Mosaïque Urbaine

Commune de
WISSOUS
DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

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

Le Maire,
Cyrille TELMAN





[M1]1

Notice de présentation

Wissous

SOMMAIRE

Préambule 5

Renseignements généraux 7
Justification du choix et rappel de la procédure de modification 8

Exposé des motifs & contenu de la modification 11

Aide à la lecture de la notice 12
Tableau de synthèse des modifications réalisées 13

1. Renforcer la qualité environnementale du territoire 20
2. Ajuster les dispositions de certaines OAP 44
3. Actualiser les emplacements réservés 54
4. Corriger et ajuster le règlement écrit et le plan de zonage 60
5. Mettre à jour les annexes et corriger des coquilles 95

Les évolutions générales portées au plu 105
Compatibilité avec les documents supra-communaux 106
Incidences sur l'environnement 111

Procédure 117

Décision du Maire 118
Avis de la MRAe après examen au cas par cas 120
Délibération du conseil municipal sur l'avis de la MRAe 122
Délibération du conseil municipal approuvant la modification n°1 du PLU 124

1. Préambule

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Commune de WISSOUS

Monsieur le Maire - Cyrille TELMAN

Place de la Libération

91 320 WISSOUS

Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Wissous a été approuvé le16 décembre 2021.

La présente procédure constitue la 1ère procédure de modification du document.

Objets de la modification

La présente modification a notamment pour objet de :

- Mise à jour et corrections de zonages (en particulier 1AUZ des Avernaises pour préserver un corridor écologique),
- Modification de certaines OAP,
- Ajustements et corrections au règlement,
- Modifications du document graphique réglementaire (dont suppression de la zone 1AUL pour préserver une frange paysagère),
- Création et suppression d'emplacements réservés,
- Mise a jour des annexes.

JUSTIFICATION DU CHOIX ET RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

> *« [...] 1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*
>
> *2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
>
> *3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.*
>
> *4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
>
> *5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. [...] »*

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 16/12/2021,
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

L'article L153-41 précise que :

> *"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*
>
> *1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
>
> *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
>
> *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
>
> *4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."*

En l'occurrence, plusieurs modifications portées par la présente modification sont de nature à diminuer les possibilités de construire, comme par exemple la réduction de la zone AU des Avernaises pour préserver un corridor écologique, la suppression de la zone 1AUL pour préserver la frange paysagère Est du bourg...

La présente procédure entre donc dans le champ de la modification dite « *de droit commun* » avec enquête publique.

Rappel de la procédure

La procédure de modification a été engagée par arrêté du Maire en date du 19 février 2025.

L'article R104-12 prévoit que :

> *" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*
>
> *1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
>
> *2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
>
> *3°De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."

Les évolutions portées au document par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure entre donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et a été soumise à un examen au cas par cas.

Dans son avis n°MRAe AKIF-2025-075 du 24/09/2025, l'autorité environnementale a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à l'exception des évolutions prévues sur le point n°5 visés dans l'avis (voir avis en annexe de la présente notice). Par conséquent, les éléments visés au point n°5 ont été supprimés et la procédure poursuivie. La commune a pris acte de cet avis par délibération du Conseil municipal le 5 novembre 2025.

Conformément à l'article L153-40, le projet a ensuite été notifié aux Personnes Publiques Associées par courrier daté du 13 octobre 2025.

A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet a été soumis à enquête publique du jeudi 27 novembre 2025 au lundi 29 décembre 2025. Pour rappel, l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, de l'avis de la MRAe, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

L'analyse de ces observations, les réponses apportées et le cas échéant, les modifications effectuées, sont regroupées dans un document de synthèse joint au présent dossier.

La modification a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 11 février 2026.

Selon les dispositions des articles L153-23 du Code de l'urbanisme, la commune de Wissous n'étant pas couverte par un SCOT, la modification sera rendue exécutoire un mois après publication du PLU modifié et de la délibération approuvant la procédure sur le portail national de l'urbanisme et transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

2. Exposé des motifs & contenu de la modification

AIDE À LA LECTURE DE LA NOTICE

Dans les pages suivantes et préalablement au déroulé des différents points de la modification, un tableau synthétique permet de connaitre rapidement la liste des modifications apportées, par chapitre, avec les numéros de page correspondants dans la notice.

La notice et les évolutions portées aux documents du PLU ont été réalisées dans l'ordre des points. C'est pourquoi, certaines modifications du chapitre 4 ou 5 par exemple, n'apparaissent pas dans le chapitre 1. Quand cela est nécessaire à la compréhension, une petite note est ajoutée dans la marge avec la référence du point de modification précédent.

Dans l'ensemble de la notice, les évolutions portées aux documents existants sont signifiées comme suit :

> Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original. Quand un nouvel élément vient s'ajouter à un élément ajouté précédemment (dans un autre chapitre), l'élément précédent est en rouge éclairci.

> Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

> [...] indique que le texte d'origine a été coupé pour alléger la notice.

Les évolutions graphiques sont toujours présentées avec une image AVANT et une image APRES.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS RÉALISÉES

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
1. Renforcer la qualité environnementale du territoire							20
1.1	Ajustement du secteur des Avernaises notamment pour préserver un corridor écologique	1AUZ N	Art. 1	Suppression de l'exigence de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour tout projet de construction.	5,4ha de zone 1AUZ déclassés et reclassés en zone N.	OAP (actualisation)	20
1.2	Rendre les espaces urbains plus favorables à la biodiversité	U1, U2, U3, U4, Ul (y compris Ulw et Ulwa), UL, 1AUN1, A&N	Art. 4.4.1	Règle relative à la perméabilité des clôtures, afin de faciliter les déplacements de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.).			27
1.3	Préserver les franges paysagères : - Suppression de la zone 1AUL et de l'emplacement réservé associé (n°12) - Suppression du STECAL "Ni" - Reclassement de l'ensemble du secteur en zone N - Permettre une évolution mesurée des habitations existantes en zone N	1AUL N	N : Chapeau de zone N 1.2.1, 1.2.2 N 3.1.2, 3.2.2, 3.2.4 N 4.2.2, 4.4.2 N 5.2.1, 5.2.3 N 6.2, 6.3	Suppression des dispositions 1AUL Encadrer l'évolution des constructions existantes en zone N : extension max. 30 % de la SDP existante, une annexe de 30 m2 max, dans un rayon de 25m du bâtiment principal, une extension et une annexe par unité foncière.	Reclassement de la zone 1AUL et du STECAL Ni en zone N stricte, soit 2,5ha. Suppression de l'emplacement réservé n°12. Suppression du secteur d'OAP sur la zone 1AUL.	OAP 1AUL supprimée.	28

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
1.4	Préserver la population des risques liés à certaines activités - Mise à jour des conditions d'accueil des ICPE	U1, U2, U3, U4, UL et 1AUN1, N	Art. 1.1 et 1.2	Extension des conditions d'implantation des ICPE à toutes les ICPE autorisées, quel que soit leur régime, dans toutes les zones ICPE soumises à autorisation ou à enregistrement interdites en U1 à U4, UL et 1AUN1 ICPE interdites en zone N UI et 1AUZ : ICPE soumises à autorisation ainsi que les établissements Seveso autorisés si distance min. 175 mètres des zones d'habitation ou d'équipements publics (U1 à U4 et UL)			36
1.5	Simplifier les règles relatives à l'installation de panneaux photovoltaïques	Toutes	Art. 4.3.1	Supprimer l'obligation d'intégration en toiture, sauf disposition contraire justifiée par un enjeu patrimonial ou paysager spécifique.			42
2. Ajuster les dispositions de certaines OAP							**44**
2.1	L'OAP de la Gare : -Mise à jour du périmètre de l'OAP et du zonage, par suppression d'une partie située au sud de la rue Gilbert Robert -Intégration du périmètre de Secteur d'Information sur les Sols (SIS) -Ajout d'une bande végétalisée le long de la rue Gilbert Robert				- Ajout du périmètre SIS - Mise à jour du périmètre soumis à OAP	OAP (actualisation)	44

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
2.2	L'OAP Cucheron : - Suppression ER1 et 11 -Intégration périmètre ER1 ; - Qualification des différents espaces - Modification accès ; - Ajout ref art. L.112-10 du Code de l'urbanisme (PEB) - Ajout de préconisations : développement liaisons douces ; végétalisation des abords ; mutualisation du stationnement.				Suppression des ER n°1 et 11, Ajout du périmètre de l'ancien ER1 dans celui de l'OAP	OAP (actualisation)	49
3. Actualiser les emplacements réservés							**54**
	- Modification ER n°2 suite DUP - Modification ER n°3 - tracé ajusté - Création de l'emplacement réservé n°14 pour parking public				- Modification ER n°2 suite DUP - Modification ER n°3 - tracé ajusté - Création de l'emplacement réservé n°14 pour parking public		54
4. Corriger et ajuster le règlement écrit et le plan de zonage							**60**
4.1	Rétablir la cohérence du zonage rue Django Reinhardt	U2 U3			Environ 2 940m2 de zone U2 sont reclassés en zones U3.		60

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
4.2	Simplifier la règle relative aux toitures-terrasses en zones U et AU	U1 à U4, 1AUN1	Art. 4.3	Supprimer la règle du "moitié toiture terrasse / moitié toiture végétalisée", pour les petites surfaces ; Conserver une exigence environnementale pour les projets de plus grande ampleur.			61
4.3	Encadrer les exhaussements de sol en zones U et AU	U1 à U4, UI, UL, 1AUN1	Art. 1.2	Encadrer les exhaussements à 50 cm Exclure ces autorisations pour les zones humides avérées			62
4.4	Clarification et adaptation des règles relatives aux voies à créer	U1 à U4, UI, UL, 1AUN1, A, N	Art. 7.1.2	Règle clarifiée : précision que l'ensemble du linéaire doit respecter 6 m au-delà de 50 m de longueur. Adaptation de la longueur des impasses : allongement de 50 m à 100 m			64
4.5	Adapter la définition de la pleine terre pour ne pas contraindre les infrastructures souterraines		Lexique	Préciser que la pleine terre ne concerne pas les installations souterraines nécessaires aux réseaux de transport			66
4.6	Intégrer les revêtements perméables dans le calcul des espaces verts de pleine terre	U1 à U4, UI, 1AUN1, A (Ai), N (N, Nl, Nj)	Art. 5.2.1	Règle précisée afin d'encourager l'usage de revêtements perméables pour les stationnements et leurs accès en autorisant leur prise en compte partielle dans le calcul des espaces verts, via l'introduction d'un coefficient de pondération.			67
4.7	Encadrer la possibilité de créer des places de stationnement commandées	U1 à U4, 1AUN1	Art. 6.2	Autorisées à condition qu'elles soient rattachées à un même logement et qu'elles ne concernent au maximum que 15 % des logements de l'opération (arrondi à l'entier inférieur).			69
4.8	Préciser les modalités d'arrondi pour le calcul du nombre de places de stationnement	U1 à U4, UI, UL, 1AUN1, 1AUZ	Art. 6.1	Introduction d'un système d'arrondi plus équilibré, fondé sur la règle de l'unité la plus proche			70

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
4.9	Encadrer l'implantation des dispositifs de type pompe à chaleur et climatiseur	U1 à U4, 1AUN1	Art. 3.4.2	Obligation d'être adossés à la construction principale et implantés à min. 1,8 mètre par rapport à l'ensemble des limites séparatives.			71
4.10	Permettre aux équipements publics et d'intérêt collectif de déroger aux règles d'implantation et de hauteur en zone UL	UL	Art. 3.2.3	Ajustement des dérogations non plus aux seuls locaux techniques, mais à l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics			72
4.11	Reclasser des parcelles à vocation d'activités dans une même zone	U1 UI			Environ 950m2 de zone U1 sont reclassés en zones UI.		74
4.12	Adapter le zonage pour assurer une insertion urbaine cohérente en cas de reconversion d'un site commercial	U4	Chapeau de zone Art. 3.1, 3.2, 3.3, 5.2	Suppression des dispositions relatives au secteur U4a	4 100m2 de zone U4a reclassés en zone U4 générale.		75
4.13	Préciser les règles de hauteur des clôtures et introduire une dérogation pour raisons de sécurité en zone UI	U1 à U4, 1AUN1, A, N, UI, 1AUZ	Art. 4.4.1 et 4.4.2	Préciser les modalités de calcul de la hauteur des clôtures sur la rue UI, dérogation à la hauteur maximale jusqu'à 2,50 mètres, avec possibilité d'un bavolet de 50 cm U4 et 1AUN1, suppression de la hauteur maximale de 5 mètres pour les murs anti-bruit			80
4.14	Encadrer l'implantation des antennes relais par la mutualisation et l'intégration paysagère	Toutes les zones	création art. 4.5 ou 4.6	Les nouvelles antennes doivent, autant que possible, être implantées sur des supports déjà existants et doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée, visant à les rendre les plus discrètes possible.			83

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
4.15	Harmoniser et renforcer les dispositions relatives au stockage des déchets en attente de collecte	U et AU	Art. 7.2	Mise en cohérence entre les zones Nouvelles règles pour garantir un fonctionnement adapté à la collecte (accessibilité, localisation, volume suffisant) ; éviter les dépôts visibles ou gênants, en encadrant précisément leur positionnement (en bordure de voie, côté intérieur de la clôture, accès par la parcelle) ; créer un espace mutualisé dans certains cas			84
4.16	Autoriser les parcs de stationnement ouverts au public à proximité des équipements collectifs (zones U4 et UL)	U4 et UL	Art. 1.2	Autoriser les parcs de stationnement ouverts au public lorsqu'ils répondent aux besoins d'un équipement public situé dans un rayon de 150 mètres.			86
4.17	Ajuster et clarifier les dispositions applicables dans la zone N	N	Art. 2, 3.3.2	Ajout d'une référence aux sensibilités paysagères et environnementales Correction d'une phrase incomplète			87
4.18	Renforcer les exigences en matière de stationnement pour les activités accueillant du public dans les zones urbaines mixtes et d'habitat	U1 à U4	Art. 6.2	Pour les locaux de moins de 100 m2 : maintenir l'exigence de 2 places minimum ; Au-delà de 100 m2 : une place supplémentaire est exigée par tranche de 30 m2, en plus des 2 premières (arrondi à l'entier inférieur)			89
4.19	Faire évoluer le lexique du règlement pour clarifier certaines définitions et exclusions		Lexique	Classement des équipements liés au réseau de chaleur dans les locaux techniques Ajout d'exclusions du calcul de l'emprise au sol			90
4.20	Encadrer la hauteur des constructions dans les secteurs UIw et UIwa	UI	Art. 3.2.3	Fixer une hauteur maximale de 19,5 mètres pour les constructions situées en dehors des secteurs soumis à prescription graphique.			92

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
4.21	Porter à la connaissance le règlement d'assainissement	Toutes les zones	Art. 8.2	Mention explicite au règlement d'assainissement, accompagnée d'un lien permettant d'y accéder.			93
4.22	Corriger la rédaction relative à la largeur minimale des rampes d'accès en double sens	Toutes les zones	Art. 6.2	Correction d'une formulation imprécise			94
5. Mettre à jour les annexes et corriger des coquilles							**95**
5.1	Intégrer les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)	UI 1AUN1	Art. VI Dispositions générales Chapeau de zone // UI et 1AUN1	Mention des SIS	Report des périmètres sur le plan de zonage	Ajout d'une annexe dédiée (5.5) Rappel dans l'OAP	95
5.2	Compléter les annexes sanitaires et acoustiques du dossier					Ajout d'une carto sur le bruit (5.2 et 5.3) Création page " 5.4 - Annexes Sanitaires " Ajout des plans : EU-EP, AEP	98
5.3	Mettre à jour les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) - Annexe 5.1					Cartographie et notice mises à jour	101
5.4	Correction d'une erreur matérielle concernant la réduction de l'artificialisation des espaces NAF						104

1. RENFORCER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

1.1. Ajustement du secteur des Avernaises notamment pour préserver un corridor écologique

Objet & justifications

Le secteur des Avernaises fait l'objet d'un projet de parc d'activités ambitieux porté par le Groupe ADP, dans le cadre du plan Paris-Orly 2035. Ce projet, conçu en étroite concertation avec les collectivités locales, associe développement économique et exigences environnementales. Il a fait l'objet d'une enquête publique spécifique en 2024, à l'issue de laquelle il a été validé.

Lors de l'approbation du PLU, le projet n'était pas encore suffisamment abouti pour être formalisé dans le document d'urbanisme. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vigueur se limitait à délimiter le périmètre des zones 1AUz, sans intégrer les principes d'organisation urbaine et paysagère aujourd'hui définis. La présente modification vise ainsi à mettre à jour l'OAP, pour y intégrer les orientations d'aménagement désormais établies.

Cette évolution est également l'occasion d'actualiser le document au regard des opérations en cours de construction, de celles en cours d'étude, ainsi que des projets prévus à moyen et long terme, toujours en cohérence avec le plan de développement du groupe ADP à horizon 2035. Cela permet de mieux appréhender le phasage des interventions et l'évolution progressive des secteurs classés en 1AUz. Le périmètre reste toutefois inchangé.

Parmi les principes actés dans le cadre du projet, le maintien d'un corridor écologique en bordure Est constitue une orientation forte, inscrite dans la stratégie du programme Paris-Orly 2035. Le Groupe ADP a choisi de préserver cette continuité écologique, en cohérence avec les préconisations issues des études environnementales. La commune de Wissous partage pleinement cette approche, qui répond à ses ambitions en matière de protection des milieux naturels, de qualité du cadre de vie et de trame verte. Le corridor est désormais matérialisé dans l'OAP, et sa préservation est confortée par le déclassement en zone N d'une partie du secteur concerné.



PARIS -ORLY 2035

Source : Groupe ADP

Par ailleurs, le règlement des zones 1AUz prévoyait jusqu'alors la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour tout projet de construction. Cette exigence, devenue bloquante pour les entreprises déjà implantées souhaitant modifier ou étendre leur local, est désormais supprimée.

Elle est toutefois reprise et précisée au sein de l'OAP, qui intègre de nouvelles prescriptions garantissant la cohérence d'ensemble :

- Mutualisation des stationnements,
- Maillage des cheminements piétons,
- Traitements paysagers structurés
- ...

Ces prescriptions s'appliqueront dans le cadre d'un aménagement global, mais ne concerneront pas les bâtiments techniques ni les évolutions ponctuelles des constructions existantes.

Ces ajustements traduisent une volonté forte de la commune de maintenir un équilibre entre développement urbain et préservation des milieux, en cohérence avec les engagements environnementaux portés par le programme Paris-Orly 2035.

Ils participent pleinement à l'objectif de sobriété foncière et à la préservation des continuités écologiques à l'échelle intercommunale. Ils répondent également aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et plus particulièrement à son axe 3 : « *Accroître la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain plus durable.* »

Les évolutions portées au PLU

Évolution des OAP

Texte de l'OAP AVANT/APRES modification n°1

OAP 1AUZ

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

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

~~La partie Est du secteur se situe à proximité de la gare du RER de Rungis La Fraternelle.~~

[...]

Dispositions graphiques de l'OAP AVANT modification n°1



Dispositions graphiques de l'OAP APRES modification n°1



OAP - Zones 1AUZ

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Périmètre de l'OAP

Projets à court terme

- Périmètre du projet du Parc des Avernaises
- Zones d'accueil des constructions du Parc des Avernaises
- Secteurs en cours d'études
- Secteurs en cours de construction et d'aménagement

Projets à moyen-long terme

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

Principes d'accessibilité, de desserte, de stationnement

- Carrefours existants à valoriser : accès unique au Parc des Avernaises
- Voie de desserte principale du Parc des Avernaises à créer

Principes d'orientations paysagères et environnementales

- Traitement paysager des abords de la RD 167A et de la rue du Berger à réaliser ou à conforter
- Aménagement paysager des abords des constructions
- Zones végétalisées et de gestion des eaux pluviales
- Zone de prairie / végétation spontanée à maintenir
- Corridor écologique de la plaine de Montjean à préserver

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

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

[...]

