe), qui correspond au secteur à vocation d'équipements dédié à l'aménagement d'espaces verts et de loisirs, en bordure du boulevard de l'Europe ; • **Zone 1AUN1** (gare), qui correspond au secteur de développement urbain futur structuré autour de la potentielle gare de l'Orlyval et qui organise l'interface entre espaces urbains au sud et espaces naturels du Domaine de Montjean au nord ; • **Zone 1AUZ,** qui correspond aux secteurs de développement urbain à vocation d'activités économiques situés aux abords de l'emprise aéroportuaire de l'aéroport d'Orly ; • **Zone 2AU** (chemin des Prés), qui correspond aux espaces de développement à vocation résidentielle dominante, dans le prolongement des tissus urbains déjà constitués situés au voisinage. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une évolution du PLU. La zone 2AU est une zone à urbaniser dite « bloquée ».

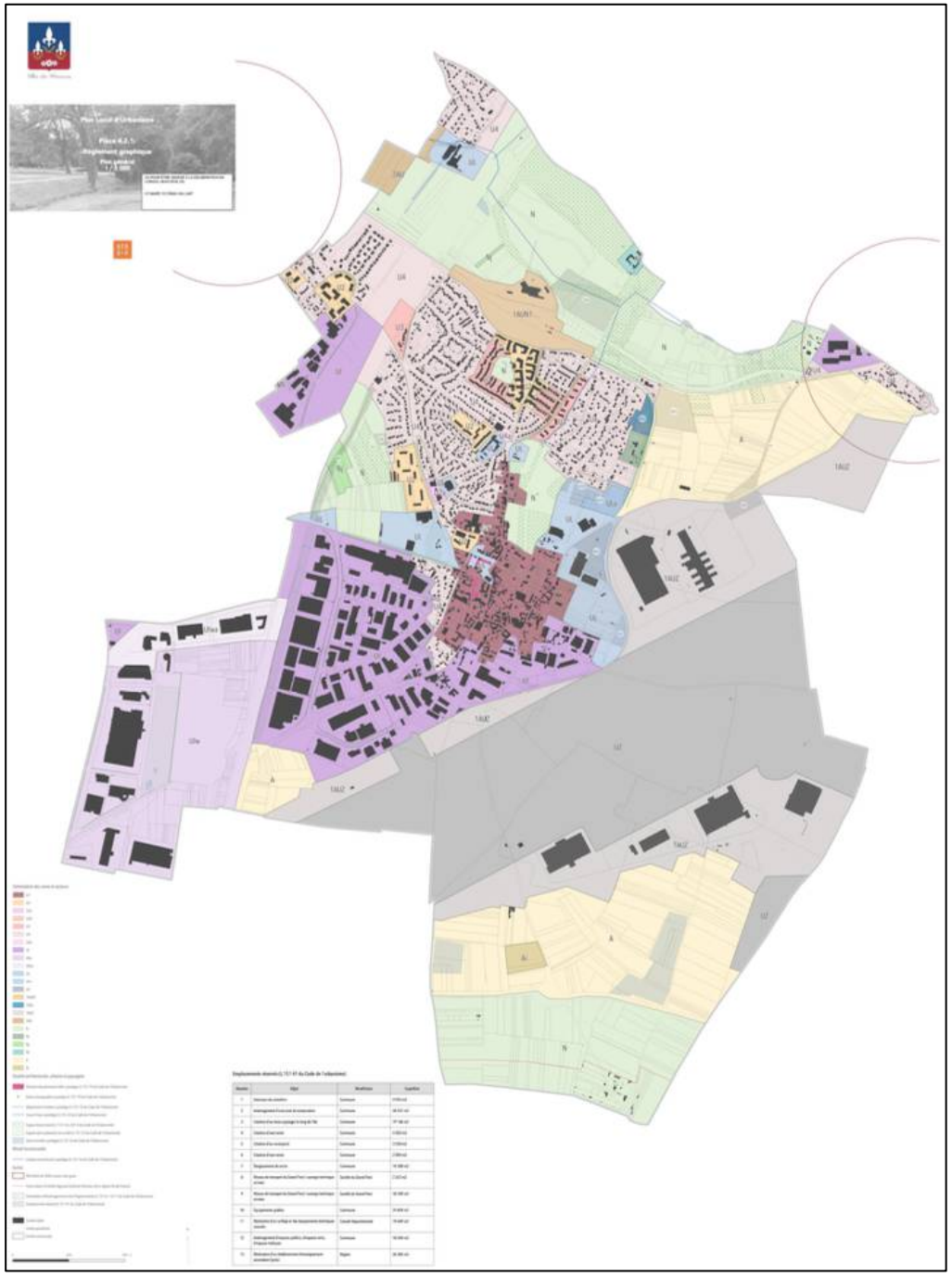
Avant-propos – Présentation des différentes zones du PLU

Type de zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
Zones agricoles	La **zone agricole (A)** concerne les terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises. • Elle comprend un **secteur Ai,** qui autorise le développement d'activités économiques non agricoles.
Zones naturelles	La **zone N est une zone naturelle et forestière de protection stricte**. Elle représente les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elles se subdivise en plusieurs secteurs : • **secteur Ni**, correspondant à des activités économiques spécifiques existantes, le long du boulevard de l'Europe ; • **secteur Nj,** correspondant aux jardins familiaux ; • **secteur Nl,** correspondant au château de Montjean et ses abords.

Synthèse des surfaces prévues au PLU de Wissous

Zones	Surfaces des zones (en ha)		Part du territoire communal (en %)
U1	24,2	504,0	55,3
U2	14,5		
U3	7,7		
U4	94,6		
UI	180,0		
UL	32,5		
UZ	149,6		
1AUL	1,2	126,6	13,9
1AUN1	10,8		
1AUZ	110,9		
2AU	3,7		
A	120,6	122,6	13,5
Ai	2		
N	153,9	157,9	17,3
Ni	1,3		
Nj	1,8		
Nl	0,9		

Zonage du PLU



Délimitation de la zone U1

Séquence du territoire concernée

- Centre ville

Objectifs de la zone

- Affirmer la mixité des fonctions urbaines
- Préserver les qualités architecturales et patrimoniales du tissu bâti ancien

La zone U1 correspond au centre-ville de la commune. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services, petites activités économiques…), des densités élevées et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'un tissu ancien. Des tissus résidentiels récents sont également présents.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristique de cette zone. Ainsi :

- Les commerces en RDC bénéficient d'une hauteur bonifiée.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol est fixée à 60% minimum,
- La hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout, 10 mètres à l'acrotère et 14 mètres au faîtage,
- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est définie par rapport aux constructions existantes voisines,
- Par rapport aux limites séparatives : l'implantation est libre dans une bande de 25 mètres,
- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, notamment pour les locaux commerciaux,
- La part d'espaces verts à respecter est fixée à 15% minimum du terrain.



Délimitation de la zone U2

Séquence du territoire concernée

- Espaces résidentiels à dominante d'habitat collectif

Objectifs de la zone

- Valoriser le caractère résidentiel de la zone
- Favoriser la bonne intégration des futures constructions, dans le respect des formes urbaines

La zone U2 correspond aux espaces résidentiels à dominante d'habitat collectif. Elle comprend deux secteurs, U2a et U2b, dont le tissu pourrait évoluer (mutation possible de l'activité de garage route d'Antony et des terrains situés rue du Général Gressot)**. La zone U2 est caractérisée par une fonction résidentielle dominante et des formes urbaines plurielles, correspondant aux différentes époques de constructions des ensembles collectifs.**

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la fonction résidentielle dominante de cette zone. Ainsi :

- Les constructions pouvant être incompatibles avec l'habitat sont interdites, notamment les activités d'industrie et les entrepôts, ou autorisées sous conditions (commerce et activités de service et bureau).

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol est fixée à 50% maximum du terrain sauf dans les secteur U2a et U2b, où elle n'est pas réglementée,
- La hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout, 11 mètres à l'acrotère et 18 mètres au faîtage dans la zone U2 et 16 mètres à l'égout / 17 mètres à l'acrotère / 18 mètres au faitage en premier rang puis 13 mètres à l'égout / 15 mètres à l'acrotère dans les secteurs U2a et U2b,
- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres depuis les voies et emprises publiques dans la zone U2 ; cette implantation n'est pas réglementée dans les secteurs U2a et U2b,
- Par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être implantées en retrait dans la zone U2 tandis que l'implantation est possible sur les limites dans les secteurs U2a et U2b,
- La part d'espaces verts à respecter est fixée à 30% minimum du terrain.



Délimitation de la zone U3

Séquence du territoire concernée

- Espaces résidentiels à dominante d'habitat individuel groupé

Objectifs de la zone

- Valoriser le caractère résidentielle de la zone
- Favoriser la bonne intégration des futures constructions, dans le respect des formes urbaines

La zone U3 correspond aux espaces résidentiels à dominante d'habitat individuel groupé. Elle est caractérisée par une fonction résidentielle dominante et des formes urbaines relativement homogène.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la fonction résidentielle dominante de cette zone. Ainsi :

- Les constructions pouvant être incompatibles avec l'habitat sont interdites, notamment les activités d'industrie et les entrepôts, ou autorisées sous conditions (commerce et activités de service et bureau).