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

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

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

- La mutualisation du stationnement, dans le périmètre du projet, mais également avec les opérations préexistantes ou voisines lorsque cela est possible ;
- La structuration d'un maillage viaire et piéton lisible, avec profils différenciés selon les lisières, les voiries et les interfaces bâties, assurant la desserte interne du site et sa connexion avec les cheminements existants ou projetés à proximité ;
- Le raccordement aux tissus urbains, aux voiries et aux trames paysagères environnantes, afin d'assurer une continuité fonctionnelle, spatiale et environnementale.

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

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ECHEANCIER, PHASAGE

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

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

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

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 1AUZ-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

[...]

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés~~ :~~

  ~~o~~ dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,

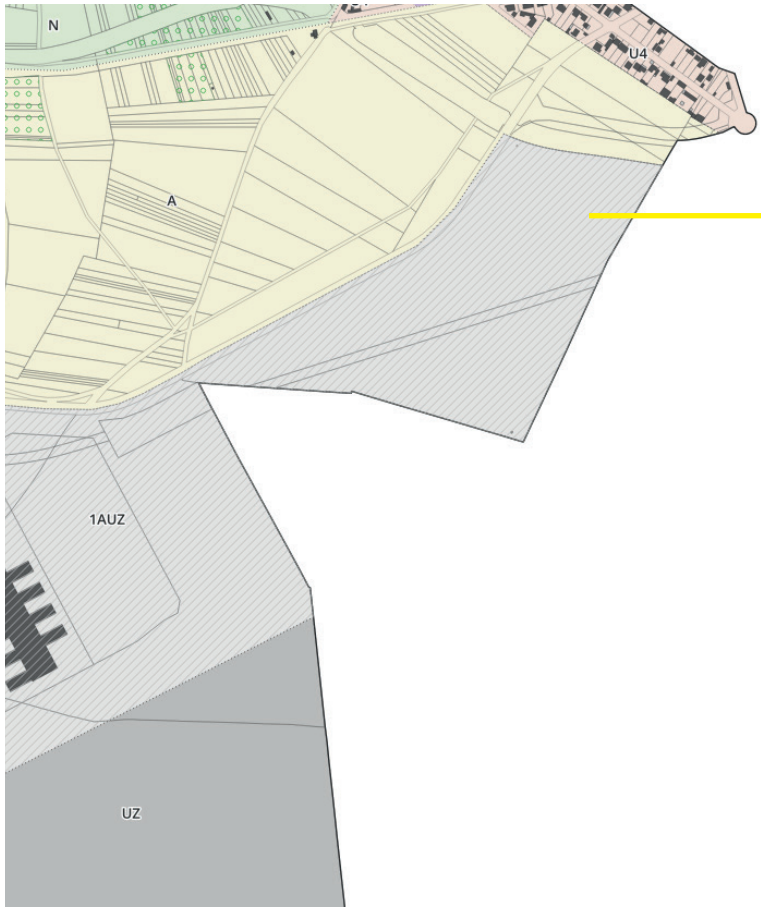
  ~~o et dans la mesure où ils sont réalisés sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.~~

[...]

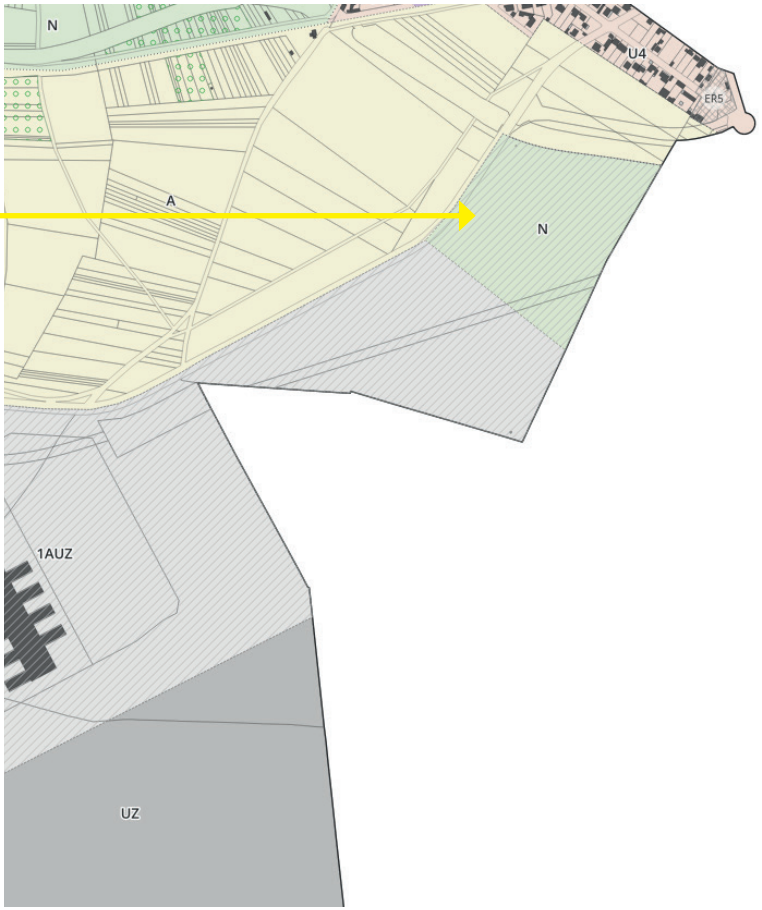
Évolution du zonage

5,4ha de zone 1AUZ sont déclassés et reclassés en zone N.

Zonage AVANT modification n°1



Zonage APRES modification n°1



1.2. Rendre les espaces urbains plus favorables à la biodiversité

Objet & justifications

La modification vise également à intégrer de nouvelles dispositions en faveur de la biodiversité ordinaire. Dans cette perspective, il est proposé d'introduire une règle relative à la perméabilité des clôtures, afin de faciliter les déplacements de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.).

Cette mesure, simple dans sa mise en œuvre, contribue à la continuité des habitats, limite les effets de fragmentation écologique et s'inscrit dans une approche plus globale de renaturation des espaces urbanisés, en cohérence avec les objectifs de préservation de la trame verte et bleue et les engagements communaux en matière de transition écologique. Elle est portée dans l'ensemble des zones U et AU, à l'exception des secteurs UZ et 1AUz de la zone aéroportuaire aux besoins spécifiques, ainsi que dans les zones A et N.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère // Zones U1, U2, U3, U4, Ul (y compris Ulw et Ulwa), UL, 1AUN1

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

[...]

Lorsque la clôture est implantée en limite parcellaire jouxtant une zone A ou N, les murs pleins, murs bahuts ou grillages à mailles fines (resserrées ou torsadées) doivent intégrer des ouvertures d'au moins 15 cm de largeur sur 10 cm de hauteur, à partir du sol, tous les 15 mètres linéaires minimum, afin de permettre le passage de la petite faune. Ces dispositifs peuvent prendre la forme de découpes dans les clôtures, de petits passages aménagés à la base des murs ou de dispositifs spécifiques type « tunnels à faune ». Ils peuvent être regroupés si des contraintes techniques empêchent leur implantation régulière.

[...]

En zone **A et N,** la règle mise en place est la même à l'exception du début de la phrase " *Lorsque la clôture est implantée en limite parcellaire jouxtant une zone A ou N* ".

1.3. Préserver les franges paysagères

Objet & justifications

Le flanc Nord-est du tissu urbain de Wissous comporte des espaces agro-naturels qui constituent une frange de transition importante, tant du point de vue paysager qu'environnemental. Ils marquent la limite entre la zone urbanisée et les espaces agricoles ouverts à proximité immédiate de la plateforme aéroportuaire d'Orly. Cette lisière végétalisée joue un rôle de tampon visuel, acoustique et écologique, participant à l'intégration du bâti dans le grand paysage.

La présente modification vise à renforcer la vocation paysagère et naturelle de ce secteur, par plusieurs mesures complémentaires :

- Suppression de la zone 1AUL et de l'emplacement réservé associé (n°12), initialement destinée à l'accueil d'un projet à vocation de loisirs, d'espace ludique et de parc urbain, aujourd'hui non conforme aux nouvelles orientations de la commune. Celle-ci privilégie désormais la concentration des équipements publics dans les secteurs déjà aménagés ou identifiés à cet effet, tels que le secteur de Cucheron, où sont implantés le stade, le centre omnisport et le nouveau collège, afin d'éviter la dispersion des équipements sur le territoire.
- Suppression du STECAL "Ni", en cohérence avec le jugement du 28 janvier 2025 ayant prononcé son annulation.
- Reclassement de l'ensemble du secteur en zone N, dans une logique de protection renforcée des continuités paysagères et de cohérence avec les objectifs du PADD, notamment en matière de préservation des franges urbaines sensibles.

Ce reclassement s'accompagne toutefois d'une prise en compte des constructions existantes situées dans le périmètre, notamment à usage d'habitation. Afin de permettre une évolution mesurée de l'existant, des dispositions sont introduites en cohérence avec les possibilités offertes par l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, permettant :

- Une extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante,
- La construction d'une annexe de 30 m² maximum, située dans un rayon de 25 mètres du bâtiment principal,
- Une seule extension et une seule annexe étant autorisées par unité foncière.

Les mêmes dispositions seront appliquées à la zone N située au sud du territoire communal, en limite avec la commune de Morangis. Ce secteur accueille également quelques constructions dispersées. Il constitue aussi une frange sensible du territoire, à la jonction entre deux milieux contrastés : d'un côté, la plaine agricole de Wissous ; de l'autre, un tissu urbain plus dense du côté de Morangis. Cette zone joue donc un rôle de transition agro-naturelle, à préserver dans son équilibre.

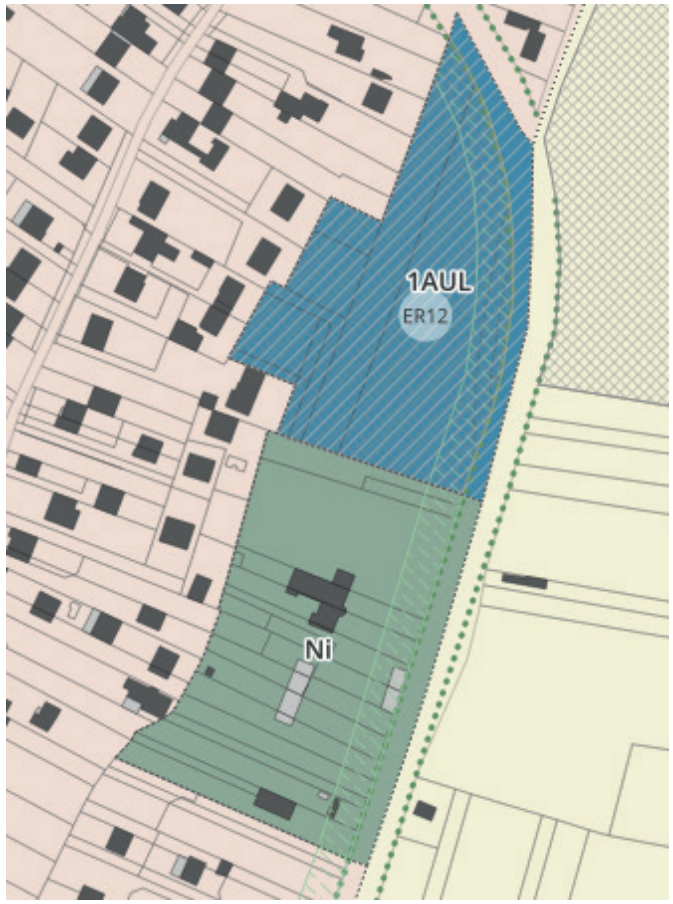
Ce compromis permet de préserver la vocation naturelle et paysagère des espaces en frange du territoire, tout en maintenant des droits mesurés pour les occupants en place. Il s'inscrit dans les orientations du projet communal visant à mieux maîtriser les interfaces entre ville et campagne, tout en valorisant les qualités d'entrée de ville et les paysages marqueurs du patrimoine de la commune.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du zonage

- Reclassement de la zone 1AUL et du STECAL Ni en zone N stricte, soit 2,5ha.
- Suppression de l'emplacement réservé n°12.
- Suppression du secteur d'OAP sur la zone 1AUL.

Zonage AVANT modification n°1



Zonage APRES modification n°1



Évolution des OAP

L'OAP relative au secteur 1AUL est supprimée.

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Suppression des dispositions relatives à la zone 1AUL

Zone N : Chapeau de zone

La zone N 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.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

~~- secteur Ni, correspondant à des activités économiques ;~~

- secteur Nj, correspondant aux jardins familiaux ;

- secteur Nl, correspondant château de Montjean et ses abords.

Article N-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

[...]

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans la zone N

Sont autorisés sous conditions :

[...]

- L'évolution des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
  - o qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'entretien,
  - o que les extensions du bâtiment principal n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher existante,

- que les annexes à l'habitation principale ne dépassent pas 30 m² de surface de plancher et soient implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction principale à laquelle elles sont rattachées,
- qu'il ne soit autorisé qu'une seule extension et une seule annexe par unité foncière pendant la durée d'application du présent PLU.

~~*1.2.2 Dans le secteur Ni, en complément du 1.2.1*~~

~~Sont autorisés sous conditions :~~

~~- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elle fasse l'objet d'un traitement visant à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.~~

~~- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elle fasse l'objet d'un traitement visant à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.~~

~~- Les constructions à destination de bureau à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elle fasse l'objet d'un traitement visant à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.~~

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dans la zone N hors secteurs

- Non réglementée.

3.1.2 Dans les secteurs ~~Ni et~~ Nl

a) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

[...]

3.2 Hauteur

[...]

3.2.2 Dans la zone N hors secteurs

~~- Non réglementée.~~

Compléments de justifications

Il n'apparaît pas nécessaire de fixer une emprise au sol en zone N, dans la mesure où les évolutions constructibles y sont déjà strictement encadrées par les dispositions de l'article 1.2.1 du règlement.

- La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

- La hauteur des annexes à l'habitation ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère.

Compléments de justifications

Il s'agit d'assurer une cohérence avec les formes bâties existantes et de garantir une insertion harmonieuse des constructions dans un site à caractère paysager.

3.2.3 Dans le secteur Nj

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

~~*3.2.4 Dans le secteur Ni*~~

~~*a) Dispositions générales*~~

~~- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.~~

~~*b) Dispositions particulières*~~

~~- La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.~~

[...]

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

4.2 Caractéristiques des façades

[...]

~~*4.2.2 Dans le secteur Ni, en complément du 4.2.1*~~

~~- L'animation des façades des constructions, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.~~

~~- Les façades des constructions doivent être de teintes mates.~~

[...]

Compléments de justifications

Ces dispositions, dont l'intérêt apparaît limité au regard de la typologie des constructions autorisées en zone N, sont supprimées.

4.4 Caractéristiques des toitures

4.4.1 Dans la zone N

- Les toitures des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Compléments de justifications

Les dispositions du secteur Ni, jugées pertinentes, sont reprises et intégrées à la zone N afin de garantir leur continuité réglementaire.

~~*4.2.2 Dans le secteur Ni, en complément du 4.4.1*~~

a) Dispositions générales

- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

- Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer dans la toiture, exception faite des toitures terrasses où ils pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils devront faire l'objet d'une intégration urbaine soignée.

  o Une harmonie d'aspect doit être recherchée entre les panneaux photovoltaïques et la toiture.

b) Dispositions particulières

- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

[...]

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Compléments de justifications

Corrections d'une erreur matérielle dans le titre (absence du dernier mot)

[...]

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dans la zone N hors secteurs

a) Dispositions générales

- Non réglementée.

b) Dispositions particulières applicables aux terrains accueillant des constructions sauf constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

  o Les accès des véhicules motorisés ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie en espaces verts de pleine terre.

Compléments de justifications

Les règles actuellement applicables au secteur Ni sont reprises au sein de la zone N, sous la forme d'une disposition particulière dédiée aux terrains déjà bâtis. Cette évolution permet d'assurer la préservation des espaces naturels au sein des parcelles, ainsi que le maintien des caractéristiques paysagères et environnementales propres à ces secteurs.

- Les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques doivent être végétalisées.

- Deux arbres de haute tige doivent être plantés par 200 m2 de terrain libre (calcul par tranche échue).

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.

[...]

~~*5.2.3 Dans le secteur Ni*~~

~~*a) Dispositions générales*~~

~~- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.~~

~~o Les accès des véhicules motorisés ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie en espaces verts de pleine terre.~~

~~- Les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques doivent être végétalisées.~~

~~- Deux arbres de haute tige doivent être plantés par 200 m2 de terrain libre (calcul par tranche échue).~~

~~- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.~~

~~*b) Dispositions particulières*~~

~~- La règle ci-avant ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.~~

[...]

Article N6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

[...]

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

6.2.1 Modalités d'application

[...]

6.2.2 Dans la zone N, hors secteurs ~~Ni et~~ Nl

- Non réglementé.

Compléments de justifications

Les nouvelles dispositions de la zone N en remplacement du secteur Ni ne permettant que l'évolution de l'existant, il n'apparaît pas nécessaire de compléter la règle.

6.2.3 Dans les ~~secteurs Ni et~~ Nl

- L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

- Les dimensions des places de stationnement doivent correspondre, au minimum, aux dimensions suivantes :

  o longueur = 5 mètres,

  o largeur utile = 2,30 mètres,

  o dégagement = 5,50 mètres.

- Concernant les rampes d'accès :

  o Leur largeur (hors chasses-roues) minimum doit être de :

  • 3,50 mètres en cas de sens unique,

  • 3,50 mètres en cas de double sens desservant jusqu'à 30 voitures,

  • 6 mètres ou 3,50 mètres (avec, dans ce cas, utilisation de feux de signalisation tricolores alternés), en cas de double sens desservant plus de 30 voitures.

  o Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

  o Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans les hypothèses d'impossibilité technique et de construction de pavillons ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut atteindre une valeur maximale de 15%.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés

6.3.1 Dans la zone N, hors ~~secteurs Ni et~~ Nl

-Non réglementé.

6.3.2 Dans les ~~secteurs Ni et~~ Nl

- Pour les nouvelles constructions principales : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

1.4. Préserver la population des risques liés à certaines activités

Objet & justifications

Le PADD a fixé, parmi ses objectifs, la volonté de « *conforter le statut de pôle économique Sud francilien de la ville* » et d'« *d'affirmer la position de Wissous comme maillon d'un pôle d'emplois régional majeur* ».

Si la vie économique prend à ce titre une relative importance sur le territoire communal, il n'en demeure pas moins que le PADD a été élaboré avec la volonté de mettre un terme à « *un développement urbain réalisé « au coup par coup » et par de prégnantes ruptures* ».

C'est ce qui a amené le PADD à affirmer que « *l'ambition de Wissous est d'entamer un nouveau cycle de développement, marqué par une attractivité résidentielle et économique renouvelée* » ce qui implique de faire cohabiter, dans un juste équilibre, le développement des activités économiques et le résidentiel.

Cette recherche d'équilibre implique notamment de « *limiter l'exposition des personnes aux nuisances et pollutions potentielles liées aux infrastructures de transports et aux activités* ».

A ce titre, la commune doit à ses habitants une protection de leur qualité de vie qui ne saurait être sacrifiée à l'aune du développement économique.

L'esprit d'équilibre posé par le PADD doit ainsi gouverner les usages des espaces.

Le jugement rendu par le Tribunal administratif de Versailles le 28 janvier 2025 a permis de constater que le règlement n'avait pas toujours transcrit cette volonté d'équilibre de la manière la plus harmonieuse qui soit.

Aussi, la modification n° 1 du PLU est-elle l'occasion d'assurer cette cohérence en réaffirmant l'équilibre exprimé dans le PADD.

Dans cette perspective, la présente modification vise à renforcer la protection des zones urbanisées accueillant des logements et des équipements publics, vis-à-vis des risques et nuisances susceptibles d'être générés par certaines activités industrielles classées (ICPE). Elle s'inscrit dans une démarche globale de meilleure prise en compte de la santé humaine, de la qualité de vie et de l'environnement, dans un contexte urbain où les proximités entre fonctions résidentielles, économiques et naturelles nécessitent des règles de cohabitation claires.