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol est fixée à 50% maximum du terrain,
- La hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout, 10 mètres à l'acrotère et 14 mètres au faîtage,
- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres depuis les voies et emprises publiques,
- Par rapport aux limites séparatives : l'implantation est possible sur les limites séparatives latérales mais le retrait est obligatoire pour les limites de fond de terrain,
- La part d'espaces verts à respecter est fixée à 30% minimum du terrain



Délimitation de la zone U4

Séquence du territoire concernée

- Espaces résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire

Objectifs de la zone

- Valoriser le caractère résidentielle de la zone
- Favoriser la bonne intégration des futures constructions, dans le respect des formes urbaines

La zone U4 correspond aux espaces résidentiels à dominante d'habitat individuel. Elle est caractérisée par une fonction résidentielle dominante et des formes urbaines correspondant à diverses époques de construction et modes d'aménagement (lotissements ou aménagements individuels). La présence du végétal y est prégnante. La zone U4 comprend un secteur, U4a, correspondant à l'activité commerciale située chemin de la Vallée.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la fonction résidentielle dominante de cette zone. Ainsi :

- Les constructions pouvant être incompatibles avec l'habitat sont interdites, notamment les activités d'industrie et les entrepôts, ou autorisées sous conditions (commerce et activités de service et bureau).

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol est fixée à 40% maximum du terrain sauf dans le secteur U4a, où elle est de 60%,

- La hauteur ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage dans la zone U4 et 10 mètres à l'égout / 15 mètres au faîtage dans le secteur U4a,

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres depuis les voies et emprises publiques dans la zone U4 ; cette implantation n'est pas réglementée en U4a,

- Par rapport aux limites séparatives : l'implantation est possible sur les limites séparatives latérales (sous conditions en fonction de la largeur du terrain) mais le retrait est obligatoire pour les limites de fond de terrain ; cette implantation n'est pas réglementée dans le secteur U4a,

- La part d'espaces verts à respecter est fixée à 40% minimum du terrain (hors secteur U4a)



Délimitation de la zone UI

Séquence du territoire concernée

- Espaces à dominante d'activités économiques

Objectifs de la zone

- Affirmer la vocation économique des espaces d'activités
- Assurer une qualité paysagère et urbaine aux nouvelles opérations

La zone UI correspond aux espaces à dominante d'activités économiques. Elle comprend deux secteurs, Ulw et Ulwa, couvrant la ZAC des Hauts de Wissous.

Le règlement littéral associé à la zone UI vise à conforter la fonction de la zone tout en assurant une bonne intégration des futures constructions au regard des tissus limitrophes et du paysage. Ainsi :

- La vocation d'activités économiques est affirmée via la définition des constructions interdites et autorisées sous conditions (constructions d'habitation par exemple) ; la fonction tertiaire est renforcée dans la ZAC des Hauts de Wissous (les entrepôts et l'industrie sont autorisés sous condition),
- L'emprise au sol n'est pas réglementée,
- La hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère ; des hauteurs spécifiques sont prévues pour les secteurs Ulw et Ulwa,
- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres depuis les voies et emprises publiques dans la zone UI ; des dispositions spécifiques sont prévues pour les secteurs Ulw et Ulwa,
- Par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres depuis les limites séparatives (4 mètres dans les secteurs Ulw et Ulwa),
- Des principes de qualité urbaine sont prévus : les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques doivent être végétalisées,
- La part d'espaces verts à respecter est fixée à 5% minimum du terrain



Délimitation de la zone UL

Séquence du territoire concernée

- Espaces à dominante d'équipements (existants et futurs)

Objectifs de la zone

- Affirmer la vocation d'équipements
- Renforcer l'offre en équipements dans la commune

La zone UL correspond aux espaces d'équipements de la commune. Ils recouvrent les équipements sportifs et scolaires existants (site du Cucheron, écoles, équipements du parc du Château Gaillard…) et un secteur à vocation d'équipement future situé chemin des Prés, aujourd'hui occupé par des bâtiments d'activités désaffectés et à proximité de la zone à urbaniser résidentielle du chemin des Prés. La zone comprend un secteur, ULa, situé bd de l'Europe, à vocation d'équipements sportifs (type terrains de sport).

Le règlement littéral associé à la zone UL vise à conforter la fonction de la zone tout en assurant une bonne intégration des futures constructions au regard des tissus limitrophes et du paysage. Ainsi :

- La vocation d'équipements est affirmée via la définition des constructions interdites et autorisées sous conditions (constructions d'habitation par exemple) ;
- L'emprise au sol n'est pas réglementée en UL et est fixée à 10% en Ula dans la mesure où le secteur accueille des aménagements sportifs et peu de constructions.
- La hauteur ne doit pas dépasser 14 mètres à l'acrotère ou au faîtage,
- Les constructions doivent être implantées en retrait depuis les voies et emprises publiques dans la zone,
- Par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être implantées en retrait,
- La part d'espaces verts à respecter n'est pas réglementée.



Délimitation de la zone UZ

Séquence du territoire concernée

- Emprises de l'aéroport d'Orly

Objectifs de la zone

- Assurer le bon fonctionnement des activités aéroportuaires



La zone UZ correspond aux emprises de l'aéroport d'Orly.

Le règlement littéral associé à la zone UZ vise à valoriser les surfaces des emprises aéroportuaires. Ainsi :

- Seuls les constructions et aménagements liés et nécessaires aux activités aéroportuaires sont autorisés ;
- L'emprise au sol n'est pas réglementée,
- La hauteur ne doit pas excéder celle du plan horizontal du plan de servitude aérienne,
- Les constructions doivent être implantées en retrait de 1,50 mètre depuis les voies et emprises publiques dans la zone,
- Par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie,
- La part d'espaces verts à respecter n'est pas réglementée.

Délimitation des zones à urbaniser au règlement graphique du PLU

Séquence du territoire classée en zone 1AUL

- Secteur Nord du boulevard de l'Europe → à proximité du site d'équipements du Cucheron et du potentiel futur collège

Fonction de la zone 1AUL et objectifs attendus

- Renforcement de l'offre en équipements / aménagements verts et ludiques à l'échelle communale.

- Secteur dédié à l'aménagement d'espaces verts et de loisirs.

Séquence du territoire classée en zone 1AUN1

- Secteur gare

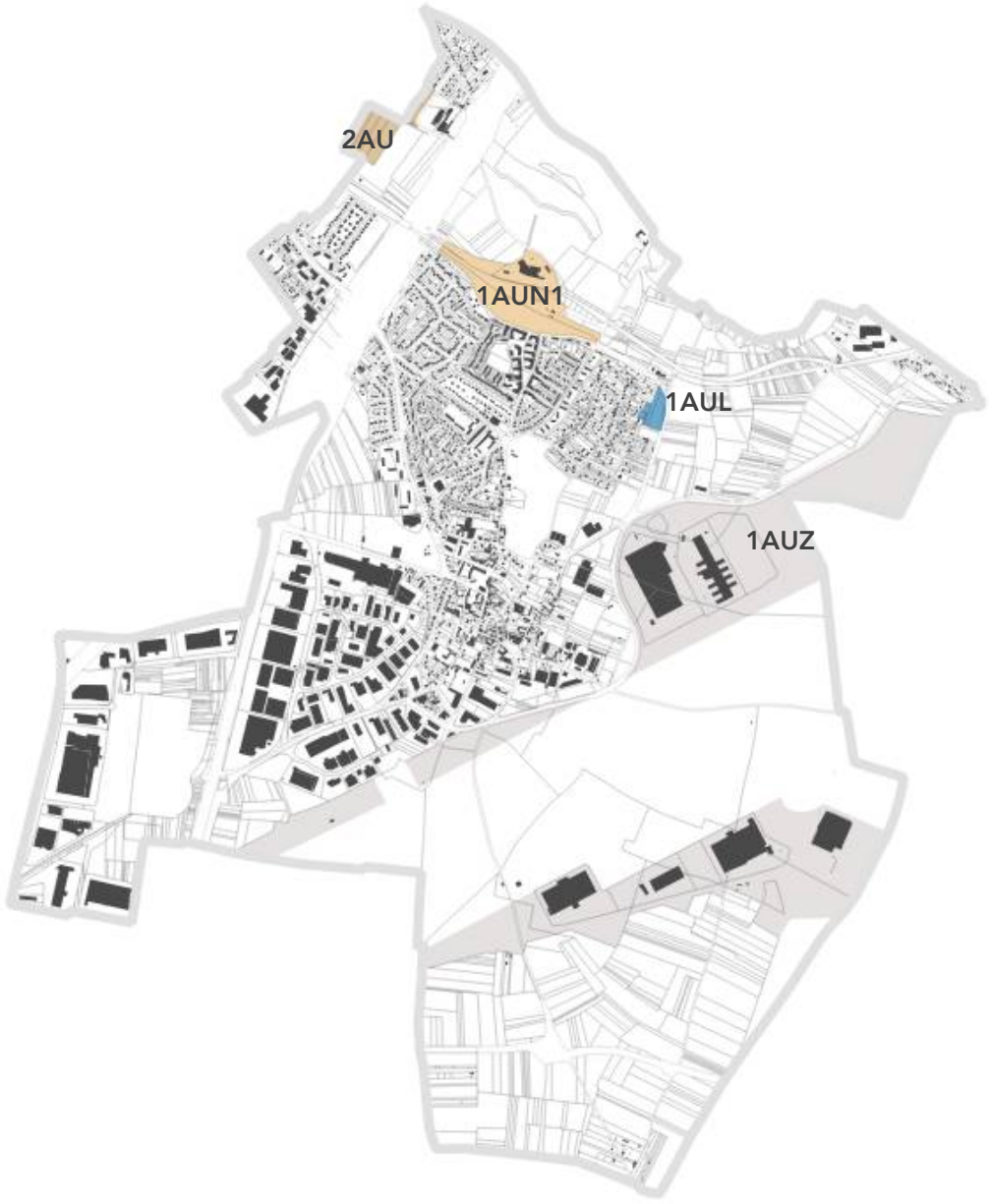
Fonction de la zone 1AUN1 et objectifs attendus

- Confortement des capacités d'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques par la définition d'un secteur destiné à une opération mixte.

- Secteur d'accueil de nouveaux logements permettant de répondre aux objectifs d'accueil démographique inscrits dans le PADD et ne pouvant être assurer dans les tissus bâtis, notamment au regard des contraintes du PEB de l'aéroport d'Orly.