La modification vise à corriger ce déficit de protection en introduisant une gradation plus fine des régimes d'ICPE selon les zones, en lien avec leur vocation et leur degré d'exposition. Les ajustements opérés sont les suivants :

- Dans toutes les zones, les conditions d'implantation des ICPE – portant sur la compatibilité avec la proximité des habitations, la prévention des nuisances et des risques, et la cohérence avec les infrastructures existantes – sont désormais étendues à toutes les ICPE autorisées, quel que soit leur régime. Cette évolution garantit un socle commun de protection minimale des riverains sur l'ensemble du territoire communal.

- En zones U1 à U4, UL et 1AUN1, les ICPE soumises à autorisation ou à enregistrement sont désormais interdites. Ces secteurs, à dominante résidentielle ou accueillant des équipements sensibles (écoles, collèges, équipements publics), doivent être protégés face aux risques et nuisances d'activités classées. Cette mesure s'inscrit dans le principe de précaution et les objectifs de santé environnementale.
- En zone N, les ICPE sont interdites, car incompatibles avec les enjeux de préservation écologique, paysagère et agricole portés par le PLU.
- En zones UI et 1AUz, qui sont les zones d'activité du territoire telles que prises en compte dans le PADD, les ICPE relevant de la déclaration ou de l'enregistrement restent autorisées, sous réserve du respect des conditions précitées.
  - Les ICPE soumises à autorisation ainsi que les établissements Seveso ne peuvent quant à eux être implantés qu'à plus de 175 mètres des zones d'habitation ou d'équipements publics (U1 à U4 et UL - voir la projection, à titre d'information, page suivante). Cette distance a été calculée au plus juste, pour permettre permet de préserver des zones tampons, notamment en cas d'accident, de réduire les conflits d'usage et de maintenir des couloirs de ventilation naturels, indispensables à la dispersion des polluants atmosphériques.

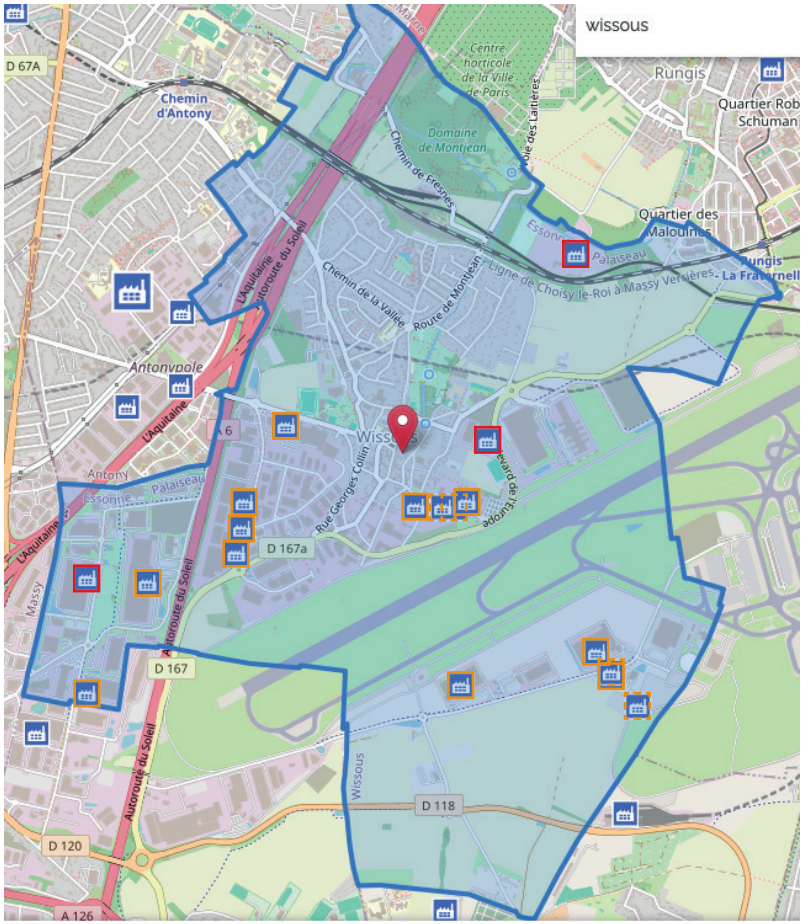
Ces dispositions répondent à des enjeux nationaux de santé publique et de résilience urbaine, en particulier en matière de réduction de l'exposition des populations vulnérables et de meilleure prise en compte des effets cumulés des nuisances industrielles dans les tissus urbanisés.

Sur le territoire de Wissous, leur mise en œuvre reste proportionnée :

- Parmi les 18 ICPE recensées, seules 3 relèvent du régime de l'autorisation, dont 2 sont déjà éloignées des zones d'habitation ou d'équipement.
- La mesure ne concerne que 58 hectares sur les 286 hectares de zones d'activités, soit 20 %, ce qui laisse une large capacité d'accueil pour les activités économiques soumises à autorisation sur le reste des espaces dédiés.
- Etant ici relevé que sur les 286 hectares de zones d'activités l'essentiel est situé au Sud Ouest du territoire et est, du fait de sa consignation générale, peu impacté par la bande de 175 m.

Ainsi, au bénéfice de cette modulation, les zones UI continuent à pouvoir accueillir tous types d'activités. Le déploiement des activités devra être assuré en prenant en compte les spécificités intrinsèques des espaces d'implantation, ce qui aura pour effet d'assurer la protection des administrés vis-à-vis des activités relevant du régime des ICPE les plus impactantes pour les populations.

En d'autres termes, la modification conforte la dynamique économique portée par le PLU, tout en assurant la cohérence des objectifs inscrits dans PADD. Elle permet toujours le déploiement d'activités, notamment sur des secteurs adaptés, comme la ZAC des Hauts de Wissous 1 et 2 (qui caractérise la zone UI la plus importante à l'échelle communale), les Avernaises, Montavas et Vandavel, tous situés hors périmètre de sensibilité, et qui continuent d'accueillir des activités de haute technologie, génératrices d'emplois et pleinement intégrées à la stratégie territoriale.



LES ICPE SUR LE TERRITOIRE DE WISSOUS PAR RÉGIME

Source : géorisques.gouv.fr

Enregistrement

Enregistrement (fin d'exploitation)

Autorisation



PROJECTION DES SECTEURS POUVANT ÊTRE SOUMIS AUX CONDITIONS DE RESTRICTION POUR L'IMPLANTATION DES ICPE SOUMISES À AUTORISATION ET INSTALLATIONS SEVESO (BANDE 175M)
// DOCUMENT GRAPHIQUE INFORMATIF ET NON RÉGLEMENTAIRE
// FOND : ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION N°1

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité // Zones U1, U2, U3, U4, UL et 1AUN1

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

[...]

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement ainsi que les établissements classés SEVESO

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ~~soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement~~ non visées à l'article 1.1 à condition :
  - o qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
  - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
  - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans la zone N

Sont autorisés sous conditions :

[...]

~~- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :~~

~~o qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le caractère naturel de la zone,~~

~~o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,~~

~~o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.~~

[...]

Article UI-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

[...]

~~- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.~~

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les établissements classés SEVESO à condition que l'emprise des installations concernées se situent en tout point à plus de 175m des limites des parcelles situées en zone U1 à U4 ou UL.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ~~soumises à déclaration~~ quel que soit leur régime à condition :

o qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,

o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,

o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Article 1AUZ-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

[...]

En outre, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les établissements classés SEVESO à condition que l'emprise des installations concernées se situent en tout point à plus de 175m des limites des parcelles situées en zone U1 à U4 ou UL.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ~~soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement~~ quel que soit leur régime à condition :

  - o qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
  - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
  - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existante**s.**

1.5. Simplifier les règles relatives à l'installation de panneaux photovoltaïques

Objet & justifications

Le règlement écrit du PLU prévoit actuellement que « *les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer dans la toiture, exception faite des toitures-terrasses où ils peuvent être posés en surépaisseur, sous réserve d'une intégration urbaine soignée* ».

Cette rédaction, bien qu'orientée vers une recherche de qualité paysagère, laisse entendre que la surimposition des panneaux sur des toitures classiques (non-terrasses) est interdite, ce qui génère des incompréhensions lors des dépôts de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Or, cette formulation apparaît aujourd'hui :

- Obsolète, au regard de l'évolution des techniques et des pratiques architecturales,
- Trop restrictive, en limitant de fait les possibilités de production d'énergie renouvelable,
- Non conforme à l'esprit de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, qui précise que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ne peuvent faire obstacle à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable, sauf atteinte avérée à un site ou un bâtiment protégé.

En effet, la surimposition constitue dans de nombreux cas la solution technique la plus simple et la plus répandue, notamment pour les bâtiments existants. L'interdire revient à limiter considérablement la capacité des particuliers et des professionnels à participer à l'effort de transition énergétique.

Aussi, il est proposé de supprimer l'obligation d'intégration en toiture, afin de permettre explicitement la surimposition des panneaux sur tout type de toiture, sauf disposition contraire justifiée par un enjeu patrimonial ou paysager spécifique.

La partie de l'article précisant que les dispositifs doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère soignée est bien évidemment maintenue.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère // Toutes les zones

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

[...]

- Les panneaux photovoltaïques ~~doivent s'intégrer dans la~~ sont autorisés en toiture, qu'ils soient intégrés ou posés en surimposition. ~~exception faite des toitures terrasses où ils pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils devront faire l'objet d'une intégration urbaine soignée.~~ Dans tous les cas, leur implantation doit faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère soignée.
~~o~~ Une harmonie d'aspect doit être recherchée entre les panneaux photovoltaïques et la toiture.

2. AJUSTER LES DISPOSITIONS DE CERTAINES OAP

2.1. L'OAP de la Gare

Objet & justifications

La présente modification vise à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de la Gare, afin de tenir compte des connaissances actuelles du site, de l'évolution des réflexions sur le projet urbain, et des contraintes nouvellement identifiées.

Les évolutions apportées sont les suivantes :

- Mise à jour du périmètre de l'OAP et du zonage correspondant, par suppression d'une partie située au sud de la rue Gilbert Robert, aujourd'hui composée de parcelles bâties en maisons individuelles. Ce secteur, sans continuité urbaine avec le périmètre opérationnel, est séparé du reste du projet par la voirie et n'a pas vocation à être intégré au développement à venir. Son retrait permet une meilleure lisibilité du périmètre réellement concerné.
- Intégration du périmètre de Secteur d'Information sur les Sols (SIS), sous forme de mention graphique et écrite, afin de garantir l'information des pétitionnaires et la prise en compte de cette contrainte environnementale lors de l'aménagement du secteur (plus d'informations sur le sujet p. 95) ;
- Ajout d'une bande végétalisée le long de la rue Gilbert Robert, en tant qu'élément de composition paysagère, destiné à renforcer la qualité des abords de l'OAP, améliorer le cadre de vie et à la continuité des trames vertes.

Ces ajustements permettent de renforcer la lisibilité du document, de clarifier les marges du projet, et de mieux intégrer les enjeux environnementaux au sein de ce secteur stratégique, en articulation avec une future gare de desserte locale et les mobilités.

Les évolutions portées au PLU

Évolution des OAP

Texte de l'OAP AVANT/APRES la modification n°1

OAP - GARE

[...]

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

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

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

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

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

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

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

[...]

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ECHEANCIER, PHASAGE

La vocation du secteur est :

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

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

[...]

Dispositions graphiques de l'OAP AVANT modification n°1



Dispositions graphiques de l'OAP APRES modification n°1



OAP - Gare

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Périmètre de l'OAP
- Secteur à dominante résidentielle
- Secteur à vocation mixte
- Ancienne gare à préserver

Principes d'accessibilité, de desserte, de stationnement

- Espaces de stationnement à créer
- Accès sécurisé à créer
- Localisation préférentielle de la gare Orlyval
- Création d'une passerelle dédiée aux modes doux à envisager

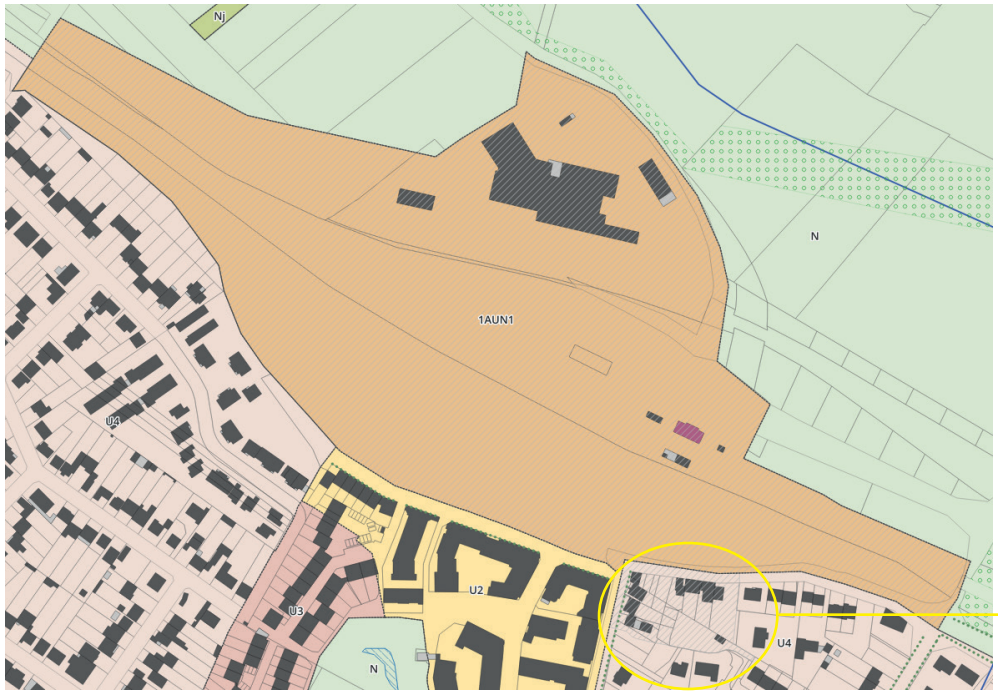
Principes d'orientations paysagères et environnementales

- Espace tampon végétalisé à organiser
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants à aménager
- Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

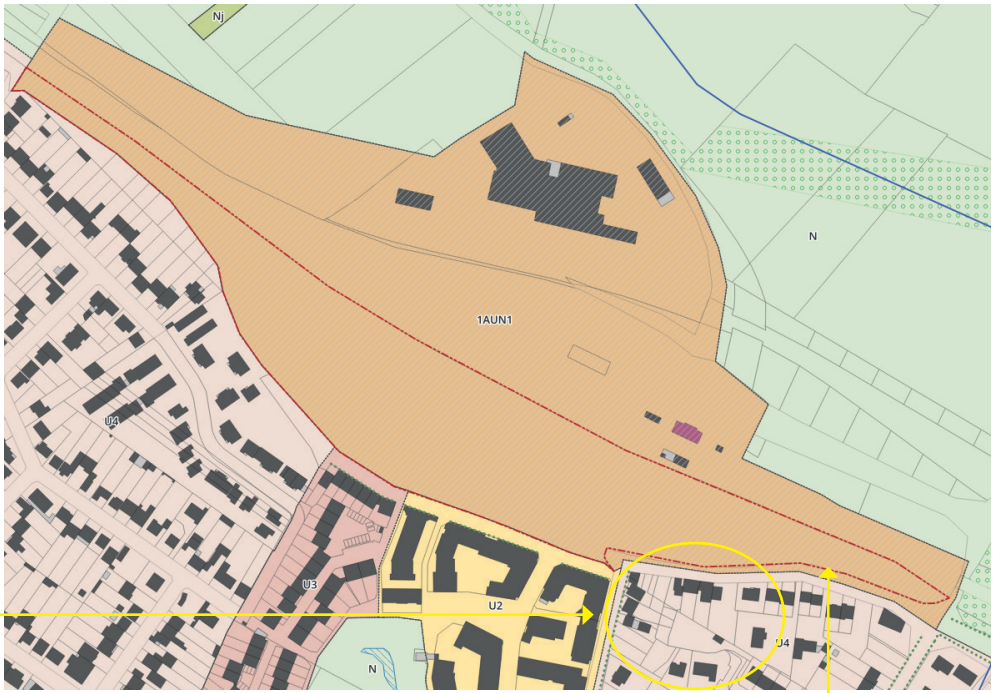
Évolution du zonage

- Ajout du périmètre SIS (plus d'informations p.95)
- Mise à jour du périmètre soumis à OAP

Zonage AVANT modification n°1



Zonage APRES modification n°1



Partie du périmètre de l'OAP modifié

Périmètre SIS

2.2. L'OAP Cucheron

Objet & justifications

Dans un souci de mise en cohérence du document d'urbanisme avec la réalité foncière et les projets déjà engagés par la commune, la présente modification apporte plusieurs ajustements dans le secteur dit de Cucheron, situé à l'est du centre-ville, autour du futur collège et d'équipements sportifs comme le stade.

Les principales évolutions sont les suivantes :

- Les terrains de l'emplacement réservé n°1 (ER1) appartiennent désormais à la commune et sont affectés à un programme d'équipement public. Leur maintien en emplacement réservé n'est donc plus justifié ;
- L'emplacement réservé n°11 (ER11), destiné à l'accueil du collège, est également supprimé, les terrains ayant été acquis et le projet en cours de réalisation ;
  - En conséquence, les ER n°1 et n°11 sont supprimés du règlement écrit et du zonage.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondante est mise à jour pour :
  - Intégrer l'ancien périmètre de l'ER1 ;
  - Qualifier les différents espaces : collège en cours de construction, équipements publics existants ou futurs, extension potentielle du cimetière ;
  - Modifier l'accès au regard de l'implantation du collège ;
  - Faire référence à l'article L.112-10 du Code de l'urbanisme, relatif à la constructibilité dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Il est choisi de ne pas reporter la délimitation du PEB afin que l'OAP ne soit pas contrainte d'évoluer si le PEB venait à être modifié.
  - L'OAP est également enrichie de préconisations complémentaires, portant sur :
    - Le développement de liaisons douces entre les équipements et les secteurs d'habitat proches ;
    - La végétalisation des abords des équipements ;
    - La mutualisation du stationnement, afin de limiter l'artificialisation et d'optimiser l'usage du foncier.

Ces ajustements permettent de clarifier les intentions d'aménagement sur ce secteur stratégique, tout en assurant la cohérence avec les projets en cours et à venir.

Les évolutions portées au PLU

Évolution des OAP

Texte de l'OAP AVANT/APRES la modification n°1

OAP - CUCHERON

[...]

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

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

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

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

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

~~Un espace de stationnement est à aménager au Nord du site, en lien avec l'accès depuis la rue Guillaume Bigourdan, afin de répondre aux besoins en stationnement liés aux équipements.~~

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

Dispositions graphiques de l'OAP AVANT modification n°1



Dispositions graphiques de l'OAP APRES modification n°1





OAP - Cucheron

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

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

Principes d'accessibilité, de desserte, de stationnement

- Accès sécurisé à créer

Principes d'orientations paysagères et environnementales

- Espace tampon végétalisé à organiser

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

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

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

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

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

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

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

- Le secteur du Cucheron est partiellement situé dans les zones B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Orly. À ce titre, les projets d'aménagement devront se conformer aux servitudes aéronautiques en vigueur, notamment en ce qui concerne la destination des constructions, les limitations de densité et les exigences d'isolement acoustique. Les aménagements devront ainsi intégrer les contraintes liées au bruit aérien afin d'assurer la compatibilité des programmes projetés avec le PEB et de préserver la qualité de vie des futurs usagers.

[...]