- Secteur d'accueil d'activités économiques, notamment tournées vers l'hébergement hôtelier.

- Urbanisation menée dans une logique de cohérence (gabarit, hauteur, implantation), d'accroche avec les tissus urbains existants et de gestion des nuisances liées aux voies ferrées.



Délimitation des zones à urbaniser au règlement graphique du PLU

Séquence du territoire classée en zone 1AUZ

- Abords des emprises aéroportuaires

Fonction de la zone 1AUZ et objectifs attendus

- Confortement des capacités d'accueil de nouvelles activités économiques, notamment en lien avec la proximité de l'aéroport d'Orly.

- Secteur d'accueil de nouvelles activités permettant de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD et tenant compte des contraintes du PEB ne permettant que de l'activité économique dans cette zone.

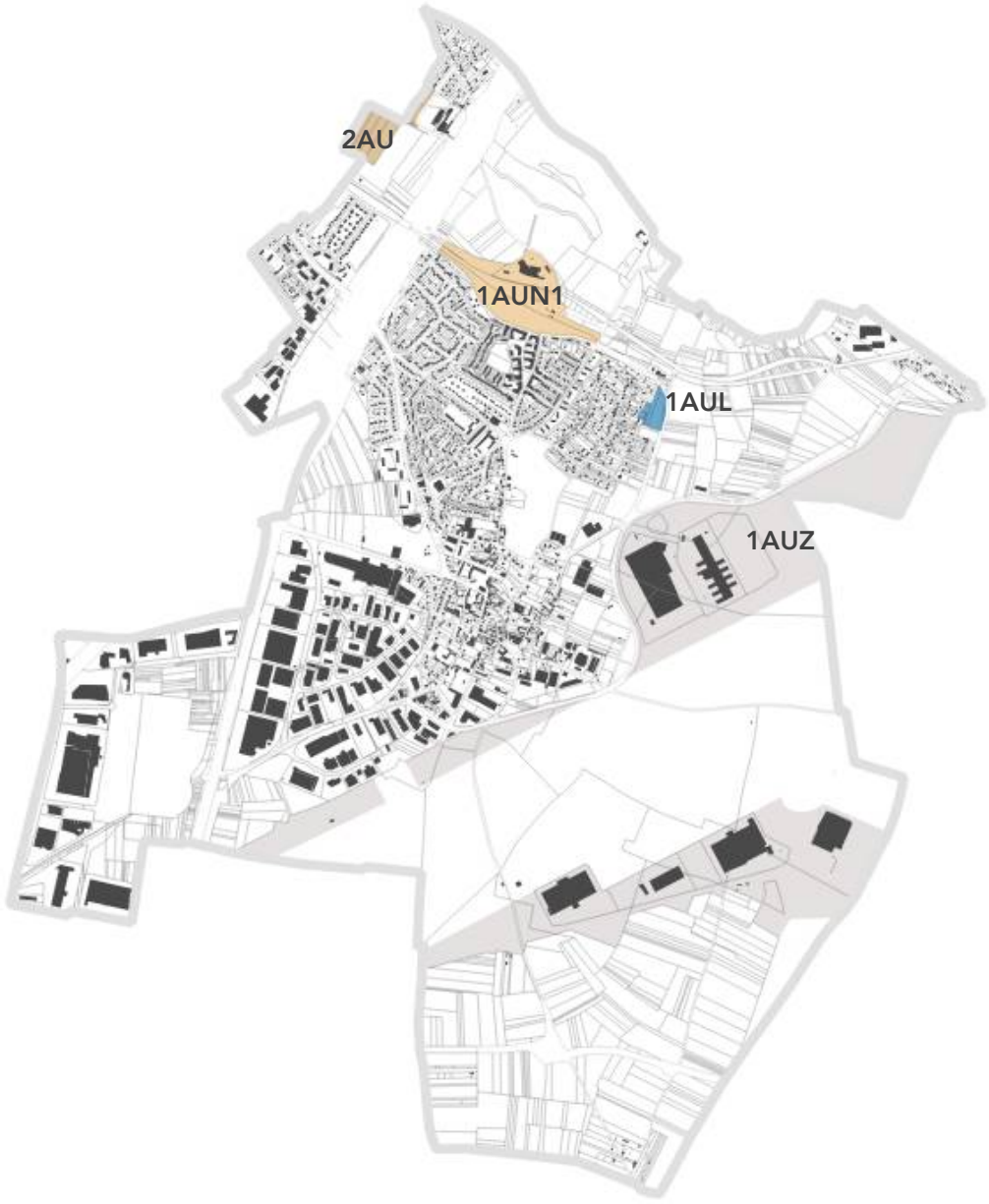
- Urbanisation menée dans une logique de cohérence (gabarit, hauteur, implantation), d'accroche avec les tissus urbains existants et de gestion des nuisances liées aux voies ferrées.

Séquence du territoire classée en zone 2AU

- Secteur du chemin des Prés → en limite de Fresnes et d'Antony, à proximité de la gare RER du Chemin d'Antony

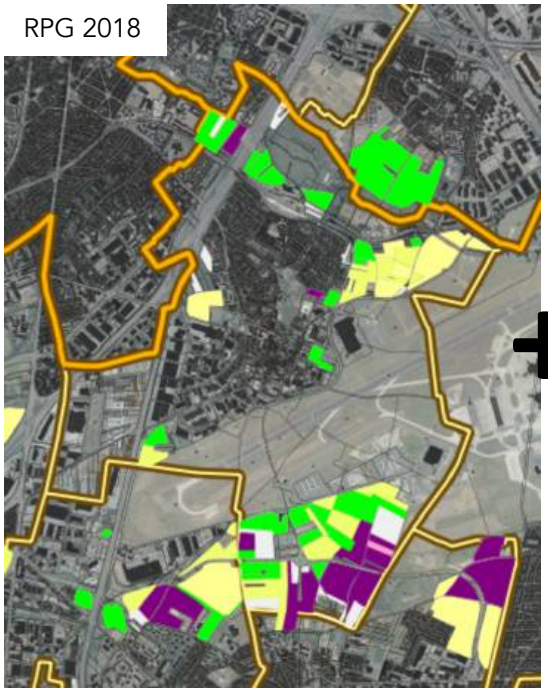
Fonction de la zone 2AU et objectifs attendus

- Définition d'un secteur d'urbanisation dite « bloquée » nécessitant une évolution du PLU pour être ouvert à l'urbanisation. Cette zone à vocation résidentielle permettra, à terme, de répondre aux objectifs d'accueil démographique inscrits dans le PADD et ne pouvant être assurés dans les tissus déjà bâtis, notamment au regard des contraintes du PEB de l'aéroport d'Orly.

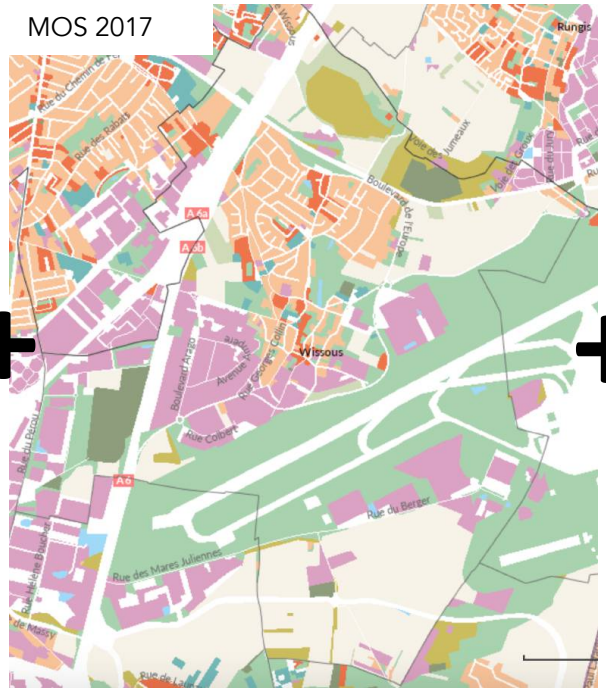


Délimitation de la zone A

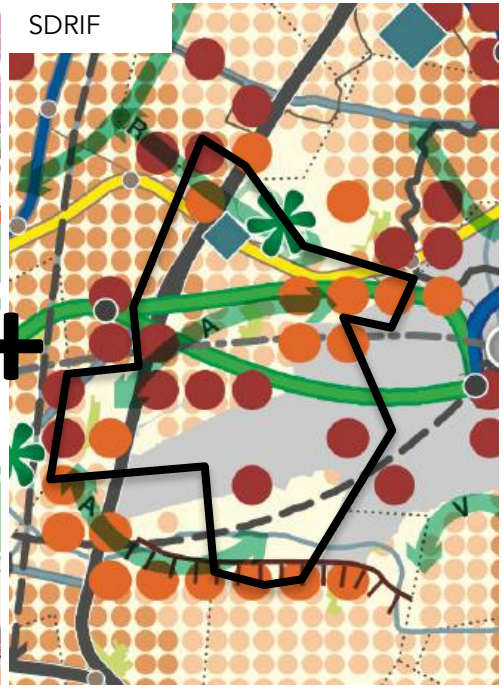
RPG 2018



MOS 2017



SDRIF



Séquence du territoire concernée

- Espaces agricoles

Objectifs de la zone

- Assurer la protection des espaces agricoles
- Permettre le développement de l'activité agricole



Délimitation de la zone agricole

La zone agricole, dite zone A, classe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole répond à une double exigence : pérenniser les terres agricoles et autoriser les évolutions des acteurs économiques agricoles pour répondre aux besoins d'adaptation technico-économique des exploitations existantes et futures, à la diversification des économies agricoles.

Ont été pris en compte pour la définition de la zone A la localisation des parcelles agricoles identifiées au RPG 2017 et au Mode d'occupation des sols de l'Institut Paris Région ainsi que la localisation des espaces agricoles à préserver au SDRIF.