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ECHEANCIER, PHASAGE

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

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

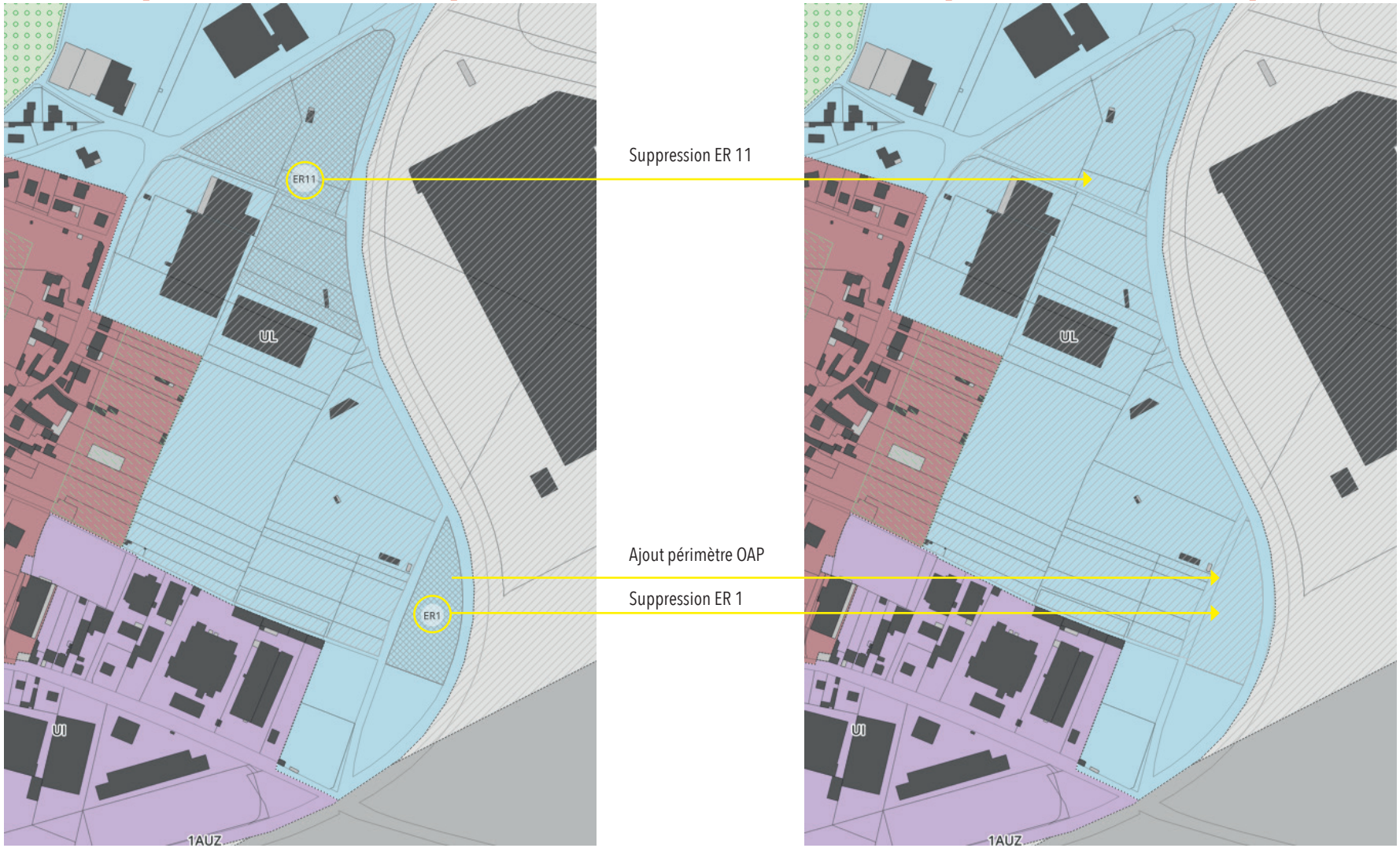
L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de programmation fixés par la présente OAP.

Évolution du zonage

- Suppression des ER n°1 et 11,
- Ajout du périmètre de l'ancien ER1 dans celui de l'OAP

Zonage AVANT modification n°1

Zonage APRES modification n°1



3. ACTUALISER LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Objet & justifications

Dans le cadre de cette modification, le tableau des emplacements réservés fait l'objet d'une actualisation importante afin de refléter l'évolution des projets et de la situation foncière de la commune.

Les ajustements opérés répondent à plusieurs cas de figure :

- Des suppressions d'emplacements dont les terrains appartenaient déjà à la collectivité ou qui ont été acquis depuis l'approbation du PLU ;
- Des suppressions liées à l'abandon de projets initialement prévus lors de l'élaboration du PLU ;
- Des suppressions consécutives au jugement du 28 janvier 2025 ;
- Des modifications de tracés ou d'emprises, pour mieux adapter certains emplacements à la réalité du terrain ou à l'évolution des projets ;
- Une création de nouvel emplacement, en réponse à des besoins récents identifiés par la collectivité, notamment en matière d'équipements publics.

Cette mise à jour vise à assurer la lisibilité, l'actualité et l'opérationnalité du PLU.

Le tableau ci-contre récapitule les changements opérés. Le détail des emplacements restructurés ou nouvellement instaurés figure dans les pages suivantes. Un tableau comparatif avant/après modification est également présenté en fin de chapitre.

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie	Evolutions
~~1~~	~~Extension du cimetière~~	~~Commune~~	~~4 955 m2~~	SUPPRIME - Terrain appartenant déjà à la commune
2	Aménagement d'une zone de renaturation	Commune	44 531 m2	ER modifié - voir page suivante
3	Création d'un écran paysager le long de l'A6	Commune	19 186 m2	ER modifié - voir page suivante
~~4~~	~~Création d'une voirie~~	~~Commune~~	~~4 303 m2~~	SUPPRIME - Projet abandonné
5	Création d'un rond-point	Commune	3 258 m2	--
~~6~~	~~Création d'une voirie~~	~~Commune~~	~~2 004 m2~~	SUPPRIME - Terrain appartenant déjà à la commune
~~7~~	~~Élargissement de voirie~~	~~Commune~~	~~14 380 m2~~	SUPPRIME - Projet abandonné
~~8~~	~~Réseau de transport du Grand Paris / ouvrage technique annexe~~	~~Société du Grand Paris~~	~~2 343 m2~~	SUPPRIME - Acquisition réalisée
~~9~~	~~Réseau de transport du Grand Paris / ouvrage technique annexe~~	~~Société du Grand Paris~~	~~10 789 m2~~	SUPPRIME - Acquisition réalisée
10	Équipements publics	Commune	25 859 m2	--
~~11~~	~~Réalisation d'un collège et des équipements techniques associés~~	~~Conseil départemental~~	~~19 649 m2~~	SUPPRIME - Acquisition réalisée
~~12~~	~~Aménagement d'espaces publics, d'espaces verts, d'espaces ludiques~~	~~Commune~~	~~10 544 m2~~	SUPPRIME - Projet abandonné
~~13~~	~~Réalisation d'un établissement d'enseignement secondaire (lycée)~~	~~Région~~	~~26 585 m2~~	SUPPRIME - Par décision du Tribunal Administratif (jugement du 28/01/2025)

Les évolutions portées au PLU

Évolution du zonage

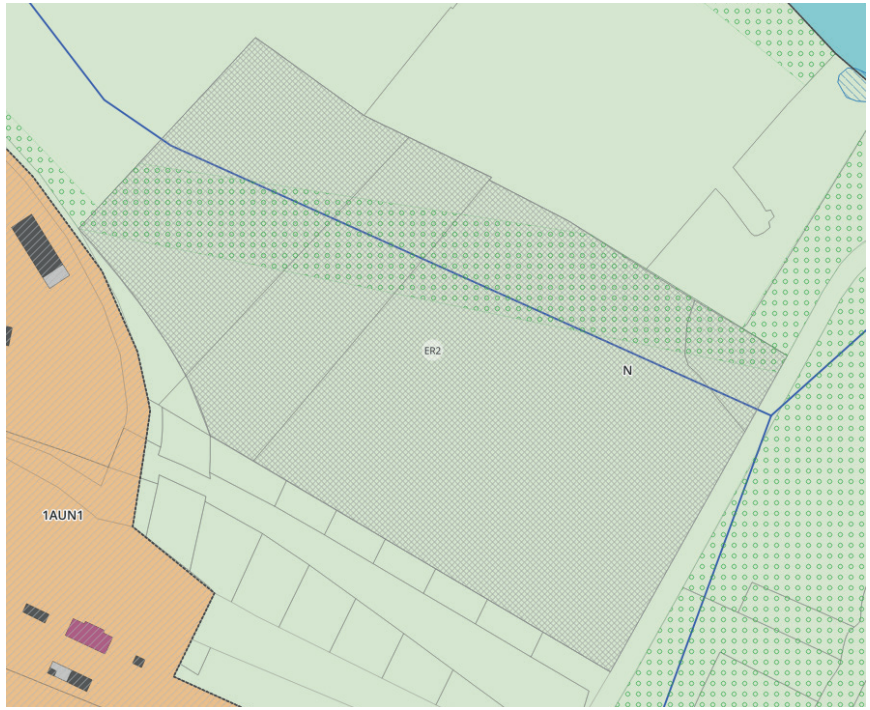
- Modification de l'emplacement réservé n°2

Le périmètre de l'emplacement réservé n°2 a été actualisé afin de le mettre en cohérence avec le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique prononcée par arrêté préfectoral en date du 6 juillet 2021.

La destination de l'ER, visant à permettre la renaturation des rûs de Rungis et des Glaises, demeure inchangée.

Suite à cette mise à jour, la surface de l'emplacement réservé passe de 44 531 m² à 26 820 m².

Zonage AVANT modification n°1



Zonage APRES modification n°1



- Modification de l'emplacement réservé n°3

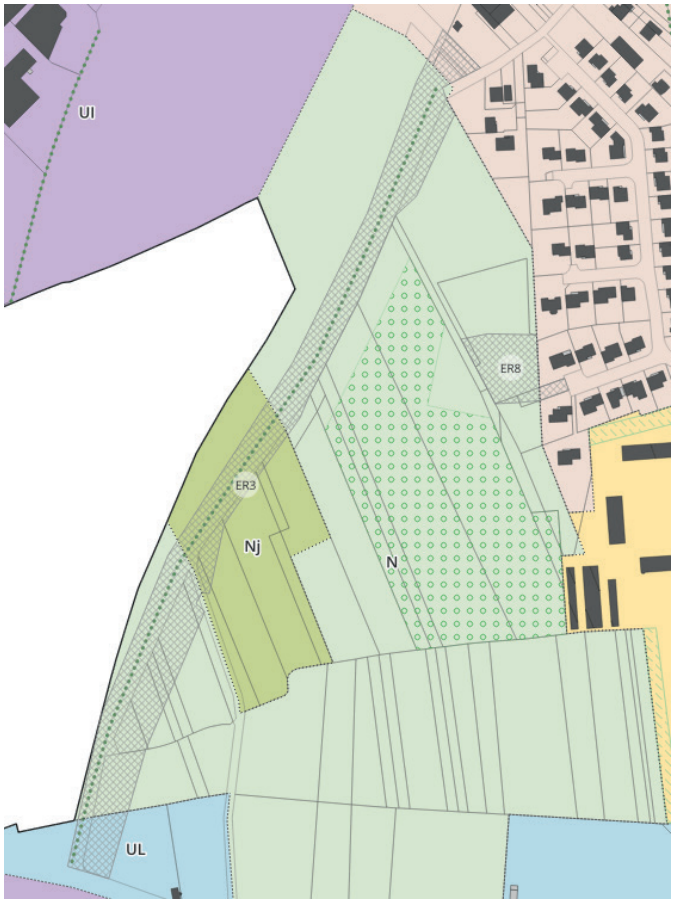
Initialement destiné à la réalisation d'un écran paysager, l'emplacement réservé n°3 voit sa destination complétée afin d'intégrer la création d'un cheminement piéton et cyclable.

Le tracé est ajusté pour reprendre certains cheminements réalisés dans le cadre des travaux de la ligne 18 du Grand Paris Express.

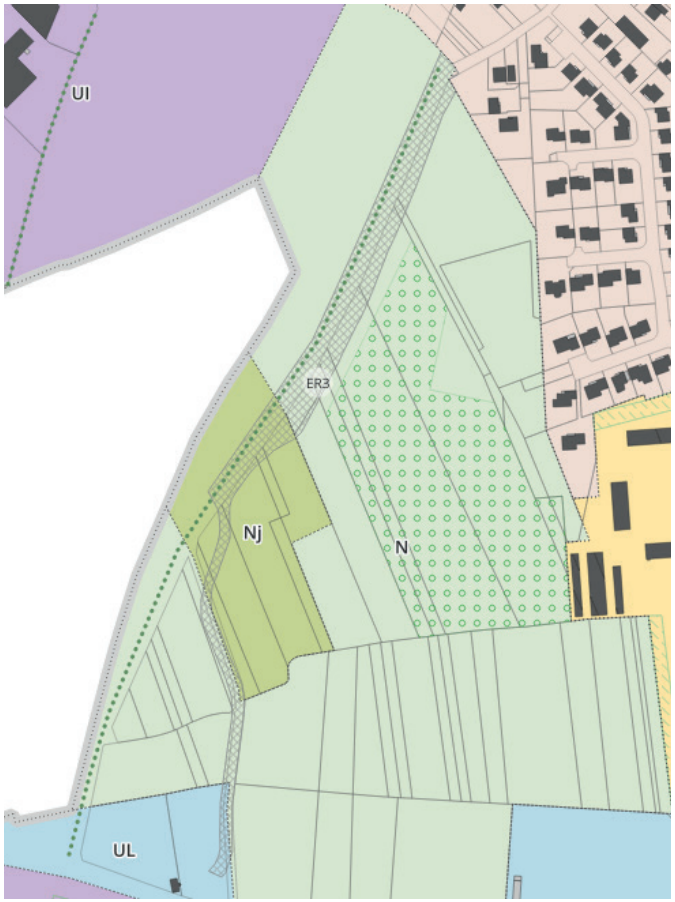
Cette évolution permet de valoriser les aménagements existants et d'assurer un itinéraire confortable et sécurisé pour les mobilités douces tout en conservant la réalisation d'un écran paysager entre le village et les voies d'autoroute.

La surface initialement prévue de 19 186 m² est revue à la baisse et s'établit désormais à 10 283m².

Zonage AVANT modification n°1



Zonage APRES modification n°1

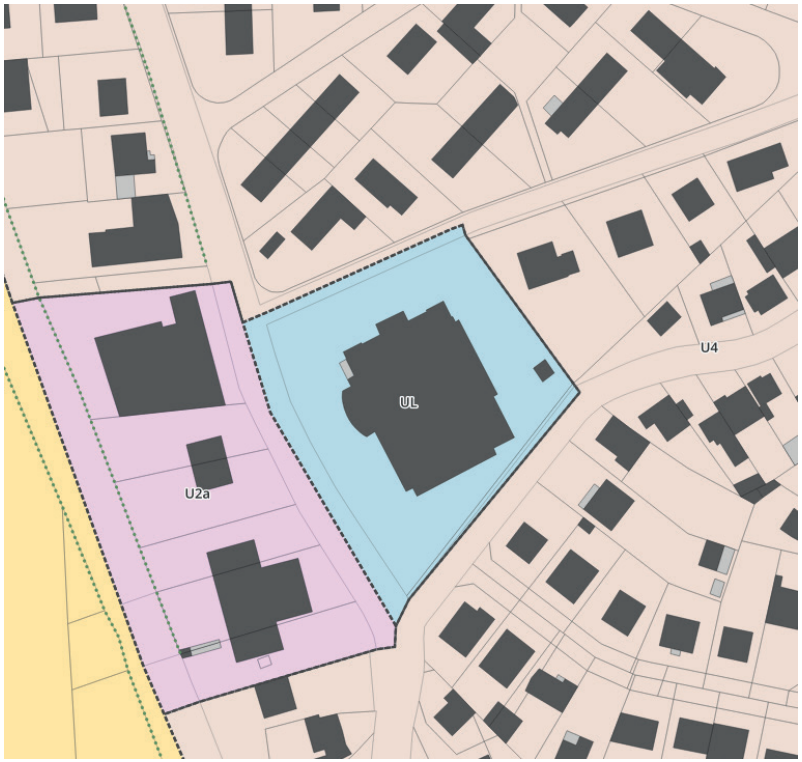


- Création de l'emplacement réservé n°14

Un nouvel emplacement réservé, numéroté 14, est instauré sur la parcelle AC 364, située au 1 rue du Bon Puits, en zone U4, en vue de la réalisation d'un stationnement public.

Cette parcelle, d'une surface de 1 099 m², est directement contiguë au Centre Culturel Saint-Exupéry. Son aménagement permettrait de mettre à disposition un parking d'une capacité adaptée à l'accueil des usagers et des spectateurs fréquentant le centre culturel, tout en répondant aux besoins de stationnement du secteur.

Zonage AVANT modification n°1



Zonage APRES modification n°1

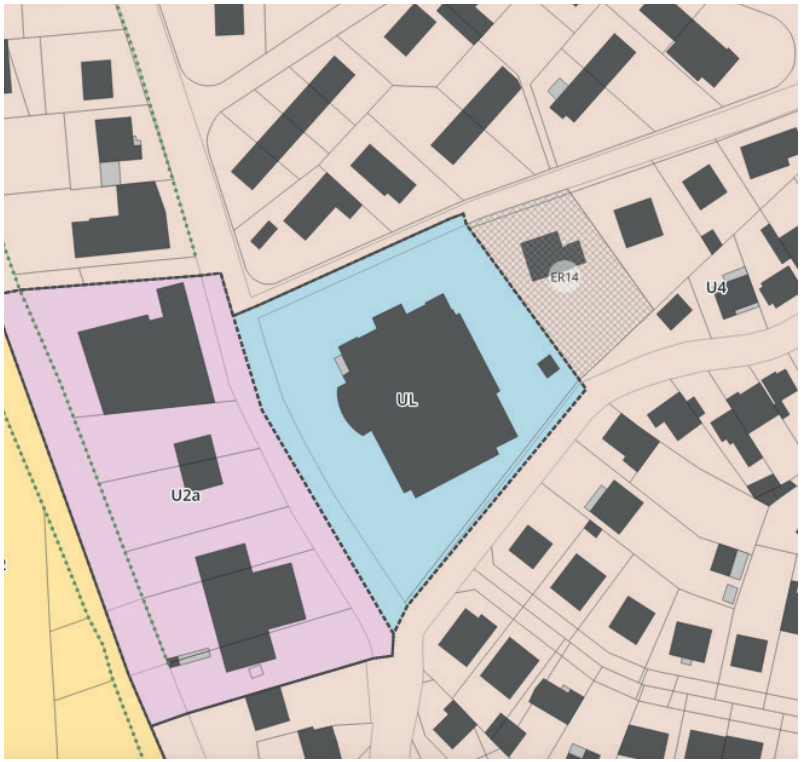


Tableau des emplacements réservés AVANT/APRES modification n°1

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie
~~1~~	~~Extension du cimetière~~	~~Commune~~	~~4 955 m2~~
2	Aménagement d'une zone de renaturation	Commune	~~44 531 m2~~ 26 820m²
3	Création d'un écran paysager le long de l'A6 et d'un cheminement piétons et cycles	Commune	~~19 186 m2~~ 10 283m²
~~4~~	~~Création d'une voirie~~	~~Commune~~	~~4 303 m2~~
5	Création d'un rond-point	Commune	3 258 m2
~~6~~	~~Création d'une voirie~~	~~Commune~~	~~2 004 m2~~
~~7~~	~~Élargissement de voirie~~	~~Commune~~	~~14 300 m2~~
~~8~~	~~Réseau de transport du Grand Paris / ouvrage technique annexe~~	~~Société du Grand Paris~~	~~2 343 m2~~
~~9~~	~~Réseau de transport du Grand Paris / ouvrage technique annexe~~	~~Société du Grand Paris~~	~~10 789 m2~~
10	Équipements publics	Commune	25 859 m2
~~11~~	~~Réalisation d'un collège et des équipements techniques associés~~	~~Conseil départemental~~	~~19 649 m2~~
~~12~~	~~Aménagement d'espaces publics, d'espaces verts, d'espaces ludiques~~	~~Commune~~	~~10 544 m2~~
~~13~~	~~Réalisation d'un établissement d'enseignement secondaire (lycée)~~	~~Région~~	~~26 585 m2~~
14	Création d'un espace de stationnement	Commune	1 137m²

4. CORRIGER ET AJUSTER LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LE PLAN DE ZONAGE

4.1. Rétablir la cohérence du zonage rue Django Reinhardt

Objet & justifications

Le secteur concerné, situé rue Django Reinhardt, fait actuellement l'objet d'un zonage incohérent au regard des formes urbaines existantes. Plusieurs constructions pavillonnaires y sont classées en zone U2, destinée au tissu résidentiel collectif, alors qu'elles relèvent manifestement d'un tissu pavillonnaire, correspondant aux objectifs de la zone U3.