Les espaces agricoles situés au Nord de Wissous n'ont pas fait l'objet d'un classement en A mais d'un zonage N, en lien avec la valorisation de la plaine de Montjean et de la préservation de son paysage, la zone N permettant de limiter plus fortement la constructibilité que dans la zone A (où l'implantation de bâtiments agricoles est autorisée).

Délimitation de la zone A

Fonction de la zone A et objectifs attendus

- Fonction exclusivement agricole répondant à une stratégie de pérennisation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et du maintien de la continuité des terres cultivées.
- Possibilités d'utilisation du sol limitées aux usages agricoles en raison de la qualité agronomique des sols et de l'activité agricole existante.
- Possibilité de diversification agricole limitant les conditions de construction aux activités s'inscrivant dans le prolongement d'une production agricole : transformation et conditionnement, vente des produits, points d'accueil touristique.
- Possibilité d'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (permettant notamment l'entretien et le développement de réseaux) sous conditions.
- Possibilité de développement d'installation de production d'énergie renouvelable, sous conditions.

Secteur Ai

Le règlement du PLU délimite un secteur spécifique (situé chemin d'Antony à Savigny), dédié aux activités économiques non agricoles, dans la zone A.

Ce secteur est occupé par des bâtiments et des espaces de stockage associés à une activité économique déjà implantée.

Dans le secteur Ai, les dispositions réglementaires prévues dans le règlement écrit permettent, de façon encadrée, l'implantation d'activités économiques non liées à l'agriculture : emprise au sol, hauteur, implantation limitées.



Délimitation de la zone N

Séquence du territoire concernée

- Espaces naturels, boisés, forestiers

Objectifs de la zone

- Protéger les espaces naturels de la commune
- Maintenir la qualité du paysage
- Préserver de toute urbanisation des secteurs sensibles, d'intérêt ou à risques



Délimitation de la zone naturelle

La zone N classe en zone naturelle, les secteurs de la commune de Wissous, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Fonction de la zone N et objectifs attendus

- Fonction exclusivement naturelle répondant à une stratégie de préservation des espaces.
- Stricte limitation des possibilités de construire.

Délimitation de la zone N

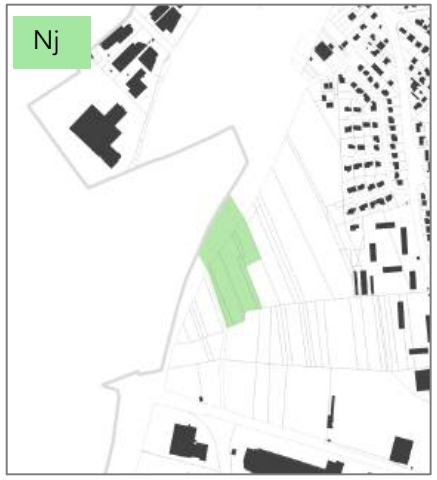
Secteurs Ni, Nj et Nl

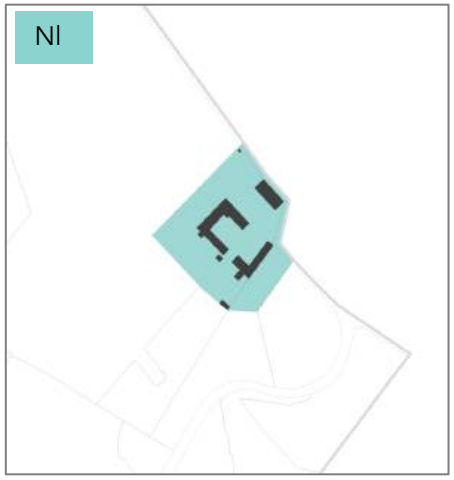
Le règlement du PLU délimite des secteurs spécifiques, au sein de la zone N :

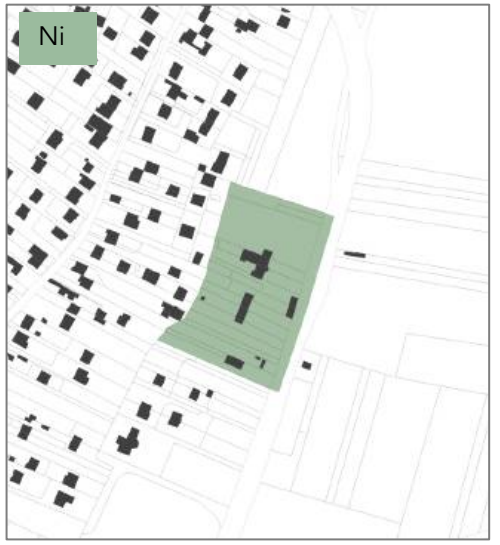
- Secteur Ni : ce secteur correspond à des activités économiques, non liées à l'exploitation forestière, existantes en zone N. Il s'agit de l'entreprise REV le long du boulevard de l'Europe. Dans le secteur Ni, les dispositions réglementaires prévues dans le règlement écrit permettent, de façon encadrée, l'implantation d'activités économiques : emprise au sol, hauteur, implantation limitées.

- Secteur Nj : ce secteur correspond aux jardins familiaux existants sur le territoire communal. Il permet la réalisation de petites constructions liées à l'activités des jardins et permettant leur pérennisation.

- Secteur Nl : ce secteur correspond au Château de Montjean et ses abords. Il est défini pour permettre l'extension des bâtis existants voire la création de nouvelles constructions, en lien avec la valorisation touristique et de loisirs du site. Les possibilités constructives y sont limitées par la réglementation d'une emprise au sol, d'une hauteur et de l'implantation des futures constructions.







Eléments de sur-zonage au règlement graphique du PLU

Dans le cadre de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, le règlement graphique du PLU localise :

- Des espaces boisés classés (au titre des articles L.113-1 et L.421-4 du Code de l'urbanisme) ;

- Des espaces verts à préserver ou à créer (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;

Ces espaces correspondent à des espaces verts existants à préserver dans le cadre de la protection de la trame verte existante et à des espaces à créer, dans le souci de renforcement de la trame verte urbaine. Parmi les espaces verts existants, ont été identifiés le parc Marcel Dussault ou encore celui du Château Gaillard.

- Des cours d'eau à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;

Les rus souterrains et de surface présents sur le territoire communal ont été identifiés, conformément au SAGE Bièvre.

- Des zones humides à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;

Les zones humides localisées dans le cadre de l'élaboration du SAGE Bièvre et Orge-Yvette ont été repérées sur le document graphique.

- Des alignements d'arbres à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;

- Des arbres remarquables (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme) dont la liste est présentée en annexe du règlement ;

- Des éléments de patrimoine bâti à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) dont la liste est présentée en annexe du règlement.

Dans le cadre de la mixité fonctionnelle, le règlement graphique du PLU localise :

- Des linéaires commerciaux à protéger (au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme).

Ils ont été identifiés sur les deux polarités commerciales de la commune : le centre-ville et la polarité du quartier Saint-Eloi.

Enfin, le règlement graphique du PLU localise :

- Des emplacements réservés, dont la liste est notamment annexée au règlement écrit ;

- Les périmètres de 500 m aux abords des gares RER ;

- La limite du front urbain d'intérêt régional (FUIR), en compatibilité avec le SDRIF (cf partie suivante : JUSTIFICATIONS – COMPATIBILITÉ AUX TITRES DES ARTICLES L.131-4 ET L.131-5 DU CODE DE L'URBANISME).

Eléments de sur-zonage au règlement graphique du PLU – focus sur les espaces boisés classés





Réduction - Ajustement pour tenir compte de la réalité de l'occupation du sol.

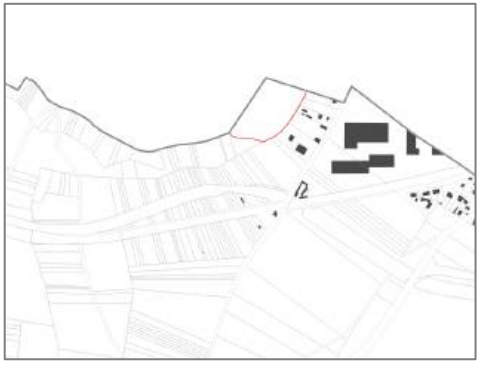




Réduction - Ajustement pour tenir compte de la réalité de l'occupation du sol.

Augmentation pour contribuer au maintien de la protection de Montjean.





Réduction - Ajustement pour tenir compte de la réalité de l'occupation du sol.

Augmentation pour contribuer au renforcement de la qualité écologique et paysagère de l'entrée de ville Est.

JUSTIFICATIONS – COMPATIBILITÉ AUX TITRES DES ARTICLES L.131-4 ET L.131-5 DU CODE DE L'URBANISME

SDRIF

Polariser et équilibrer

Disposition prévue par le SDRIF	
Une élévation de la densité humaine et espaces urbanisés à optimiser	A l'échelle de la commune le SDRIF fixe une augmentation minimale de la densité humaine. Une partie de la commune est identifiée au titre des espaces urbanisés à optimiser et une autre comme quartiers à proximité d'une gare. L'élévation de la densité humaine attendue par le SDRIF est de 10% et 15%. Cette orientation doit toutefois être analysée au regard des restrictions de constructibilité liées aux nuisances sonores aériennes.

Compatibilité du PLU avec le SDRIF

Elévation de la densité humaine (+15% à horizon 2030)

- En 2013, densité humaine = 53,10 (source : www.refter.iau-idf.fr)
- Objectif SDRIF à 2030 = 53,10 x 15 % = 61,06 (densité humaine attendue à 2030)
- Au PLU, à horizon 2030, la densité humaine prévue est :

  = +/- 9 500 habitants + +/- 11 350 emplois

  = 20 850 sur 341,1 ha*

  = 61,12

  ** Espaces urbanisés en 2030, intégrant les espaces urbanisés entre 2012 et 2019 (cf analyse foncière) + les espaces urbanisés 2020-2030.*

- La densité humaine est de 61,12 en 2030, soit une densité compatible avec celle prévue par le SDRIF.