Ce reclassement vise à rétablir une cohérence entre le zonage et la réalité du terrain, en adaptant le règlement applicable à la morphologie bâtie effective. Par ailleurs, une construction se trouve aujourd'hui à cheval entre les zones U2 et U3, ce qui crée une situation juridique confuse. Aucun élément du dossier de PLU en vigueur ne justifie ce découpage.

L'ajustement proposé permet donc de corriger une erreur de classement et de garantir une application plus cohérente du règlement d'urbanisme.

Les évolutions portées au PLU

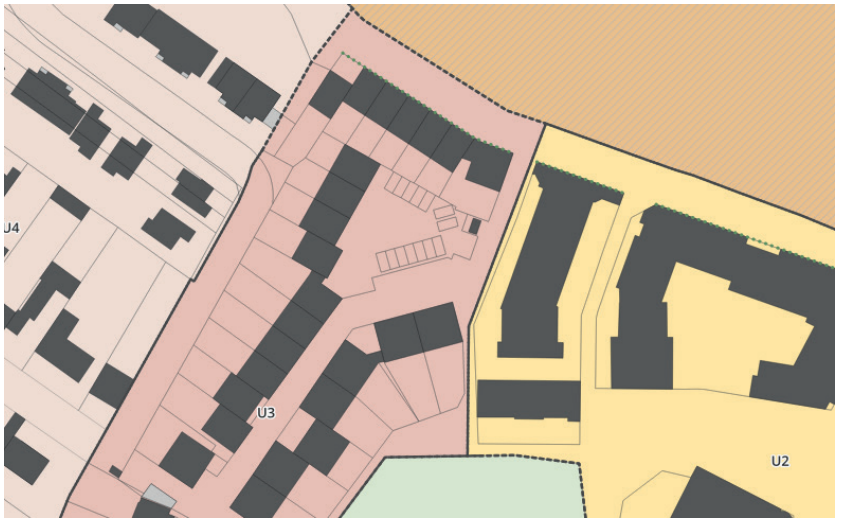
Évolution du zonage

Environ 2 940m² de zone U2 sont reclassés en zones U3.

Zonage AVANT modification n°1



Zonage APRES modification n°1



4.2. Simplifier la règle relative aux toitures-terrasses en zones U et AU

Objet & justifications

Les dispositions actuellement applicables aux toitures-terrasses en zones U et AU sont trop complexes et peu adaptées aux réalités de la conception architecturale. En particulier, la règle limitant les toitures-terrasses à 50 % de l'emprise au sol et imposant qu'elles soient végétalisées à 50 % qu'elle que soit la surface réalisée, s'est révélée difficilement applicable et peu lisible.

Elle est donc supprimée et remplacée par une formulation plus simple, qui conserve l'objectif de favoriser les toitures végétalisées tout en assouplissant leur mise en œuvre : les toitures-terrasses sont autorisées mais l'obligation de végétalisation sur la moitié de la surface ne s'applique désormais qu'aux toitures présentant une surface supérieure ou égale à 100 m².

Cette reformulation permet :

- de supprimer la règle du "moitié toiture terrasse / moitié toiture végétalisée", pour les petites surfaces (comme pour une extension par exemple) peu pertinente sur le plan architectural ;
- de conserver une exigence environnementale pour les projets de plus grande ampleur.

L'objectif est ainsi de favoriser des solutions d'intégration durable, sans rigidité excessive dans la conception.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère // Zones U1 à U4, 1AUN1

4.3 Caractéristiques des toitures

[...]

- Les toitures-terrasses sont autorisées. ~~à condition :~~

  ~~o de ne représenter, au maximum, que 50% maximum de l'emprise au sol de la construction,~~

  ~~o et de faire l'objet d'un traitement assurant leur bonne intégration à l'environnement urbain,~~

  ~~o et sous réserve que 50% minimum de la superficie des toitures terrasses soit~~ Toutefois, lorsqu'elles présentent une surface supérieure ou égale à 100m², 50% minimum de cette surface doit être végétalisée avec une épaisseur de substrat d'au moins 10 centimètres (couche drainante non comprise) permettant une capacité de rétention d'eau.

4.3. Encadrer les exhaussements de sol en zones U et AU

Objet & justifications

Afin de mieux maîtriser les effets paysagers et hydrologiques des aménagements, des précisions sont apportées dans le règlement concernant les affouillements et exhaussements de sol en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

L'objectif est double :

- Limiter les impacts visuels et topographiques liés à des modifications de terrain parfois importantes ;
- Préserver les capacités d'infiltration et la gestion naturelle des eaux pluviales, en évitant notamment de modifier les circulations naturelles de l'eau sur les terrains, ce qui pourrait entraîner des désordres hydrauliques à l'échelle des îlots ou des quartiers : stagnation, ruissellement vers les parcelles voisines, inondations localisées…

Le règlement est donc complété pour :

- Encadrer les exhaussements à 50 cm de hauteur notamment lorsqu'ils sont liés aux constructions autorisées ou à l'installation d'équipements techniques ;
- Exclure explicitement ces autorisations pour les zones humides avérées, afin de garantir la protection de ces milieux sensibles, y compris lorsqu'ils sont identifiés par des études ultérieures.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité // Zones U1 à U4, UI, UL, 1AUN1

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

[...]

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition, qu'ils ne concernent pas des secteurs de zones humides avérées par les cartes ou détectées par des études ultérieures et qu'ils soient liés :

  o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone, dans la limite de 50cm,

  o ou à des aménagements paysagers,

- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables, dans la limite de 50cm.

4.4. Clarification et adaptation des règles relatives aux voies à créer

Objet & justifications

La rédaction actuelle du règlement peut laisser entendre que seule une portion des voies à créer doit présenter une largeur de 6 mètres lorsque leur longueur dépasse 50 mètres. Cette interprétation ambiguë peut générer des incohérences dans la conception des voies d'accès, notamment en matière de sécurité et de desserte des logements.

La règle est donc clarifiée afin de préciser que, lorsque la longueur de la voie dépasse 50 mètres, l'ensemble du linéaire qui doit respecter une largeur minimale de 6 mètres.

Cette précision vise à garantir la compréhension de la règle qui vise l'accessibilité des constructions, en particulier pour les services de secours et de collecte, et à éviter les voies trop étroites dans les divisions pavillonnaires en profondeur.

Toutefois, dans la mesure où la majorité des voies nouvelles susceptibles d'être créées sur la commune correspondent à des voies en impasse, du fait de la morphologie parcellaire et de l'urbanisation existante, l'évolution de la largeur des voies au-delà de 50 mètres pouvait apparaître peu opérante, dès lors que la règle relative aux impasses limitait de facto leur longueur maximale.

Aussi, la commune fait évoluer le règlement sur la longueur maximale des voie en impasse afin de lever cette incohérence, tout en maintenant des exigences adaptées en matière de sécurité et d'accessibilité. La longueur maximale autorisée pour les voies à créer en impasse, est portée de 50 mètres à 100 mètres.

La modification vise ainsi à assurer une meilleure cohérence d'ensemble des dispositions applicables à la voirie, en tenant compte des caractéristiques réelles du tissu urbain communal, sans remettre en cause les objectifs de sécurité, de fonctionnalité et de qualité urbaine poursuivis par le PLU.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées // Zones U1 à U4, UI, UL, 1AUN1, A, N

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au publics

[...]

7.1.2 Voirie

[...]

- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tous modes). ~~ou~~ Lorsque leur longueur est supérieure à 50m, la largeur minimale exigée est portée à 6 mètres sur toute la longueur du linéaire. ~~lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.~~

- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à ~~50~~ 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics ou d'intérêt collectif de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

4.5. Adapter la définition de la pleine terre pour ne pas contraindre les infrastructures souterraines

Objet & justifications

La définition actuelle de la pleine terre exclut tout aménagement en sous-sol, à l'exception de certains réseaux techniques (eau, électricité, télécom, etc.). Cette formulation, bien que pertinente pour garantir l'infiltration des eaux pluviales et préserver les sols, peut entrer en contradiction avec la présence d'infrastructures souterraines lourdes, notamment dans le périmètre de la future ligne 18 du métro.

Afin d'éviter que cette définition ne bloque ou ne fragilise la mise en œuvre de projets structurants à l'échelle du territoire, la définition est ajustée pour y intégrer explicitement les réseaux de transport souterrains.

Cette évolution permet de concilier les objectifs de pleine terre avec les réalités d'aménagement d'infrastructures structurantes, sans remettre en cause les fonctions écologiques ou hydrauliques de ces espaces.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

VIII) Lexique

- Espace vert de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations souterraines nécessaires aux réseaux de transport et des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

4.6. Intégrer les revêtements perméables dans le calcul des espaces verts de pleine terre

Objet & justifications

Le règlement impose actuellement qu'un pourcentage minimal de la superficie des terrains soit traité en espaces verts de pleine terre. Il précise que les accès véhicules en sont exclus, quel que soit le revêtement utilisé, et reste silencieux quant à la possibilité d'inclure les places de stationnement dans ce calcul. Cette absence de cadrage, combinée à une définition exigeante de la pleine terre dans le lexique (infiltration des eaux pluviales, absence de sous-sol), conduit dans les faits à exclure l'ensemble des surfaces liées au stationnement, y compris celles réalisées avec des revêtements perméables.

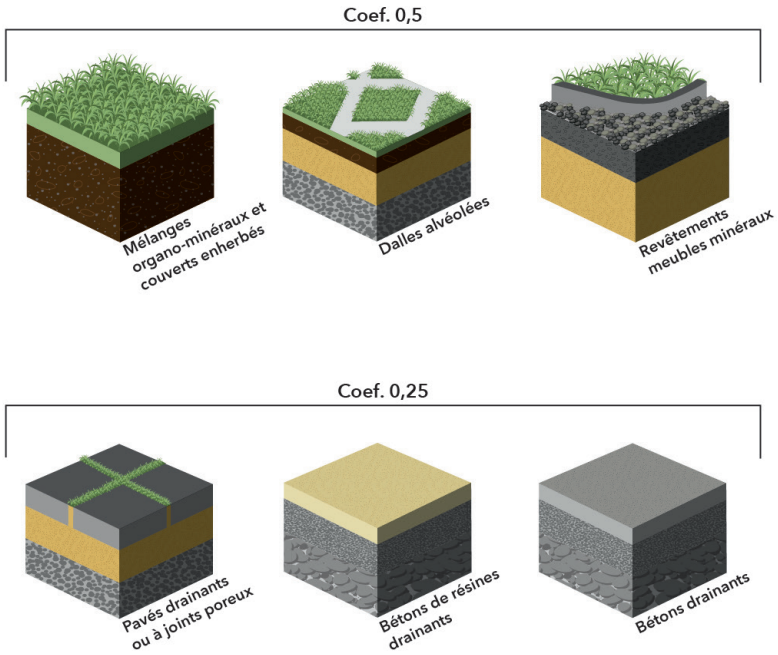
Certes, ces aménagements ne peuvent se substituer entièrement à de véritables surfaces de pleine terre, mais ils constituent une solution d'atténuation préférable à l'imperméabilisation totale. Dans ce contexte, la rédaction actuelle s'avère peu incitative au recours à des solutions alternatives pourtant vertueuses sur le plan environnemental.

La règle est donc précisée afin d'encourager l'usage de revêtements perméables (dalles engazonnées, systèmes alvéolés de type Evergreen®, etc.), en autorisant leur prise en compte partielle dans le calcul des espaces verts, via l'introduction d'un coefficient de pondération.

Ces dispositifs permettent non seulement de limiter l'imperméabilisation des sols, mais aussi de mieux intégrer les stationnements dans leur environnement, en réduisant l'effet de surchauffe et en améliorant le confort d'usage, notamment en période estivale.

Un schéma est intégré au règlement pour faciliter la compréhension de ces coefficients et préciser les types de revêtements concernés.

Cette évolution s'inscrit pleinement dans les objectifs de gestion durable des eaux pluviales et de lutte contre l'artificialisation en milieu urbanisé.



Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

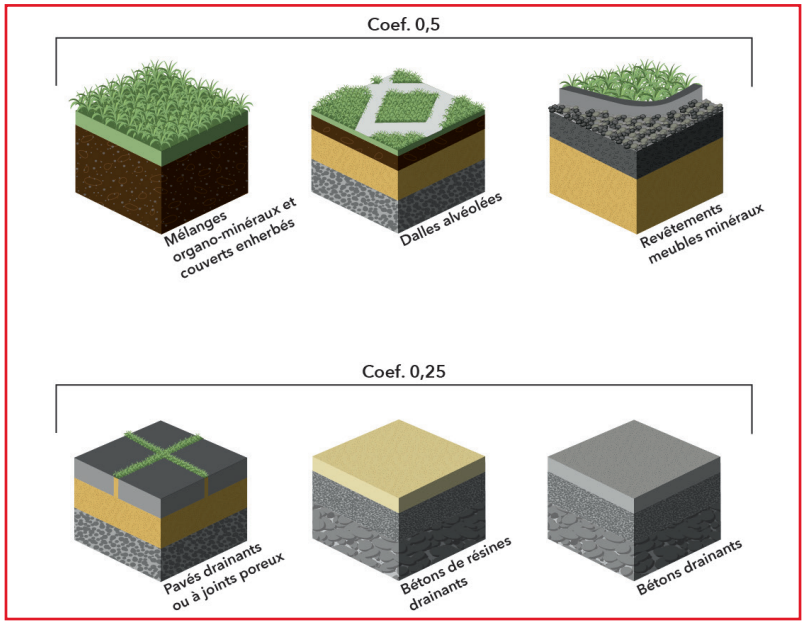
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions // Zones U1 à U4, UI, 1AUN1, A (Ai), N (N, Nl, Nj)

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins XX% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

  o Les accès des véhicules motorisés ~~ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie en espaces verts de pleine terre.~~ et les places de stationnement, lorsqu'ils sont réalisés dans un revêtement perméable autorisé (exclusivement ceux présents sur les schémas ci-dessous) peuvent entrer dans le calcul des espaces verts de pleine terre. Toutefois, un coefficient de pondération de 0,5 ou de 0,25 selon le type de revêtement devra être appliqué sur ces surfaces (ex : pour 100m² de surface de stationnement réalisée en dalles alvéolées, seuls 50m² - coef. 0,5 - seront comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre). Tous les autres revêtements sont exclus de la superficie en espaces de pleine terre.



4.7. Encadrer la possibilité de créer des places de stationnement commandées

Objet & justifications

Le règlement des zones à vocation d'habitation ne précise pas actuellement les conditions de réalisation des places de stationnement dites "*commandées*", c'est-à-dire des places en enfilade rattachées à un même logement. En l'absence d'encadrement spécifique, ces configurations sont aujourd'hui possibles, mais peuvent générer des situations peu fonctionnelles lorsqu'elles sont trop nombreuses.

Afin de clarifier les conditions d'autorisation et d'éviter les excès dans les opérations collectives ou groupées, une disposition est ajoutée pour encadrer leur usage.

Ainsi, les places commandées sont autorisées à condition qu'elles soient rattachées à un même logement et qu'elles ne concernent au maximum que 15 % des logements de l'opération (arrondi à l'entier inférieur).

Cette évolution vise à maintenir une bonne fonctionnalité des aires de stationnement, notamment dans les opérations collectives, en évitant les conflits d'usage entre résidents et les difficultés d'accès. Elle permet également de limiter le report de stationnement sur l'espace public, pouvant être induit par une mauvaise organisation des espaces de stationnement privés.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 6 : Stationnement // Zones U1 à U4, 1AUN1

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

[...]

Habitation

[...]

Les places commandées sont autorisées à condition qu'elles soient rattachées au même logement et qu'elles ne concernent que 15% max. des logements de l'opération (arrondi à l'entier inférieur).

4.8. Préciser les modalités d'arrondi pour le calcul du nombre de places de stationnement

Objet & justifications

Actuellement, le règlement prévoit que le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche entière entamée, ce qui impose systématiquement un arrondi à l'unité supérieure, quelle que soit la fraction obtenue. Ce mode de calcul peut conduire à des exigences disproportionnées, notamment pour de petits dépassements de surface.

La présente modification vise à introduire un système d'arrondi plus équilibré, fondé sur la règle de l'unité la plus proche. Le résultat obtenu lors du calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche :

- une valeur inférieure ou égale à 0,49 est arrondie à l'entier inférieur ;
- une valeur égale ou supérieure à 0,50 est arrondie à l'entier supérieur.

Par exemple, pour une activité soumise à une norme d'une place par tranche de 45 m² :

- *un projet de 90 m² nécessitera 2 places ;*
- *un projet de 95 m² nécessitera également 2 places (car 2,11 >> arrondi à 2) ;*
- *un projet de 105 m² nécessitera 3 places (car 2,33 >> arrondi à 2, mais 2,5 >> 3).*

Cette modification permet de rendre les exigences de stationnement plus proportionnées, tout en assurant une application homogène sur l'ensemble du territoire communal.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 6 : Stationnement // Zones U1 à U4, UI, UL, 1AUN1, 1AUZ

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

[...]

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, ~~le calcul se fait par tranche entière entamée.~~ le résultat obtenu est arrondi à l'unité la plus proche. Ainsi, une valeur inférieure ou égale à 0,49 est arrondie à l'entier inférieur, et une valeur égale ou supérieure à 0,50 est arrondie à l'entier supérieur.

  o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de ~~45~~ 70 m² de surface de plancher, pour une construction de ~~50~~ 175 m2 de surface de plancher, le calcul ~~par tranche entamée~~ aboutissant à 2,5 impose donc la réalisation de ~~2~~ 3 places de stationnement.

4.9. Encadrer l'implantation des dispositifs de type pompe à chaleur et climatiseur

Objet & justifications

Dans un objectif de prévention des nuisances sonores en limite de propriété, la modification introduit des dispositions spécifiques concernant l'implantation des équipements techniques tels que les pompes à chaleur et climatiseurs.

Désormais, ces dispositifs devront être adossés à la construction principale et implantés de manière à respecter une distance minimale de 1,8 mètre par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Cette précision réglementaire, insérée à l'article 3.4 du règlement des zones U1 à U4, permet de garantir un meilleur équilibre entre confort thermique des logements et qualité de vie des riverains, en encadrant l'implantation de ces équipements tout en maintenant leur possibilité d'installation.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions // Zones U1 à U4, 1AUN1

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

3.4.2 Dispositions particulières

[...]

Les dispositifs de type pompe à chaleur ou climatiseur doivent être contigus à la construction principale avec un retrait minimal de 1,8m de l'ensemble des limites séparatives.

4.10. Permettre aux équipements publics et d'intérêt collectif de déroger aux règles d'implantation et de hauteur en zone UL

Objet & justifications

Le règlement de la zone UL prévoit actuellement que la hauteur et l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ne sont pas réglementées.

La présente modification vise à élargir cette disposition à une catégorie plus large de constructions, afin de mieux répondre aux besoins des équipements publics ou collectifs, qui peuvent présenter des contraintes particulières en matière d'emprise ou de volumétrie.

Ainsi, les règles relatives à la hauteur (article 3.2), à l'implantation par rapport aux voies (article 3.3) et aux limites séparatives (article 3.4) ne s'appliqueront plus aux seuls locaux techniques, mais à l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de leur compatibilité avec les objectifs de qualité urbaine et d'intégration paysagère du secteur.

L'objectif est de permettre une meilleure intégration des projets communaux dans leur environnement, sans bloquer leur faisabilité du fait de contraintes géométriques parfois inadaptées à la nature même des équipements publics.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions // Zone UL

3.2 Hauteur des constructions

[...]

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur des ~~locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés~~ équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

3.3.2 Dispositions particulière

- L'implantation des ~~locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés~~ équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

3.4.2 Dispositions particulières

[...]

- L'implantation des ~~locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés~~ équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4.11. Reclasser des parcelles à vocation d'activités dans une même zone

Objet & justifications

Une activité économique est actuellement implantée sur plusieurs parcelles contiguës situées à cheval sur les zones UI (activités économiques) et U1 (habitat). Ce zonage mixte ne reflète pas l'usage réel du site et peut générer des difficultés dans l'application du règlement, notamment en cas de demande d'évolution.

Afin de clarifier le zonage et de regrouper l'ensemble des surfaces à vocation d'activités dans une seule zone adaptée, les parcelles n°386, 388 et 389 (pour partie) sont reclassées en zone UI.

La parcelle n°323, qui accueille la maison d'habitation indépendante, est maintenue en zone U1 pour préserver sa vocation résidentielle.

Cette modification permet d'aligner le zonage avec les usages en place, tout en sécurisant les procédures d'urbanisme sur ce secteur.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du zonage

Environ 950m² de zone U1 sont reclassés en zones UI.

Zonage AVANT modification n°1



Zonage APRES modification n°1



4.12. Adapter le zonage pour assurer une insertion urbaine cohérente en cas de reconversion d'un site commercial

Objet & justifications

Le site visé est actuellement occupé par une grande surface commerciale, au sein d'un tissu urbain constitué majoritairement d'habitat. Il est aujourd'hui classé en zone U4a, dont les dispositions réglementaires autorisent des formes bâties peu contraignantes : hauteur élevée, emprise au sol importante, absence de règles d'implantation par rapport aux voies ou limites.

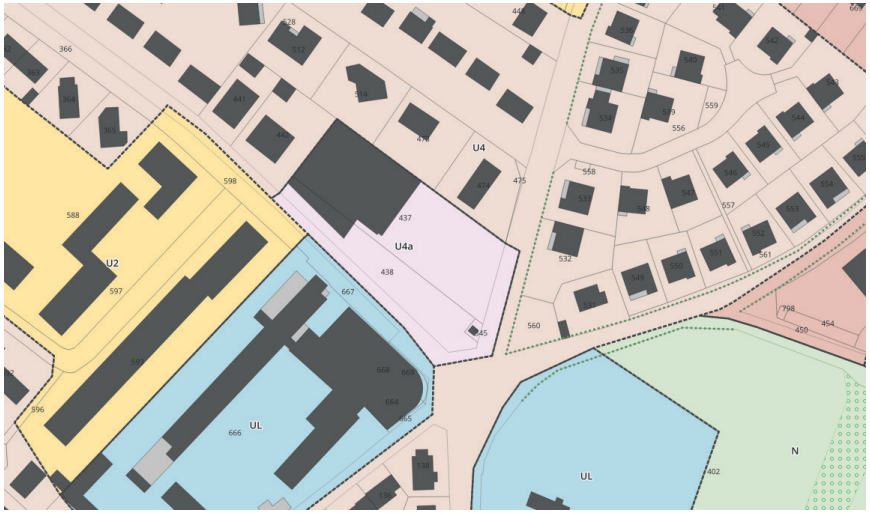
Ce cadre réglementaire, historiquement adapté à l'activité commerciale en place, apparaît peu compatible avec le tissu environnant, en particulier en cas de reconversion du site à d'autres usages (logements par exemple, y compris projet mixte commerces+ logements), que le règlement autorise. Afin d'encadrer plus finement les modalités d'évolution du site et de garantir une meilleure cohérence urbaine avec les îlots voisins, il est proposé :

- de supprimer le secteur U4a ;
- et de reclasser l'ensemble du périmètre en zone U4 générale, dont les dispositions assurent un équilibre entre constructibilité et insertion urbaine.

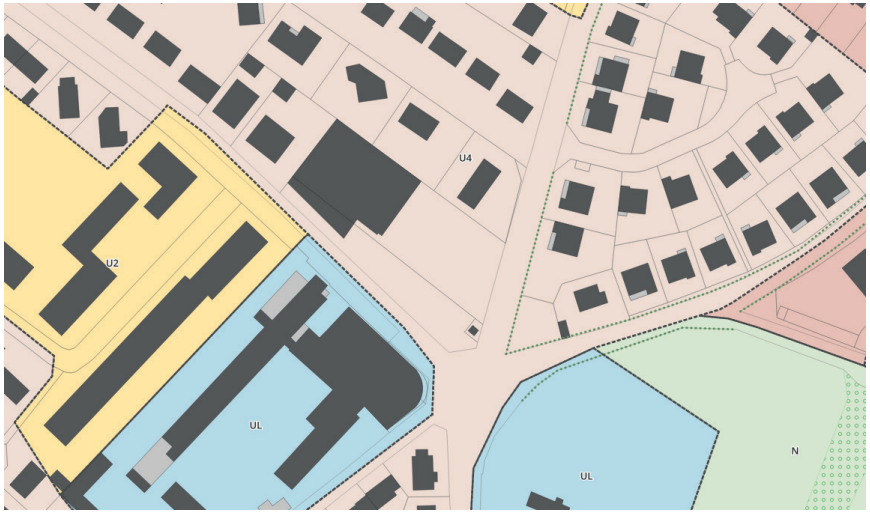
Cette évolution n'a pas pour objectif de favoriser la densification ou une mutation à court terme, mais de prévenir une incohérence urbaine en cas de projet futur sur ce site.

Les évolutions portées au PLU

Zonage AVANT modification n°1



Zonage APRES modification n°1



Évolution du zonage

Les 4 100m² de zone U4a sont reclassés en zones U4 générale.

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Chapeau de zone // Zone U4

La zone U4 recouvre des espaces à dominante résidentielle correspondant aux tissus d'habitat individuel de la commune. ~~*Elle comprend un secteur, U4a, lié à la présence d'une activité commerciales située chemin de la Vallée.*~~

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions // Zone U4

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dans la zone U4, ~~*hors secteur U4a*~~

a) Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

b) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

~~*3.1.2 Dans le secteur U4a*~~

~~*a) Dispositions générales*~~

~~L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.~~

~~*b) Dispositions générales*~~

~~- L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.~~

3.2 Hauteur des constructions

[...]

3.2.2 Dans la zone U4, hors secteur U4a

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

b) Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2a) peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.2.2a) doivent être réalisées :

  o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2a),

  o soit dans le prolongement de la construction existante.

- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

~~*3.2.3 Dans le secteur U4a*~~

~~*a) Dispositions générales*~~

~~- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.~~

~~*b) Dispositions particulières*~~

~~- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.3a) peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.~~

~~- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.2.3a) doivent être réalisées :~~

  ~~o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.3a),~~

  ~~o soit dans le prolongement de la construction existante.~~

~~- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.~~

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

[...]

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dans la zone U4 ~~hors secteur U4a~~

Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum depuis l'alignement.

Dispositions particulières

- Une implantation différente de celles des dispositions générales est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m2 et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit et des piscines n'est pas règlementée.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

o soit dans le respect des dispositions générales,

o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

~~b) Dans le secteur U4a~~

~~- Non réglementée~~

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions // Zone U4

5.1 Traitement des espaces libres

[...]

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dans la zone U4 ~~hors secteur U4a~~

a) Dispositions générales

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

  o Les accès des véhicules motorisés ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie en espaces verts de pleine terre.

  o Les places de stationnement, lorsqu'elles sont réalisées dans un revêtement perméable autorisé (schémas ci-dessous) peuvent entrer dans le calcul des espaces verts de pleine terre. Toutefois, un coefficient de pondération de 0,5 ou de 0,25 selon le type de revêtement devra être appliqué sur ces surfaces (ex : pour 100m2 de surface de stationnement réalisée en dalles alvéolées, seuls 50m2 - coef. 0,5 - seront comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre).

Voir point 4.6

- Un arbre de haute tige doit être planté par 200 m2 de terrain libre (calcul par tranche échue).

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.

b) Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 a) ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

~~5.2.2 Dans le secteur U4a~~

~~a) Dispositions générales~~

~~- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.~~

~~b) Dispositions particulières~~

~~- La règle du 5.2.2 a) ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.~~

4.13. Préciser les règles de hauteur des clôtures et introduire une dérogation pour raisons de sécurité en zone UI

Objet & justifications

Les articles 4.4.1 du règlement précisent que les clôtures, portails et portillons ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur, sans toujours indiquer clairement si cette règle concerne uniquement les clôtures en bordure de voie ou également celles en limite séparative. Afin d'éviter toute ambiguïté, il est proposé de confirmer que cette hauteur maximale s'applique dans tous les cas, que la clôture soit située sur rue ou en limite.

Concernant les clôtures sur voie ou emprise publique, la rédaction actuelle autorise un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif ajouré. Toutefois, en cas de différence de niveau entre le terrain privé et l'espace public (par exemple, terrain surélevé par rapport au trottoir), le point de référence pour mesurer la hauteur n'est pas clairement défini. Il est donc proposé de préciser que, dans ces cas, la hauteur totale de la clôture se calcule à partir du niveau de l'emprise publique, de la rue ou de la limite physique du domaine public.

Dans la seule zone UI, une dérogation à la hauteur maximale est introduite pour répondre à des besoins spécifiques de sécurité. Il sera ainsi possible de porter la hauteur maximale des clôtures à 2,50 mètres, et d'y adjoindre un bavolet d'une largeur maximale de 50 cm, si nécessaire.

Enfin, dans les zones U4 et 1AUN1, les murs à vocation anti-bruit, implantés le long des emprises ferroviaires, pourront dépasser la hauteur maximale applicable aux clôtures, sans fixation d'une limite spécifique. Cette évolution permet de s'adapter au niveau de bruit émis et d'autoriser la mise en œuvre de dispositifs efficaces et proportionnés, afin de protéger au mieux les populations riveraines. Elle se traduit par la suppression de la hauteur maximale de 5 mètres précédemment prévue dans les zones concernées.

Ces ajustements visent à clarifier les modalités d'application du règlement, à garantir l'homogénéité des projets de clôture, tout en permettant une souplesse ciblée dans les secteurs présentant des enjeux de sécurité particuliers.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère // Zone U1 à U4, 1AUN1, A, N.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

[...]

- Les clôtures, portails et portillons compris, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur, sur rue comme en limites séparatives.

[...]

- La hauteur des clôtures sur rue s'apprécie à partir du niveau de la rue, de l'emprise publique ou de la limite de fait, au droit de la clôture.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère // Zone UI, 1AUZ

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

[...]

- Les clôtures, portails et portillons compris, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur, sur rue comme en limites séparatives. Toutefois, lorsque des considérations de sécurité le justifient, cette hauteur maximale pourra être portée à 2,50m. En sus, un bavolet de 50cm de largeur pourra également être toléré.

- La hauteur des clôtures sur rue s'apprécie à partir du niveau de la rue, de l'emprise publique ou de la limite de fait, au droit de la clôture.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère // Zone UI

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

[...]

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées~~.~~ y compris celle ~~- La hauteur~~ des écrans anti-bruit le long des emprises ferroviaires. ~~ne pourra dépasser 5 mètres.~~

4.14. Encadrer l'implantation des antennes relais par la mutualisation et l'intégration paysagère

Objet & justifications

Afin de limiter la multiplication des supports techniques liés aux antennes relais sur le territoire communal, il est proposé de créer un article spécifique au sein de l'article 4 du règlement, dans l'ensemble des zones.

Cette nouvelle disposition vise à favoriser la mutualisation des installations entre opérateurs, en favorisant – dans la mesure du possible – le recours aux supports existants, lorsqu'ils sont déjà présents à proximité. Elle introduit également une exigence d'intégration paysagère, afin de réduire l'impact visuel de ces dispositifs dans les espaces urbains et naturels.

Le nouvel article (4.5 ou 4.6 selon les zones) précisera que :

- les nouvelles antennes doivent, autant que possible, être implantées sur des supports déjà existants,
- et qu'elles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée, visant à les rendre les plus discrètes possible.

Cette modification permet d'encadrer le développement des infrastructures de télécommunication, dans un souci d'équilibre entre couverture du territoire et qualité du cadre de vie.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère // Toutes les zones

[...]

4.6 Caractéristiques des antennes relais

Lorsque des antennes sont déjà présentes, les nouveaux dispositifs doivent, dans la mesure du possible, être implantés sur les supports existants afin d'en limiter la multiplication.

Les dispositifs doivent être implantés avec un souci d'intégration paysagère et doivent rester le plus discret possible.

4.15. Harmoniser et renforcer les dispositions relatives au stockage des déchets en attente de collecte

Objet & justifications

Les articles 7.2 du règlement, relatifs aux aménagements à prévoir sur le terrain, présentent actuellement des disparités entre les zones en ce qui concerne la gestion des déchets. Notamment, les éléments en vert ci-dessous, ne sont pas présents dans l'ensemble des zones :

" Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements et constructions nécessaires à la collecte des déchets urbains, **y compris en cas de changement de destination**.

Il sera créé, à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

- En cas de construction ou opération comprenant plus de deux logements, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m^2 minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants **avec un minimum de 4 m2**.
- **Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets, ménagers ou non, devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.**

Aussi, afin d'assurer une cohérence réglementaire à l'échelle de l'ensemble du territoire, il est proposé d'uniformiser les dispositions applicables à ce sujet.

De plus, les dispositions existantes sont clarifiées et complétées afin d'assurer une meilleure prise en compte des espaces de stockage des déchets dans les projets de construction.

Ces évolutions répondent à plusieurs objectifs :

- Garantir un fonctionnement adapté à la collecte (accessibilité, localisation, volume suffisant) ;
- Éviter les dépôts visibles ou gênants, en encadrant précisément leur positionnement (en bordure de voie, côté intérieur de la clôture, accès par la parcelle) ;

La création d'un espace mutualisé en tête de voie est également rendue obligatoire dans les situations où la collecte ne peut s'opérer normalement (voies privées, impasses sans retournement).

Ces ajustements permettent de renforcer la qualité urbaine tout en répondant aux exigences de salubrité et de service public.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 7 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère // Zones U et AU

[...]

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements et constructions nécessaires à la collecte des déchets urbains, y compris en cas de changement de destination.

- Pour toute nouvelle construction ou opération, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération sauf avis contraire des services compétents.

  o Cet espace peut être :

  - extérieur, sous la forme d'un emplacement, couvert ou non,
  - ou intégré dans la construction, sous forme de local accessible.

  o Lorsque l'espaces est aménagé à l'extérieur, il doit respecter les conditions suivantes :

  - Il doit être situé en bordure de la voie côté intérieur de la clôture sans être positionné en limite (la clôture doit rester visible),
  - L'accès doit se faire uniquement par l'intérieur de la parcelle.

~~- Il sera créé, à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.~~

o ~~En cas de~~ Pour les constructions ou opérations comprenant plus de deux logements :

- ~~, il s'agira de locaux~~ L'espace dédié doit être dimensionnés ~~de façon à recevoir~~ pour accueillir des containers à raison de 1 m² minimum par logement ~~pour~~ incluant les déchets ménagers et ~~le stockage des déchets~~ les encombrants.

- Sa surface ne peut être inférieure à ~~devront av avec un minimum de~~ 4 m².

o Dans le cas des voies privées non ouvertes à la circulation publique, des voies d'accès communes desservant plusieurs terrains et des voies en impasse ne comportant pas de retournement, un espace de stockage commun doit être prévu en entrée de voie.

o Dans tous les cas, l'espace destiné au stockage des déchets, ménagers ou non, doit être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles en fonction de l'usage des locaux.

4.16. Autoriser les parcs de stationnement ouverts au public à proximité des équipements collectifs (zones U4 et UL)

Objet & justifications

Le règlement des zones U4 et UL interdit actuellement la création de parcs de stationnement ouverts au public, afin de prévenir les usages détournés liés au stationnement longue durée aux abords de l'aéroport d'Orly, notamment sur des parcelles privées. Toutefois, cette interdiction générale pose aujourd'hui des difficultés d'aménagement pour les équipements collectifs, notamment dans les secteurs où ces équipements existent déjà ou sont appelés à se développer – en particulier dans la zone UL, dédiée aux services publics.

La présente modification vise à réintroduire cette possibilité de manière encadrée, en autorisant les parcs de stationnement ouverts au public lorsqu'ils répondent aux besoins d'un équipement public situé dans un rayon de 150 mètres. Cette disposition permettra de lever un blocage pour les projets portés ou accompagnés par la commune, tout en maintenant une maîtrise des implantations de stationnements publics, afin d'éviter tout détournement d'usage. Les articles 1 et 2 des zones U4 et UL sont modifiés en ce sens.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité // U4 et UL

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

[...]

~~- Les parcs de stationnement ;~~

[...]

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

[...]

- Les parcs de stationnement ouverts au public à condition qu'ils répondent aux besoins de stationnement d'un équipement public situé dans un rayon de 150m.

4.17. Ajuster et clarifier les dispositions applicables dans la zone N

Objet & justifications

Plusieurs ajustements sont apportés au règlement de la zone N afin de renforcer sa cohérence avec les objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers, tout en assurant une meilleure lisibilité des dispositions existantes.

- Ajout d'une référence aux sensibilités paysagères et environnementales (article 2)

Dans les conditions fixées pour l'implantation des locaux techniques, une mention spécifique est introduite pour rappeler que leur localisation et leur intégration doivent tenir compte des sensibilités paysagères et environnementales du site, afin de garantir une insertion respectueuse du cadre naturel.

- Correction d'une phrase incomplète (article 3.3.2)

La phrase introduisant les règles d'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics était restée inachevée. Elle est complétée comme suit : « L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée. » Cette correction vise simplement à finaliser la rédaction, sans modifier le fond de la règle.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité // N

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans la zone N

[...]

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif **et à condition qu'ils soient compatibles avec les sensibilités paysagères et environnementales du site dans lequel ils s'implantent.**

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions // N

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

[...]

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

[...]

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4.18. Renforcer les exigences en matière de stationnement pour les activités accueillant du public dans les zones urbaines mixtes et d'habitat

Objet & justifications

Dans les zones urbaines mixtes (U1 à U4), la règle actuelle impose une norme forfaitaire de 2 places de stationnement par local pour les activités artisanales, commerciales, de restauration ou de services accueillant du public.

Cette disposition apparaît aujourd'hui insuffisamment différenciée, notamment pour les locaux de surface plus importante, et peut générer des reports de stationnement sur l'espace public.

Afin d'ajuster les obligations de stationnement à l'échelle réelle des locaux, la modification vise à faire évoluer les normes prévues à l'article 6.2 du règlement pour ces activités.

La nouvelle règle est la suivante :

- Pour les locaux de moins de 100 m² : maintenir l'exigence de 2 places minimum ;
- Au-delà de 100 m² : une place supplémentaire est exigée par tranche de 30 m², en plus des 2 premières (arrondi à l'entier inférieur).

Cette évolution permet de mieux dimensionner les obligations de stationnement, en fonction des usages réels et de la surface d'accueil, tout en contribuant à limiter la pression sur l'espace public dans les tissus urbains denses.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 6 : Stationnement // U1 à U4

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

[...]

Commerce et activités de services

Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- Pour les locaux de moins de 100m² : au minimum, 2 places par local,

- Au-delà, il sera exigé une place supplémentaire par tranche de 30m² (arrondi à l'entier inférieur).

[...]

4.19. Faire évoluer le lexique du règlement pour clarifier certaines définitions et exclusions

Objet & justifications

Deux ajustements sont apportés au lexique du PLU afin de renforcer la précision réglementaire sur des notions souvent mobilisées dans les projets d'urbanisme.