Disposition prévue par le SDRIF	
Une densification des espaces urbanisés	A l'échelle de la commune le SDRIF fixe une augmentation minimale de la densité moyenne des espaces d'habitat. Une partie de la commune est identifiée au titre des espaces urbanisés à optimiser et une autre comme quartiers à proximité d'une gare. humaine attendue par le SDRIF est de 10% et 15%. Cette orientation doit toutefois être analysée au regard des restrictions de constructibilité liées aux nuisances sonores aériennes.

Compatibilité du PLU avec le SDRIF

Densification des espaces d'habitat (+15% de logements à 2030)

- Densité des espaces d'habitat en 2013 = 24,70 (source : www.refter.iau-idf.fr)
- Objectif SDRIF à 2030 = 24,70 x 15 % = 28,40 (densité des espaces d'habitat attendue à 2030)
- Logements projetés sur le temps du PLU (2020-2030) : environ 590 (sur le site du chemin des Prés, le secteur de la gare, dans le centre-ville - projet de création d'un SRU - et dans le diffus)
- Au PLU, à horizon 2030, la densité résidentielle prévue est :

  = + / 3 820 logements

  = sur 135,1 ha

  = 28,3

  ** Espaces résidentiels en 2030, intégrant les espaces résidentiels en 2019 (identique à ceux de 2012) + les espaces résidentiels 2020-2030 (secteur gare partiellement et chemin des prés.*

- La densité résidentielle est de 28,3 en 2030, soit une densité compatible avec celle prévue par le SDRIF.

		Population	Emplois	Logements
Données de base	2012	7 661 (2014)	7 754 (2013)	3 120,5 (2013)
	2016	7 674	8 342	3 328

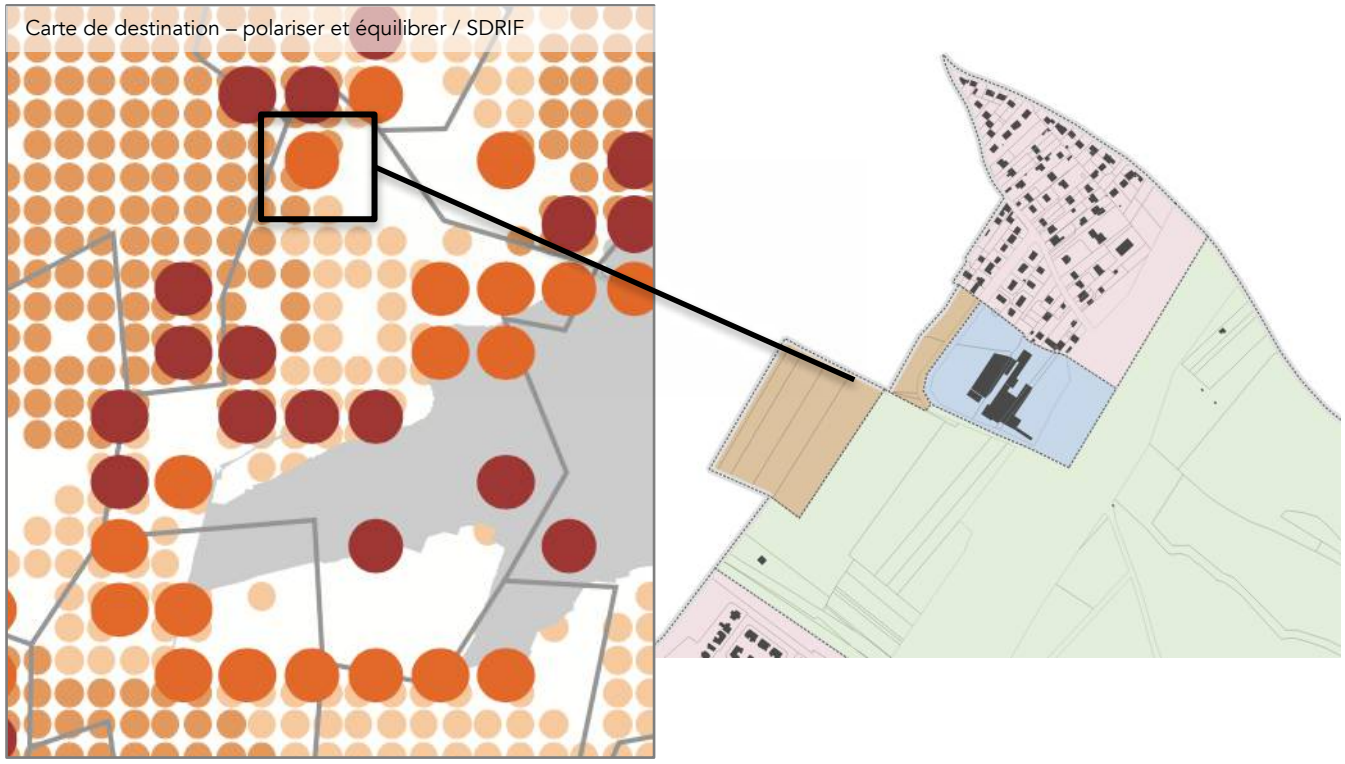
SDRIF

Polariser et équilibrer

Plusieurs secteurs d'urbanisation préférentielle sont repérés sur le territoire de Wissous.

En compatibilité avec le SDRIF, le PLU prévoit le développement d'un secteur d'urbanisation au Nord-Ouest de la commune, en limite avec Antony et Fresnes : le secteur du chemin des Prés. Il fait l'objet d'un zonage 2AU.

Carte de destination – polariser et équilibrer / SDRIF



SDRIF

Préserver et valoriser

Compatibilité avec le SDRIF	
Une affirmation du front urbain d'intérêt régional	• Le PLU matérialise la limite du Front urbain d'intérêt régional (FUIR) sur le plan de zonage. • Les espaces situés au-delà du FUIR sont identifiés en zone agricole (A), garantissant ainsi leur préservation.
Une préservation des espaces agricoles	• Les espaces agricoles identifiés du Sud, de l'Est et à l'Ouest, le long de la RD167 sont préservés et protégés au PLU par un zonage agricole (A) qui reconnaît la valeur agro-économique des sols et la fonctionnalité agricole des sièges d'exploitation. Le classement en zone A préserve les terres exploitées et s'inscrit dans le maintien et l'accompagnement fonctionnel de l'activité agricole sur la commune. • La stratégie de développement définit au PLU limite la consommation d'espaces agricoles et les zones à urbaniser s'inscrivent dans la continuité immédiate des tissus urbanisés. • Les espaces agricoles identifiés au SDRIF entre les voies autoroutières et la RD32 ainsi que ceux identifiés au Nord de la commune, sur la plaine de Montjean sont classés en zone N, dédiée aux espaces naturels et boisés, en cohérence avec le souci de préservation des paysages.
Une préservation des espaces verts et des espaces de loisirs	• Le SDRIF identifie le parc Marcel Dassault et le parc Arthur Clark comme espaces verts et espaces de loisirs à pérenniser et à valoriser. • Le PLU protège le parc Marcel Dassault par l'inscription d'une prescription graphique « espace vert à protéger ou à créer » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. • Concernant le parc Arthur Clark, le PLU prévoit un zonage N ainsi qu'une protection, sur certaines parties du parc, de type espaces boisés classés (EBC). En outre, un arbre remarquable est protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dans ce parc (marronnier). • Le PLU protège les espaces boisés de la commune par la protection au titre d'Espaces Boisés Classés de différents sites de la commune, dont l'ensemble représente une surface totale de 27,9 ha (voir page suivante).
Une protection des espaces verts et des espaces de loisirs d'intérêt régional	• Le SDRIF identifie le domaine de Montjean comme espaces vert et de loisirs d'intérêt régional. • Le PLU prévoit sa protection et sa valorisation via un zonage N, la définition d'espaces boisés classés et l'identification d'un secteur Nl, de taille réduite, correspondant au Château et ses abords et permettant sa valorisation dans un objectif de développement touristique et de loisirs.