- Classement des équipements liés au réseau de chaleur

Il est précisé que les équipements nécessaires à la mise en place d'un réseau de chaleur (sous-stations, locaux de distribution, équipements techniques) sont considérés comme des locaux techniques au sens du règlement.

Cette clarification vise à sécuriser leur prise en compte dans les règles d'implantation, de hauteur ou d'emprise, en leur appliquant le régime spécifique prévu pour ce type d'installations.

- Exclusions du calcul de l'emprise au sol

La définition de l'emprise au sol est complétée pour exclure explicitement un certain nombre d'éléments dont la matérialité et l'impact volumétrique sont limités. Ne seront plus comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les terrasses non couvertes et les margelles de piscine, lorsqu'elles sont de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevées de 60 cm maximum ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains, si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement, dans la limite d'une surélévation de 60 cm par rapport au terrain naturel.

Ces ajouts visent à préciser les cas d'exclusion dans un souci de clarté, d'équité et de simplification, notamment pour les projets de faible impact au sol.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Lexique

[...]

- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, ~~les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises~~ sont exclus : ~~, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.~~

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses non couvertes et les margelles de piscine, de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevées de 60cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm.

[...]

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, y compris les réseaux de chaleur, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

4.20. Encadrer la hauteur des constructions dans les secteurs UIw et UIwa

Objet & justifications

Actuellement, dans les secteurs UIw et UIwa, correspondant à la ZAC des Hauts de Wissous, seule la hauteur des constructions situées dans certains secteurs spécifiques repérés par un document graphique est réglementée. En dehors de ces périmètres, aucune hauteur maximale n'est fixée, ce qui peut engendrer des risques de constructions disproportionnées au regard des caractéristiques urbaines et paysagères du secteur.

La présente modification vise à compléter le dispositif en fixant une hauteur maximale de 19,5 mètres pour les constructions situées en dehors des secteurs soumis à prescription graphique.

Cette évolution permet de :

- Prévenir les excès de hauteur dans les secteurs non cadrés,
- Maintenir une cohérence morphologique à l'échelle de la zone UIw,
- Tout en préservant la souplesse permise par le règlement graphique sur les secteurs identifiés.

L'article relatif à la hauteur dans la zone UIw sera donc complété en ce sens.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions // UI

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

[...]

3.2.2 Dans la zone UI, hors secteurs UIw et UIwa

[...]

3.2.3 Dans les secteurs UIw et UIwa

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions est indiquée en cote NGF sur le document graphique ci-dessous.

- Dans les secteurs non couverts par le document graphique, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 19,5m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

[...]

4.21. Porter à la connaissance le règlement d'assainissement

Objet & justifications

Le PLU ne mentionne pas actuellement le règlement d'assainissement applicable sur le territoire communal, pourtant opposable et directement mobilisable lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Afin de mieux informer les pétitionnaires et de renforcer la cohérence réglementaire, il est proposé d'ajouter, à l'article 8.2 de l'ensemble des zones, une mention explicite au règlement d'assainissement, accompagnée d'un lien permettant d'y accéder.

Cet ajout vise à porter à la connaissance du public ce document technique de référence, sans en modifier le contenu, dans une logique de transparence et de coordination entre documents réglementaires.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 8 : Desserte par les réseaux // Toutes les zones

8.2 Eaux usées

[...]

Les opérations d'aménagement et de construction doivent respecter les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur sur le territoire communal. Ce document est consultable auprès du service compétent et accessible à l'adresse suivante : https://www.paris-saclay.com/fileadmin/documents/2.Vivre_ici/Eau_assainissement/Reglement_assainissement_CPS_2020.pdf

4.22. Corriger la rédaction relative à la largeur minimale des rampes d'accès en double sens

Objet & justifications

L'article relatif aux caractéristiques des rampes d'accès pour le stationnement indique actuellement que celles-ci doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en cas de double sens, pour les configurations desservant jusqu'à 30 voitures.

Cette formulation est imprécise et pourrait laisser entendre qu'il s'agit de voitures en circulation, et non de places de stationnement. Afin de lever toute ambiguïté, la rédaction est modifiée pour préciser qu'il s'agit de 30 places de stationnement.

Cette correction vise à clarifier la portée de la règle, sans en modifier le fond, et à assurer une meilleure compréhension par les pétitionnaires et services instructeurs.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Article 6 : Stationnement // Toutes les zones

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

[...]

- Concernant les rampes d'accès :
  - o Leur largeur (hors chasses-roues) minimum doit être de :
    - 3,50 mètres en cas de sens unique,
    - 4,50 mètres en cas de double sens desservant jusqu'à 30 places de stationnement ~~voitures~~,
    - 6 mètres ou 3,50 mètres (avec, dans ce cas, utilisation de feux de signalisation tricolores alternés), en cas de double sens desservant plus de 30 places de stationnement ~~voitures~~.
  - o Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
  - o Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans les hypothèses d'impossibilité technique et de construction de pavillons ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut atteindre une valeur maximale de 15%.

5. METTRE À JOUR LES ANNEXES ET CORRIGER DES COQUILLES

5.1. Intégrer les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

Objet & justifications

Les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), définis par les services de l'État en application de l'article L125-6 du Code de l'environnement, identifient des terrains susceptibles d'être pollués, sur lesquels une vigilance particulière est requise en cas de changement d'usage ou de projet de construction.

Afin de garantir une bonne information des pétitionnaires, des propriétaires et des instructeurs, la présente modification intègre les SIS au dossier de PLU, à titre d'information :

- Par l'ajout d'une annexe dédiée (Annexe 5.5), comprenant les fiches descriptives transmises par l'État ;
- Par le report des périmètres sur le plan de zonage, sans incidence réglementaire ;
- Par une mention spécifique dans les dispositions générales du règlement et dans le chapeau introductif des zones concernées ;
- Et par un rappel de la présence d'un SIS dans l'OAP de la Gare.

Cette intégration n'a aucune incidence sur les règles d'urbanisme opposables aux projets, mais elle participe à une meilleure prise en compte des enjeux de pollution des sols dans les démarches d'aménagement.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Dispositions générales - Article 6 : Protection, risques et nuisances

[...]

Pollution des sols

- Secteurs d'information sur les sols (SIS)

  o Conformément à l'article L125-6 du Code de l'environnement, certains terrains situés sur le territoire communal sont inscrits en secteur d'information sur les sols (SIS) en raison de la connaissance d'une pollution potentielle ou avérée.

o Ces secteurs sont consultables sur le site géorisques.gouv.fr. ainsi qu'en annexe du PLU (Annexe 5.5)

o Les porteurs de projets doivent s'assurer de la situation de leur terrain vis-à-vis de ces secteurs et, le cas échéant, se conformer aux dispositions prévues par la réglementation relative à la gestion des sols pollués, notamment en matière de changement d'usage ou d'évaluation des risques sanitaires.

Chapeau de zone // UI

La zone UI correspond aux zones d'activités économiques de Wissous. Elle comprend deux secteurs (UIw et UIwa) liés à la ZAC des Hauts de Wissous II. Des secteurs de la zone sont situés en secteur d'information sur les sols (SIS). Pour plus de précisions sur leur localisation, se reporter au document graphique et à l'annexe 5.5 du présent PLU.

Chapeau de zone // 1AUN1

La zone 1AUN1 correspond au secteur situé aux abords de l'avenue de la Gare. Des secteurs de la zone sont situés en secteur d'information sur les sols (SIS). Pour plus de précisions sur leur localisation, se reporter au document graphique et à l'annexe 5.5 du présent PLU.

Évolution des OAP

Ajout d'un paragraphe dédié au sein de l'OAP de la Gare :

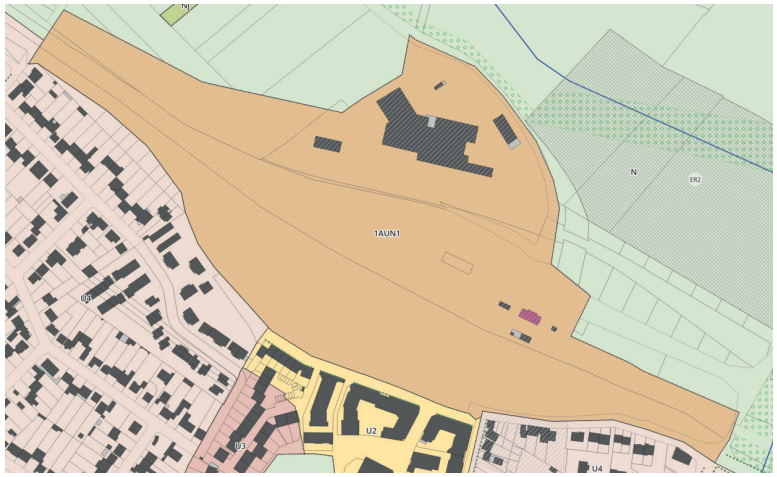
Une partie du périmètre de l'OAP est concernée par un Secteur d'Information sur les Sols (SIS), tel que défini à l'article L.125-6 du Code de l'environnement. La présence de ce SIS implique que tout projet de construction ou d'aménagement sur les terrains concernés devra prendre en compte la possibilité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

Évolution du zonage

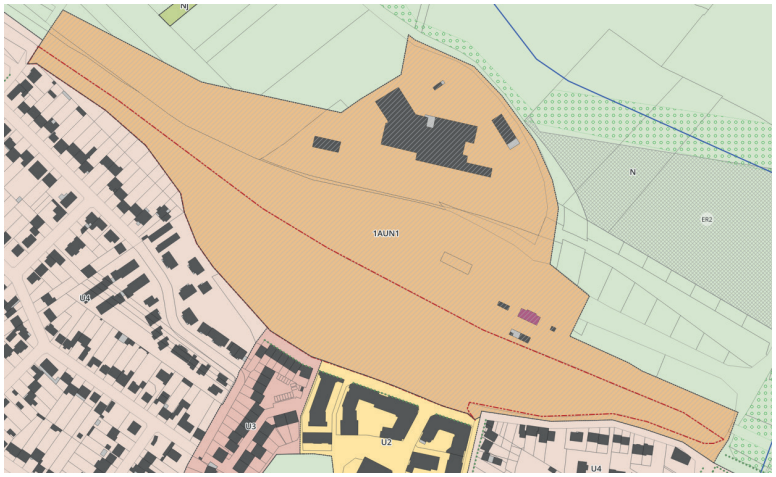
Les SIS sont identifiables graphiquement par un contour de tirets-pointillés rouge.

SIS

Zonage AVANT modification n°1



Zonage APRES modification n°1



Évolution des annexes

Création d'une annexe dédiée :

Annexe 5.5 - Secteurs d'Informations des Sols (SIS)

L'annexe se compose de l'arrêté préfectoral du 26/03/2024 et des 2 fiches des sites concernés.

Pour ne pas alourdir la présente notice, les documents ne sont pas reportés ici. Consulter directement le document annexe.

5.2. Compléter les annexes sanitaires et acoustiques du dossier

Objet & justifications

Le dossier de PLU ne comportait pas l'ensemble des documents attendus au titre des annexes sanitaires et acoustiques, conformément à l'article R151-53 du Code de l'urbanisme.

Deux ajustements sont réalisés afin d'assurer la cohérence et la complétude des pièces annexées :

- L'annexe sanitaire, jusqu'ici non numérotée et limitée à une notice descriptive, est désormais numérotée Annexe 5.4 et complétée par les plans des réseaux d'assainissement et d'eau potable du territoire.
- Les annexes relatives au bruit (5.2 et 5.3) sont enrichies par l'ajout d'une cartographie unique, réalisée à l'échelle communale, représentant :
  - Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures routières et ferroviaires ;
  - Et le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly.

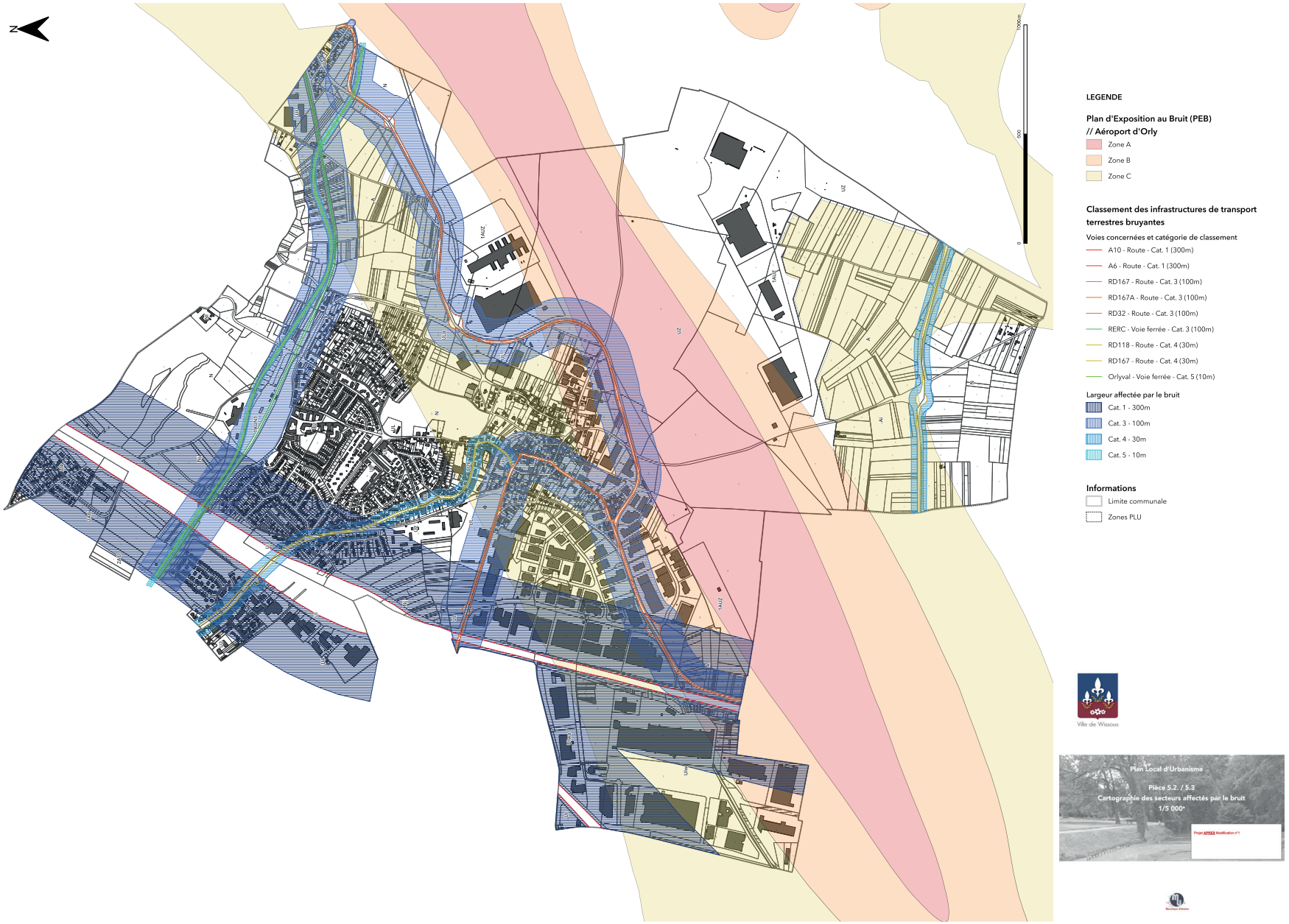
Cette mise à jour permet d'offrir une vision d'ensemble des contraintes sanitaires et sonores à l'échelle de la commune, sans incidence sur les règles du PLU.

Les évolutions portées au PLU

Évolution des annexes

- Ajout d'une cartographie (Annexe 5.2 - 5.3) des contraintes liées au bruit des infrastructures de transports (traduction graphique des arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures de transports terrestre associées au PEB)
- Création d'une page de garde " 5.4 - Annexes Sanitaires " afin de rassembler la notice et les plans.
- Ajout des 8 plans sectoriels des réseaux d'assainissement (EU-EP)
- Ajout d'un plan du réseau d'eau potable.

Cartographie relative aux zones de bruit ajoutée APRES modification n°1



5.3. Mettre à jour les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Objet & justifications

Le travail de mise à jour des SUP vise à clarifier et actualiser les informations présentées dans le PLU, en cohérence avec les données disponibles auprès des services compétents (GPU, DGAC, DRAC, gestionnaires techniques...).

Le tableau anciennement présent, incomplet, obsolète et difficilement lisible, a été supprimé. Il listait notamment des gestionnaires non à jour et des servitudes sans objet pour le territoire communal.

Un nouveau tableau synthétique a été élaboré, reprenant ou mettant à jour les éléments utiles :

- la nomenclature officielle des SUP,
- leur fondement juridique,
- l'acte instituant la servitude,
- et le bénéficiaire ou gestionnaire concerné.

L'ensemble des fiches de synthèse associées est intégré au dossier. Les principales évolutions sont les suivantes :

- **SUP A4** : ajout d'une fiche de synthèse et de l'acte instituant la servitude, avec ses annexes spécifiques à Wissous. Aucune donnée géographique n'est disponible à ce jour pour le territoire de Wissous (d'après les données téléchargées sur le GPU).
- **SUP AC1** : ajout d'une fiche de synthèse. Le périmètre de protection autour de l'église Saint-Denis était déjà reporté sur le plan ; l'acte correspondant est désormais intégré. La fiche relative à la Croix de Wissous, située sur la commune de Fresnes, a été supprimée, conformément à la demande de la DRAC Île-de-France. Cette dernière a confirmé que le périmètre ne déborde plus sur le territoire de Wissous depuis l'adoption du PDA de Fresnes.
- **SUP I1** : fiche de synthèse ajoutée. L'acte instituant la servitude et la cartographie annexée sont intégrés. Les données géographiques ne sont pas disponibles en téléchargement libre sur le GPU, ce qui n'a pas permis leur report sur la carte générale.
- **SUP I3** : aucune donnée disponible. Les références du tableau initial semblaient dupliquées depuis la SUP I1. La mention de la SUP I3 a été supprimée.
- **SUP I4** : fiche de synthèse ajoutée. Les données RTE sont intégrées, y compris la représentation géographique sur le plan général.
- **SUP PT1 & PT2** : données géographiques intégrées suite à transmission par la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile) et le SNIA (Service National d'Ingénierie Aéroportuaire). Aucune trace d'un acte instituant ces servitudes ; une fiche synthétique est intégrée à titre informatif. Les autres données sont reprises à l'identique du tableau initial, sans confirmation de leur actualité.