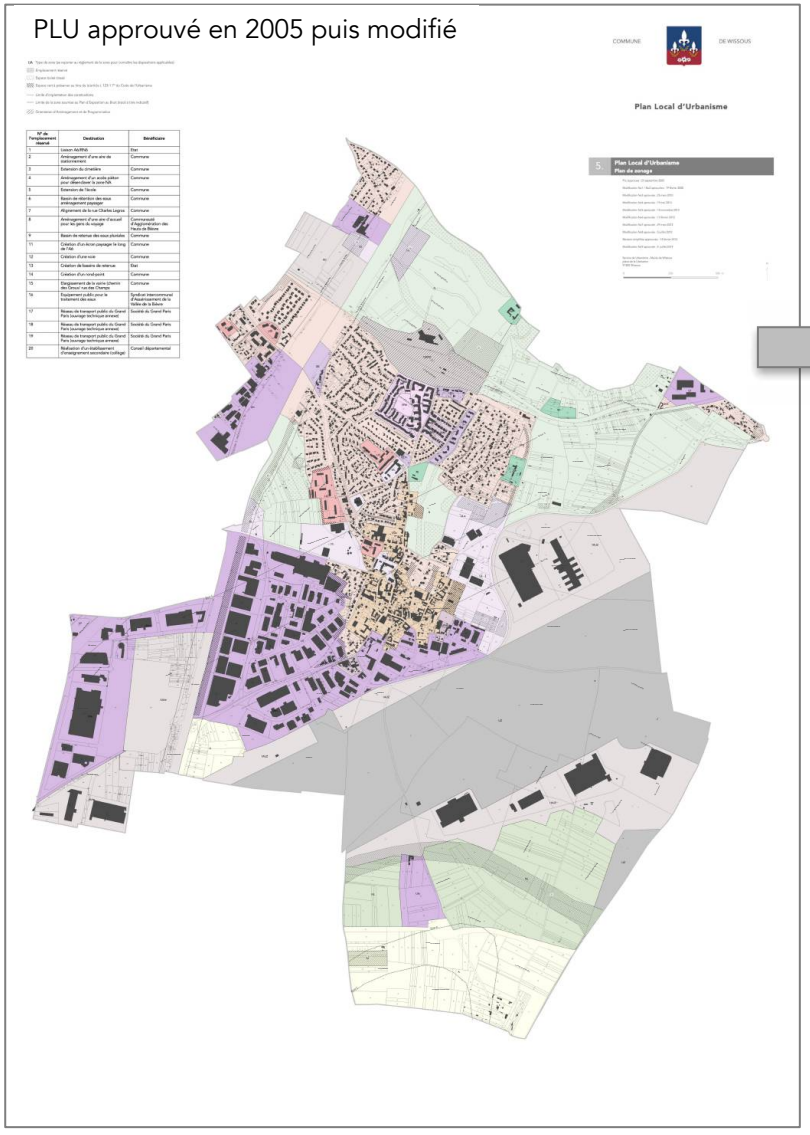
Une pérennisation des continuités	• Trois continuités sont repérées à Wissous :
	  • Au Nord, vers la plaine de Montjean → cet espace est identifié en zone N, doublée d'une protection au titre des espaces boisés classés ;
	  • Au centre, une liaison agricole et forestière est inscrite depuis les espaces agricoles de la voie des Morvilliers, à l'Est jusqu'à la ZAC des Hauts de Wissous via le parc Arthur Clark → les espaces agricoles situés à l'Est de la commune sont préservés par un zonage A, le parc Arthur Clark est protégé par un zonage N et une protection au titre des espaces boisés classés, les espaces agricoles à l'Ouest de la commune, le longe de la RD167 sont zonés en A. En outre, le long de cette continuité sont définis des espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et le PLU impose des % d'espaces verre de pleine terre à respecter.
	  • Au Sud, une liaison agricole et forestière est prévu au SDRIF → les espaces agricoles au Sud de la commune sont préservés via un zonage A.

SDRIF

Préserver et valoriser

Protection des espaces boisés au titre d'Espaces Boisés Classés dans le PLU révisé

PLU approuvé en 2005 puis modifié



PLU révisé



Espace boisé classé (L.113-1 et L421-4 du Code de l'Urbanisme

Espace vert à préserver ou à créer (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

JUSTIFICATIONS – COMPATIBILITÉ AUX TITRES DES ARTICLES L.131-4 ET L.131-5 DU CODE DE L'URBANISME

Documents	Prise en compte dans le projet communal
SDAGE Seine-Normandie Adopté par le Comité de bassin Seine-Normandie le 5 novembre 2015, le SDAGE a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, par arrêté du 1er décembre 2015. Le SDAGE 2016-2021 a été annulé par une décision du tribunal de Paris le 19 décembre 2018. C'est, à ce jour, le SDAGE 2010-2015 qui demeure applicable.	• Le PLU s'inscrit dans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE Seine – Normandie et le SAGE Orge Yvette. • Le projet de la commune : - Protège les milieux aquatiques humides : le PLU protège les rus de surface ou souterrain et les zones humides par un repérage sur le document graphique et des dispositions prévues dans le règlement écrit ; - Gère la rareté de la ressource en eau à travers une économie des ressources en imposant notamment que les toitures terrasses soient végétalisées dans les zones urbaines de centre-ville et résidentielles / mixtes mais également en prévoyant une croissance démographique modérée, limitant la pression sur les ressources ; - Réduit et diminue les pollutions par l'obligation de branchement au réseau d'assainissement pour toute nouvelle construction et par la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
SAGE Orge Yvette La commune de Wissous est partiellement concernée par le périmètre du SAGE.	
SAGE Bièvre La commune de Wissous est partiellement concernée par le périmètre du SAGE. Seul le ru de Rungis est identifié dans le cadre du SAGE.	• Le PLU s'inscrit dans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le SAGE Bièvre. • Le projet de la commune : - Identifie l'ensemble des rus de surface ou souterrain présents sur le territoire de la commune et définit dans le règlement une marge de recul de 5 ou 6 mètres à respecter à leurs abords ; - Délimite les zones humides recensées dans le cadre du SAGE et prévoit une disposition dans le règlement écrit assurant leur préservation ; - Impose, dans le règlement écrit, la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie La commune de Wissous n'est pas identifiée comme territoire à risque important d'inondation (TRI).	• Le PLU s'inscrit dans grands objectifs définis par le PGRI. • Le projet de la commune : - Protège les milieux aquatiques humides : le PLU protège les rus de surface ou souterrain et les zones humides par un repérage sur le document graphique et des dispositions prévues dans le règlement écrit ; - Gère la rareté de la ressource en eau à travers une économie des ressources en imposant notamment que les toitures terrasses soient végétalisées dans les zones urbaines de centre-ville et résidentielles / mixtes mais également en prévoyant une croissance démographique modérée, limitant la pression sur les ressources ; - Règlemente les articles concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales ; - Renforce la perméabilité des espaces via la définition de pourcentages d'espaces vers de pleine terre, l'identification d'espaces vers à préserver ou créer (L.151-23 du Code de l'urbanisme) et la définition d'orientations paysagères et environnementales dans les OAP.

Documents	Prise en compte dans le projet communal
Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE)	• Développement du réseau des liaisons douces dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. • Préservation et renforcement de la présence du végétal en milieu urbain par l'identification d'éléments écologiques au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme. • Mise en place de pourcentages minimums d'espaces verts de pleine terre à respecter. • Dispositions règlementaires favorables à l'installation de systèmes de production d'énergie d'origine solaire et des énergies renouvelables dans les zones urbaines et les zones d'urbanisation future, notamment inscrites dans les OAP.
Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)	Remise en état et maintien des continuités écologiques Aucun réservoir de biodiversité n'est identifié à Wissous par le SRCE. En revanche, la commune est concernée par trois corridors écologiques : • un corridor fonctionnel de la sous-trame herbacée (« prairies, friches et dépendances vertes ») correspondant à la partie Sud des emprises aéroportuaires ; • deux corridors de la sous-trame bleue situés au Nord du territoire. Le premier, identifié comme corridor fonctionnel correspond au ru de Rungis, au Nord de la commune. Ce cours d'eau presqu'entièrement souterrain est susceptible de faire l'objet d'opérations de réouverture (selon la carte des objectifs du SRCE). Un deuxième corridor de la sous-trame bleue est identifié. Il correspond au ru des Glaises. Sa fonctionnalité est cependant définie comme réduite par le SRCE. Le règlement du PLU • Protège les grands espaces agricoles et naturels de la commune par un zonage adapté, A ou N, couvrant plus de 30% de la superficie communale ; • Identifie les emprises aéroportuaires par un zonage spécifique, UZ, permettant d'affirmer leur vocation ; • Protège les rus de la commune, qu'ils soient enterrés ou de surface, par une inscription sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit impose une marge d'inconstructibilité à leurs abords. Renforcement et maintien de la biodiversité dans la ville En zone urbaine et en zone d'urbanisation future, le PLU : • Définit des coefficients d'espaces verts de pleine terre spécifiques qui participent à la perméabilité écologique du tissu. Cette règle vise à maintenir des surfaces non imperméabilisées et végétalisées dans l'enveloppe urbaine constituée de Wissous, à maintenir des espaces végétalisés supports de biodiversité, à développer une trame écologique urbaine. • Les OAP sectorielles définissent des orientations paysagères favorables à la biodiversité et à la consolidation d'une trame végétale (espèces végétales en port libre, couvre sol fonctionnel sur le plan biologique, composition multi strates, accompagnement végétale des voies par une organisation végétale…). • Un réseau d'espaces constitutifs de la trame verte urbaine est identifié au zonage et protégé au document graphique : espaces boisés classés, espaces verts à protéger ou à créer, alignements d'arbres. Outils complémentaires déployés dans la stratégie de renforcement et le maintien de la biodiversité • Le règlement en zone agricole vise à développer le caractère naturel des aménagements extérieurs pour favoriser la biodiversité (végétation. Les espaces libres après implantation des constructions autorisées doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols. L'association d'essences est conseillée. • En zone naturelle, le règlement prévoit que les clôtures soient composées de haies vives d'essences favorisant la biodiversité.

JUSTIFICATIONS – COMPATIBILITÉ AUX TITRES DES ARTICLES L.131-4 ET L.131-5 DU CODE DE L'URBANISME

Documents	Prise en compte dans le projet communal
Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de l'agglomération Paris-Saclay En cours d'élaboration	• Possibilités offertes dans le règlement de réaliser de nouveaux logements dans les zones urbaines du centre-ville et résidentielles (U1, U2, U3 et U4) mais fortes contraintes issues du PEB. • Possibilité d'améliorer et d'étendre les logements existants via des dérogations, dans le règlement, pour les constructions existantes ne respectant pas le PLU. • Inscription dans le règlement écrit et dans les OAP de dispositions favorisant le caractère durable des futures constructions.
Plan de Déplacement Urbain Ile-de-France (PDUIF)	• Imposition de réalisation des aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet. • Définition de normes de stationnement en fonction de la destination des constructions, pour une meilleure adaptation aux usages. • Définition de normes de stationnement pour les cycles non motorisés. • Intégration de normes adaptées à la proximité de la gare du RER C de Chemin d'Antony.

PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET EFFETS ET INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Milieux naturels et biodiversité
Zone Natura 2000	• Amélioration globale du fonctionnement écologique de la commune. • Préservation des milieux aquatiques (rus). • Protection et renforcement des continuités écologiques.	• La commune n'est pas concernée directement par une zone Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches se situent à une distance de 18 à 28 kilomètres au Sud, au Nord et à l'Ouest de Wissous. ` • Le projet communal vise cependant à conforter la trame naturelle présente sur le territoire communal en appui du réseau des espaces agricoles, des rus et des espaces humides connexes et de la plaine de Montjean ainsi que des espaces verts dans le tissu urbanisé. La mise en œuvre du projet contribue à l'amélioration des capacités de déplacement des espèces.
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional		• La commune n'est pas couverte par une réserve naturelle ou un parc naturel régional (une réserve naturelle régionale est présente en limite Sud-Ouest d'Antony (la réserve du Bassin de la Bièvre), soit à 2,2 kilomètres de Wissous). • Cependant, la commune entend, à travers son PLU, valoriser ses qualités paysagères et patrimoniales afin d'affirmer la lisibilité d'un territoire à l'interface entre marches de l'agglomération parisienne et espaces agri-naturels.
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II		• Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) n'est directement identifiée sur la commune de Wissous. • Le projet communal vise cependant à conforter la trame naturelle présente sur le territoire communal en appui du réseau des espaces agricoles, des rus et des espaces humides connexes et de la plaine de Montjean ainsi que des espaces verts dans le tissu urbanisé. La mise en œuvre du projet contribue à l'amélioration des capacités de déplacement des espèces.
Réservoirs et continuités écologiques	• Protection et renforcement des continuités écologiques.	Aucun réservoir de biodiversité n'est identifié à Wissous par le SRCE. En revanche, la commune est concernée par trois corridors écologiques : • un corridor fonctionnel de la sous-trame herbacée (« prairies, friches et dépendances vertes ») correspondant à la partie Sud des emprises aéroportuaires, • deux corridors de la sous-trame bleue situés au Nord du territoire. Le premier, identifié comme corridor fonctionnel correspond au ru de Rungis, au Nord de la commune. Ce cours d'eau presqu'entièrement souterrain est susceptible de faire l'objet d'opérations de réouverture (selon la carte des objectifs du SRCE). Un deuxième corridor de la sous-trame bleue est identifié. Il correspond au ru des Glaises. Sa fonctionnalité est cependant définie comme réduite par le SRCE. Conscients des enjeux de la biodiversité, Wissous exprime, à travers le projet communal, une volonté de protéger à la mesure de leur fonction, ces continuités écologiques favorables aux déplacements de la faune et de la flore, à la reproduction des espèces, à la diversité génétique et à la continuité écologique entre les réservoirs de biodiversité.
Zones humides	• Préservation du fonctionnement des zones humides et des des fonctionnalités actuelles et futures des rus.	Les zones potentiellement humides identifiées par la DRIEE sur le territoire de Wissous correspondent à des zones de classe 3 soit des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide mais qui restent à vérifier et dont les limites sont à préciser. Elles sont situées : • Au Nord de la commune, en limite avec Rungis et Antony et concernent pour partie des zones déjà urbanisées, • Au centre de la commune, aux abords de la route de Montjean, au niveau du parc Arthur Clark et au Nord des emprises aéroportuaires. Ces tissus sont déjà largement urbanisés (habitat, activités, équipements…). Le SAGE Orge-Yvette recense des secteurs caractérisés par une probabilité importante de zones humides au Sud de la commune. Les limites sont identiques aux sites de classe 3 identifiés par la DRIEE. Cependant aucune zone humide prioritaire n'est recensée par le SAGE Orge-Yvette à Wissous. Le SAGE Bièvre a inventorié des secteurs de zones humides à Wissous (chemin de Fresnes, zone du Tartre). Le projet communal tient compte de la présence de zones humides en ne prévoyant pas de développement urbain dans les périmètres de zones humides inventoriées de façon précise au SAGE Bièvre. Les zones humides sont inscrites sur le plan de zonage.

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Paysage, patrimoine naturel et bâti
Site inscrit	• Préservation et valorisation des motifs paysagers caractéristiques de la commune : espaces agricoles, plaine de Montjean, rus. • Valorisation des tissus anciens à valeur patrimoniale et architecturale. • Amélioration de la qualité des paysages perçus et du paysage d'inscription de la commune.	• La commune de Wissous n'est pas concernée par un site inscrit.
Site classé		• La commune de Wissous n'est pas concernée par un site inscrit.
Plan de Paysage		• Aucun plan paysage ne concerne la commune de Wissous.
SPR et PSMV		• Aucun SPR ni PSMV ne concerne la commune de Wissous.
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur		• Aucune perspective paysagère n'est identifiée par un document supérieur sur le territoire communal.

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Sols, sous-sols et déchets
Sites et sols pollués	• Maîtrise de l'exposition des populations aux risques et aux nuisances industriels et anthropiques.	• Aucun site ou sol pollués n'est référencé par la base de données BASOL.
Anciens sites industriels et activités de services		• Les anciens sites industriels et activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution de services appelée BASIAS sont répertoriés au nombre de 63 dans la commune de Wissous. Il s'agit, pour la majeure partie d'entre eux, d'activités insérées au sein des zones d'activités existantes. • Le PLU n'expose pas et ne renforce pas l'exposition aux sites et sols pollués des biens et des personnes.
Carrières		• Aucun site de carrière, projet de carrière ou de comblement n'est connu. Aucun élément concernant Wissous n'est inscrit dans le Schéma départemental des carrières de l'Essonne 2014-2020.
Déchets		• Aucun projet d'établissement de traitement des déchets n'est connu.

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Ressources en eau
Périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine	• Amélioration des capacités d'absorption des eaux de ruissellement par les sols. • Maîtrise des rejets dans le milieu récepteur tant en quantité qu'en qualité. • Meilleure disponibilité de la ressource en eau.	• Aucun périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine n'est connu.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques		• Le SAGE Bièvre identifie ru de Rungis comme ayant été « fortement modifié » et sa qualité de l'eau est jugée mauvaise.
Captage prioritaire grenelle		• Aucun captage prioritaire grenelle n'est présent sur le territoire de Wissous.
Zone de répartition des eaux (ZRE)		• Le projet communal n'est pas concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE)
Assainissement et capacité d'assainisse-ment		• Wissous est alimentée par de l'eau provenant de l'usine de traitement de Choisy-le-Roi, traitant de l'eau potable de la Seine. Sa capacité de production est de 600 000m3/jour pour une production moyenne de 310 000m3/jour.

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Risques et nuisances
Risques et aléas naturels	• Maîtrise de l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux risques et nuisances naturels.	• Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de l'Essonne, la commune de Wissous est concernée par le risque sismique (zone 1), le risque de mouvements de terrain lié à un aléa retrait-gonflement fort et le risque de transport de matière dangereuse par voie routière et par canalisation. • Le PLU n'expose pas et ne renforce pas l'exposition aux risques des biens et des personnes. Les dispositions liées à la construction en zone de risque de retrait-gonflement des argiles sont rappelées dans le règlement.
Plan de Prévention des Risques		• La commune de Wissous n'est concernée par aucun plan de prévention des risques approuvé ou en projet.
Nuisances connues (lumineuses, sonores, vibratoires…)		• La commune de Wissous est concernée par des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport. • Le projet communal ne prévoit pas de projets susceptibles d'entraîner de nouvelles nuisances.

Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures		• La commune de Wissous est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly. Elle est partiellement incluse dans les périmètres des zones A, B et C.
		• Wissous est par ailleurs concernée par :
		  • Le PPEB des infrastructures routières nationales et autoroutières dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de passages de véhicules dans le département de l'Essonne, approuvé le 24 septembre 2019 par arrêté préfectoral (A6, A106 et A10).
		  • Le PPEB des infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains dans le département de l'Essonne, approuvé le 18 mars 2019.
		  • En outre, trois arrêtés préfectoraux concernant le classement sonore des infrastructures de transports sont applicables sur le territoire communal : A6 et A10 (catégorie 1), RER C2 et Orlyval (catégorie 3) et RD32 / 167 / 167A.

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Air, Energie, Climat
Enjeux spécifiques relevés au SRCAE	• Participation à l'amélioration de la qualité de l'air • Renforcement de l'échelle de proximité et du piéton. • Amélioration de la performance énergétique des constructions existantes et futures.	• Le SRCAE d'Ile-de-France a été approuvé le 23 novembre 2012. • Le projet de commune fait objet d'une incitation et d'une mise en œuvre de pratiques vertueuses : - en favorisant le maintien du caractère compact et ramassé des urbanisations qui assure le maintien de l'échelle du piéton, des mobilités douces et de la proximité. - en autorisant l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sous conditions qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux. - en autorisant la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales afin de permettent de limiter ou d'éviter les émissions de gaz à effet de serre et qui vise à une économie des ressources sous conditions qu'elles ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
Plan Climat-Air Energie Territorial (PCAET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique des ENR		• La Communauté d'agglomération Paris Saclay a adopté un Plan Climat Air Energie Territorial (le 26 juin 2019).
Projet éolien ou de parc photovoltaïque		• Au Schéma Régional Eolien d'Ile-de-France, Wissous ne fait pas partie des communes de l'Essonne présentant un potentiel. • Aucun projet éolien ou de parc photovoltaïque n'est connu.

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain
Objectifs de maîtrise de la consommation d'espace	• Préservation des espaces agricoles, naturels et boisées, de la trame verte urbaine de la commune. • Maintien de la fonctionnalité environnementale du territoire communal • Conservation et recherche du caractère contenu et aggloméré de l'enveloppe bâtie existante de la commune.	• La commune s'inscrit dans les objectifs de développement fixés par le SDRIF. Les objectifs de développement résidentiel et économique sont contenus au sein de l'enveloppe urbaine existante et dans des secteurs à urbaniser à la faible valeur agricole et environnementale. • Le renforcement et la diversification de l'offre résidentielle sont envisagés par la mobilisation de gisements fonciers en renforcement (cœur d'îlot, espaces libres), dans le respect des contraintes du PEB.
Optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain constitué		• Dans le cadre du projet de commune, les potentialités d'optimisation foncière sont basées sur la mobilisation des gisements fonciers dans l'enveloppe bâtie constituée d'Ecouen. Ce potentiel est cependant limité du fait de l'application du PEB sur le territoire.
Ouverture à l'urbanisation		• Les zones d'urbanisation futures ne présentent aucun impact significatif sur leur environnement : - Elles ne sont pas reconnues au regard de leur qualité biologique spécifique. - Elles bénéficient d'une insertion éco paysagère assurée dans le cadre de l'OAP ou d'autres outils règlementaires. - Elles ne sont pas concernées par des risques particuliers et ne sont pas en mesure d'accroître les phénomènes à l'origine de risques potentiels sur la commune. - Elles correspondent à des zones déjà ouvertes à l'urbanisation dans le PLU intiial.

INDICATEURS DE SUIVI

ORIENTATION DU PADD	CRITERE	INDICATEURS
Le développement économique		
Accueillir de nouveaux emplois Encourager la diversification et la requalification des espaces d'activités Accompagner la regénération des activités économiques Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire communal	• La politique de développement économique génère-t-elle la croissance de l'emploi attendue ? • Les zones d'activités économiques se renforcent-elles suivant les objectifs? • L'offre foncière existante est-elle susceptible d'accueillir de nouvelles activités économiques ?	- Evolution globale de l'emploi au lieu de travail et du taux de concentration de l'emploi - Evolution des établissements dans les activités liées à la plate-forme aéroportuaire (fret, logistique, etc - Evolution de la densité d'emplois/ha à l'échelle des ZAE - Localisation des implantations économiques nouvelles - Localisation et évolution de l'offre immobilière à destination des nouvelles formes de travail
Le développement agricole		
Affirmer la vocation des grands espaces situés à l'Est et au Sud de la commune pour l'activité agricole Valoriser ces grands espaces agricoles	• La consommation foncière est-elle optimisée ?	- Nombre d'hectares de foncier agricole urbanisé et densité des opérations (pour l'habitat, en logements/ha) - Evolution des secteurs agricoles constructibles - Evolution des activités de diversification des exploitations agricoles
L'équipement commercial		
Redynamiser l'offre commerciale du centre-ville Optimiser et renforcer l'offre en commerces des pôles existants Accompagner les projets de développement urbain d'une offre commerciale nouvelle	• Le commerce de proximité est-il pérennisé ? • Le dimensionnement des nouveaux commerces répond-il aux besoins des nouveaux secteurs urbains wissoussiens ?	- Localisation des établissements de commerce de détails - Evolution du nombre de commerces de proximité (commerces de détails, restauration) - Surfaces commerciales autorisées en CDAC - Dispositifs réglementaires et opérationnels pour pérenniser l'activité commerciale

ORIENTATION DU PADD	CRITERE	INDICATEURS
La politique d'habitat		
Accueillir de nouveaux habitants dans la commune	• La production de logements atteint-elle les niveaux visés (quantitatifs et qualitatifs) ? • Cette production concourt-elle à densifier les tissus bâtis existants ?	- Evolution de la structure démographique de la commune - Nombre de logements produits par an et localisation - Typologie des logements livrés (individuel pur ou groupé, collectif, en résidence; taille) - Evolution de la répartition des logements locatifs sociaux par gestionnaire - Evolution de la demande sociale, et des loyers - Evolution de la production de nouveaux logements spécifiques pour les personnes âgées
Poursuivre le développement résidentiel		
Répondre aux besoins diversifiés des habitants actuels et futurs et permettre à l'échelle des opérations, une diversité des fromes urbaines		
Permettre le renouvellement urbain, la réhabilitation et la densification des tissus d'habitat existant		
La politique de transports et de déplacements		
Développer les conditions d'une offre de transport alternative à la voiture individuelle	• Les équipements et services sont-ils rapidement accessibles en modes actifs (temps de parcours) ? • Quel-est l'avancement du projet de gare ? • Comment évoluent le maillage du territoire en infrastructures dédiées aux mobilités partagées et décarbonées ? • Comment évolue le nombre d'habitants situés à moins de 10 min à pied d'une gare ?	- Isochrones piétons (accès aux équipements, services etc.) - Evolution du déploiement du territoire en bornes de recharges véhicules électriques - Evolution des aménagements urbains en faveur d'un usage collectif de la voiture individuelle (aires de covoiturage, autopartage, etc.) - Indicateurs d'usages des TC et variation globale de l'offre en TC (par exemple le nombre de voyageurs/jour réseau Rémi) - Evolution du mètre linéaire de pistes cyclables et/ou de cheminements sécurisés / pacifiés. - Taux de motorisation des ménages
Améliorer l'accessibilité interne de la commune		
Ouvrir une gare		
Optimiser les espaces situés à proximité des arrêts de desserte en transports collectifs existants et futurs		

ORIENTATION DU PADD	CRITERE	INDICATEURS
Le développement touristique et de loisirs		
Créer une nouvelle polarité communale à vocation d'équipements (Bd de l'Europe) Optimiser et renforcer l'offre en équipements existante Valoriser les abords des pôles d'équipements Rendre plus lisible les éléments de patrimoine architectural et urbain	• Quelle est le niveau de diversité d'équipements de loisirs au sens large (culturel, associatif, sportif) ? • Les réaménagements des espaces publics aux abords des pôles d'équipements sont-ils réalisés ? • Les projets de requalification et de mise en valeur des patrimoines et des espaces publics sont-ils réalisés ?	- Nombre de projets d'aménagements et d'équipements réalisés - Evolution de la fréquentation du Domaine de Montjean - Evolution du nombre de licenciés dans les associations sportives
La modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain		

Affirmer la vocation agri-naturelles des grands espaces non construits situés à l'Est et au Sud de la commune
Dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins économiques et démographiques
Envisager le développement urbain dans un objectif de maitrise de l'extension des espaces urbanisés
Préserver la ressource foncière en faisant évoluer les tissus bâtis existants (mixte et économique)
	• La consommation foncière est-elle optimisée ?
	• Les objectifs de densité et de diversification des formes urbaines sont-ils à minima atteints ?
	• Où le développement urbain a-t-il lieu ? S'effectue-il prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ?
		- Part du nombre de logements réalisés dans et en-dehors de l'enveloppe urbaine
		  - dont logements construits,
		  - dont logements produits par remobilisation de l'existant (changement de destination, division, etc.)
		- Densité en nombre de logements par hectare dans les zones à urbaniser
		- Part des nouvelles implantations économiques (dans et en-dehors de l'enveloppe urbaine)

La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers		
Valoriser la présence des espaces libres et du végétal Renforcer l'intégration de la nature au sein des espaces urbanisés Valoriser les grands marqueurs du patrimoine agricole, naturel et paysager de la ville	• Comment évolue la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers ? • Comment évoluent les espaces naturels sensibles ? • Comment évolue leur qualité et leur importance ?	- Evolution des surfaces d'espaces naturels, agricoles et forestiers - Nombre de projets de renaturation et d'actions « ERC » - Evolution de la nature en ville

ORIENTATION DU PADD	CRITERES	INDICATEURS
La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques		
Améliorer le fonctionnement écologique et améliorer les écosystèmes de la biodiversité locale et régionale **Affirmer et mettre en valeur le réseau de parcs urbains, notamment le Domaine de Montjean** **Protéger et valoriser la biodiversité en milieu urbain**	• Le fonctionnement écologique du territoire est-il conforté et renforcé ? • La qualité des espaces naturels s'améliore-t-elle ?	- Evolution de la surface des éléments naturels nécessaires au fonctionnement écologique (pour l'ensemble du territoire, et plus spécifiquement au sein des réservoirs et corridors définis au PLU) - Evolution de l'occupation du sol au sein des terrains identifiés en « espaces boisés classés » - Evolution de la densité en espaces verts des tissus bâtis.
La maîtrise des risques et nuisances		
Prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie plus apaisé **Intégrer une approche bioclimatique des aménagements pour limiter les effets du changement climatique**	• La sensibilité du territoire face aux risques et nuisances est-elle prise en compte ? • L'urbanisation (nouvelle et en renouvellement) intègre-t-elle les dispositions techniques en faveur de la tempérance urbaine ? • Les aménagements et les projets intègrent-ils les dispositions en faveur de la gestion des eaux pluviales ?	- Développement de la gestion alternative des eaux pluviales (linéaires de noues aménagés, linéaires de réseaux séparatifs etc.) - Encadrement du développement urbain dans les secteurs soumis aux aléas et/ou aux nuisances - Dispositions en faveur de la végétalisation des espaces urbains (dés-imperméabilisation, végétalisation des murs et toitures, etc.)
L'énergie		
Poursuivre les efforts pour améliorer la performance climat-énergie **Valoriser les modes de déplacements durables pour le quotidien** **Améliorer les performances énergétiques des constructions et répondre aux enjeux de réhabilitation énergétique**	• Les conditions pour une transition énergétique et climatique sont-elles favorisées ? • Les aménagements en faveur de la ville des courtes distances sont-ils réalisés ?	- Evolution de la consommation énergétique globale (déplacements / résidentiel / activités) - Evolution des émissions de gaz à effet de serre - Evolution de la performance énergétique des bâtiments (activités, résidentiels, collectivité) - Nombre de rénovations énergétiques des bâtiments réalisées
Les paysages		
Veiller à l'intégration paysagères des tissus urbains existants (amélioration) ou projetés (mise en œuvre) **Améliorer le traitement des entrées de ville** **Mettre en valeur l'espace public**	• Les principales caractéristiques paysagères et architecturales du territoire sont-elles préservées et valorisées ?	- Prise en compte des principes d'aménagement en entrée de ville - Prise en compte des principes d'aménagement relatifs à l'environnement et aux paysages dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.