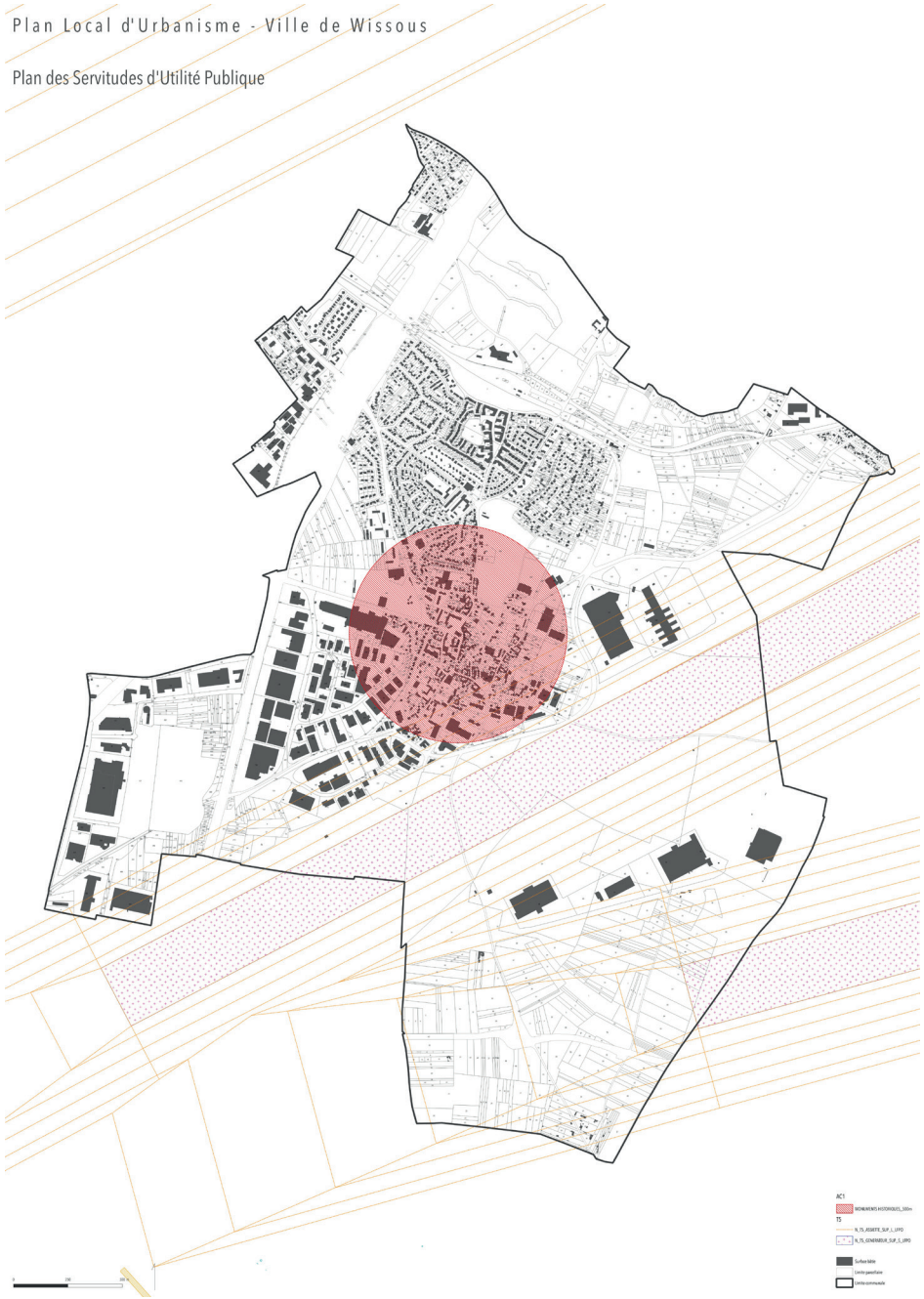
- **SUP T1** : la fiche disponible sur le GPU est intégrée au dossier. Elle ne correspond pas à un acte d'institution spécifique à Wissous. La représentation géographique est ajoutée au plan.
- **SUP T3** : nouvelle servitude ajoutée. Elle concerne le passage de la ligne 18 du Grand Paris Express. Fiche synthétique, acte du 9 mai 2022 et données géographiques sont intégrés au dossier.
- **SUP T4** : pas de représentation spécifique. Son assiette correspond exactement à celle de la SUP T5. Les données du tableau existant sont maintenues à l'identique dans le nouveau tableau synthétique.
- **SUP T5** : représentation cartographique intégrée, avec données transmises par la DGAC et le SNIA. Le décret instituant cette SUP est également annexé au dossier.
- **SUP T7** : aucune donnée numérique disponible. Cette servitude s'applique à l'extérieur des dégagements aériens (T5) et ne concerne que des installations particulières nécessitant une autorisation spécifique. Elle n'est pas représentée graphiquement. Les données du tableau initial sont maintenues, et une fiche de synthèse est ajoutée.

Les évolutions portées au PLU

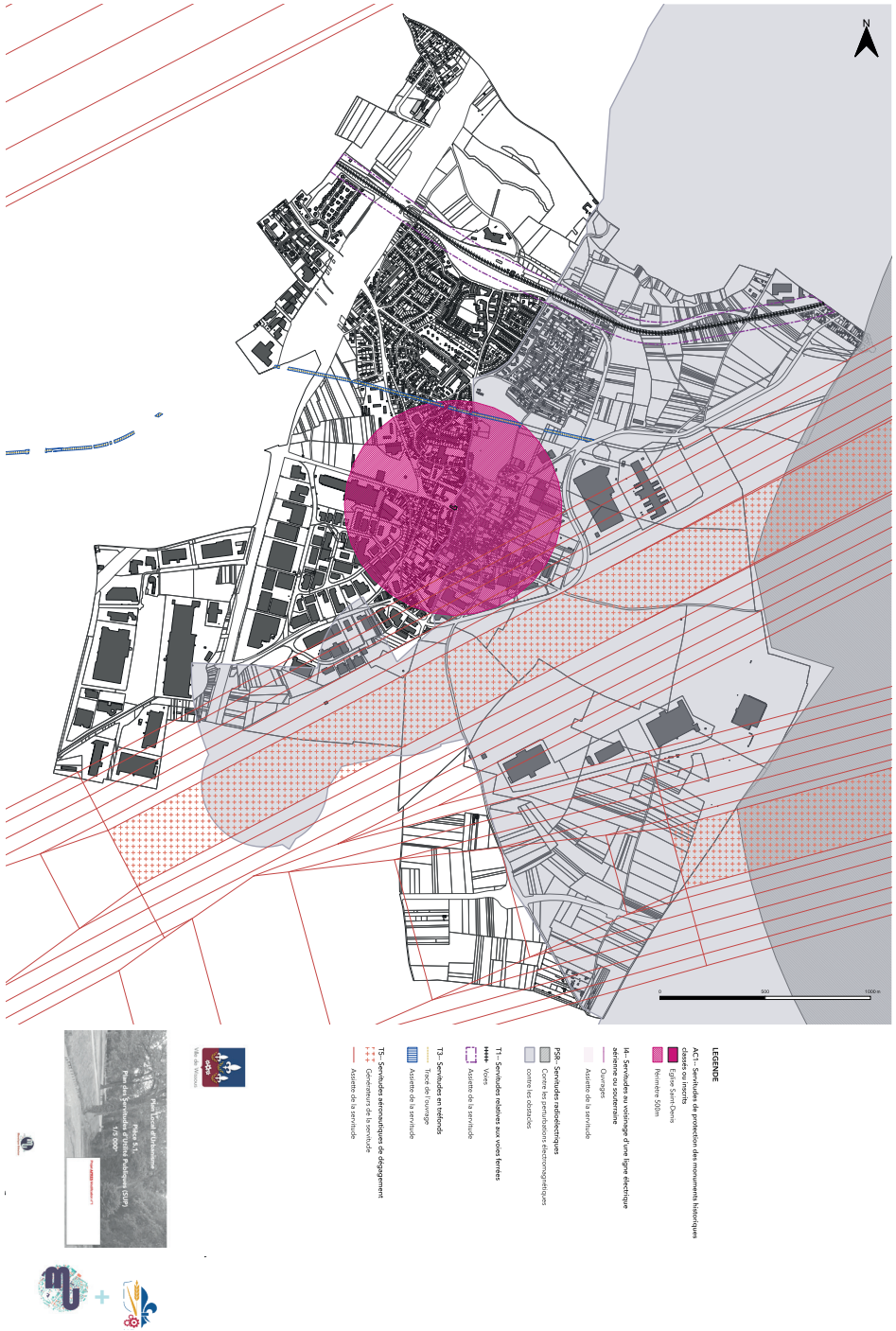
Évolution des annexes

La pièce 5.1 contenant la liste des SUP et les annexes correspondantes est modifiée conformément au détail ci-dessus, de même que la cartographie (voir page suivante)

Plan des SUP AVANT modification n°1



Plan des SUP APRES modification n°1



5.4. Correction d'une erreur matérielle concernant la réduction de l'artificialisation des espaces NAF

Objet & justifications

Une incohérence a été relevée entre deux pièces du dossier de PLU actuellement en vigueur :

- Le rapport de présentation – tome 2 « Justifications » (p.19), en citant le PADD, mentionne une réduction de 50 % de l'artificialisation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) par rapport à la période précédente.
- Le PADD, quant à lui, indique une réduction de 60 %, chiffre qui correspond à la stratégie effectivement portée par la commune.

Il est rappelé que le rapport de présentation n'est pas modifié dans le cadre de la présente procédure, afin d'en préserver la mémoire et la cohérence historique. La présente notice, en tant qu'additif au rapport de présentation, vise donc à porter à la connaissance du public et des autorités compétentes cette erreur matérielle.

C'est bien le PADD, document de portée normative qui exprime le projet communal, qui fait foi. La cohérence de la réduction envisagée à 60 % est d'ailleurs confirmée par les données chiffrées figurant à la même page 19 du rapport de présentation, où il est précisé que :

> *« 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. »*

Ainsi, la réduction de 60 % est bien celle retenue par le projet communal. La mention de 50 % constitue une erreur de plume figurant dans le corps du rapport, sans incidence sur l'intention réelle ni sur les pièces opposables du PLU.

LES ÉVOLUTIONS GÉNÉRALES PORTÉES AU PLU

La présente notice tient lieu d'annexe au rapport de présentation. Elle expose les différents points de la modification, les justifient, notamment au regard des justifications actuelles du PLU et pointe les évolutions portées aux différentes pièces actuellement en vigueur. Cependant, pour assurer une meilleure lecture des évolutions au fil du temps, certains éléments sont mis à jour comme notamment le tableau des surfaces.

Évolution du tableau des surfaces

Tableau des surfaces AVANT/APRES la modification n°1

Zones	Surfaces des zones (en ha)		Part du territoire communal (en %)	
U1	~~24,2~~ 24,1	504,0	55,3	
U2	~~14,5~~ 14,2			
U3	~~7,7~~ 8			
U4	94,6			
UI	~~180,0~~ 180,1			
UL	32,5			
UZ	149,6			
~~1AUL~~	~~1,2~~	~~126,6~~ 120	~~13,9~~ 13,1	
1AUN1	10,8			
1AUZ	~~110,9~~ 105,5			
2AU	3,7			
A	120,6	122,6	13,5	
Ai	2			
N	~~153,9~~ 161,8	~~157,9~~ 164,5	~~17,3~~ 18,1	
~~Ni~~	~~1,3~~			
Nj	1,8			
Nl	0,9			

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les documents supra-communaux qui s'appliquent sur le territoire de Wissous sont les suivants :

- Le SDRIF-e, Adopté par la délibération du conseil régional n°cr 2024-036 du 11 septembre 2024 et approuvé par le décret n°2025-517 du 10 juin 2025 ;
- Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 ;
- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Bièvre, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 19 avril 2017 ;
- Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie, approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 7 décembre 2015 ;
- Le PLH de la CA Paris-Saclay, approuvé le 18 décembre 2019 ;
- Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris- Orly, approuvé par arrêté préfectoral le 21 décembre 2012

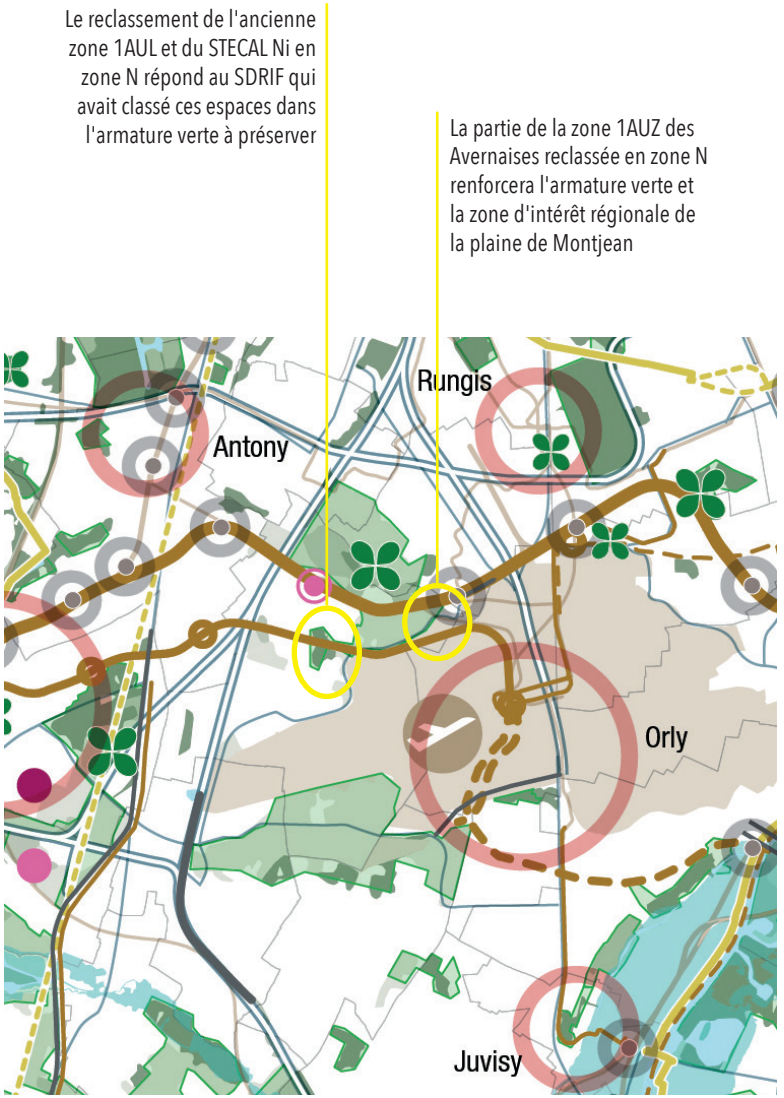
Compatibilité avec le SDRIF-e

Une orientation générale favorable à la sobriété foncière

La modification traduit une volonté de réduction des potentiels d'urbanisation :

- par la suppression d'une partie de la zone 1AUZ, précédemment ouverte à l'urbanisation, en grande partie reclassée en zone N afin de protéger le corridor écologique des Avernaises, en cohérence avec les OR2 (armature verte), OR4 et OR12 à OR15 du SDRIF-E ;
- par la suppression de la zone 1AUL et du STECAL Ni, situés en frange nord-est du bourg, en raison de l'absence de perspectives d'urbanisation : cette réintégration en zone N participe à la maîtrise de l'étalement urbain et à la préservation des franges paysagères. Cette évolution participe a une plus grande compatibilité avec le SDRIF-e qui a inscrit cette zone au sein de l'armature verte du territoire ;

La logique de sobriété foncière et de gestion maîtrisée de l'urbanisation reste donc respectée dans l'équilibre global de la modification.



EXTRAIT DE LA CARTE "MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN" DU SRDIF-E

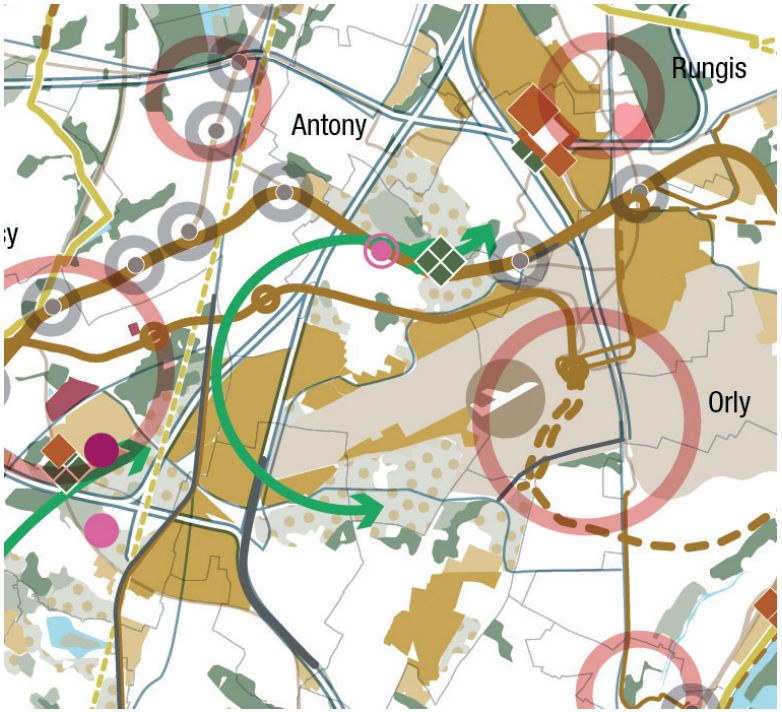
// Carte et légende complète : https://www.iledefrance.fr/espace-media/sdrif/Maitriser-le-dvp-urbain__Sdrif-E_100625_CE.jpg

Source : iledefrance.fr

Une meilleure prise en compte des continuités écologiques et des fonctions environnementales du sol

La modification apporte plusieurs évolutions qui renforcent la compatibilité avec les objectifs environnementaux du SDRIF-E :

- Création et protection du corridor des Avernaises : la modification formalise dans l'OAP le maintien d'un corridor écologique en bordure Est, matérialisé et sanctuarisé par le reclassement partiel en zone N (déclassement de 5,4 ha de 1AUZ). Cela correspond directement à l'OR 2 (« Sanctuariser l'armature verte ») du chapitre 1 du SDRIF-E, qui exclut toute nouvelle urbanisation dans les fronts verts d'intérêt régional. Si cet espace n'était pas formellement inscrit dans l'armature verte du SDRIF, son classement dans le PLU de Wissous en zone N vient renforcer l'espace d'intérêt régional de la plaine de Montjean.
- Introduction de règles favorisant la perméabilité du sol, dans les zones urbanisées comme par exemple la mise en place d'un coefficient de pondération pour la réalisation de surfaces perméables pour le stationnement et les accès dans le calcul de la pleine terre pour encourager leur réalisation ;
- Nouvelle règle imposant des ouvertures « faune » pour reconnecter le tissu urbain et agricole, s'inscrivant dans les liaisons vertes de l'OR 4 (liaisons à sanctuariser) et contribuant à la continuité écologique (OR 5)
- Reclassements en zone N (suppression de la zone 1AUL, reclassement du STECAL « Ni », adaptation de la frange sud en zone N) confortent la logique de préservation des espaces ouverts (OR 12 et OR 17) et la gestion économe de l'artificialisation des sols prévue par la trajectoire ZAN.



EXTRAIT DE LA CARTE "DÉVELOPPER L'INDÉPENDANCE PRODUCTIVE RÉGIONALE" DU SRDIF-E

// Carte et légende complète : https://www.iledefrance.fr/espace-media/sdrif/Developper-Indepdce-product_Sdrif-E_100625_CE.jpg

Source : iledefrance.fr

Une urbanisation maîtrisée et localisée en continuité

Les ajustements opérés par la modification sont ciblés et ne génèrent pas d'extension urbaine :

- Harmonisation du zonage entre U4a et U4 dans un îlot urbanisé,
- Création d'un emplacement réservé n°16 pour un parking public en zone urbaine existante,
- Suppression ou ajustement d'OAP localisées dans le tissu bâti.

La modification respecte ainsi l'OR79 (urbanisation en continuité des espaces urbanisés) et s'inscrit dans la logique de densification raisonnée du SDRIF-E.

Prise en compte des infrastructures et équipements du SDRIF-E

Prise en compte de la ligne 18 (Grand Paris Express) : dans le lexique, la définition de la surface de pleine terre est complétée par une mention excluant explicitement les infrastructures souterraines (gares, tunnels) de la ligne 18, et la servitude liée à ce projet est intégrée au plan des SUP.

La modification assure ainsi la cohérence du PLU avec les équipements prévus au SDRIF-E.

Cohérence avec la gestion des risques et pollutions

- Intégration des SIS (en annexe 5.5) à titre informatif seulement, sans effet réglementaire, ce qui respecte l'OR 17 et ne modifie pas de servitudes existantes
- Encadrement des ICPE : l'ajustement des règles pour les installations classées renforce la compatibilité avec les trames « noire » (pollution lumineuse) et « blanche » (pollution sonore) du SDRIF-E (OR 9 et OR 10), et ne remet pas en cause la dynamique des zones économiques planifiées (OR 53 et OR 56)

Des évolutions réglementaires à portée locale, sans incidence régionale

Enfin, la plupart des ajustements réalisés par la modification n°1 sont d'ordre techniques ou réglementaires et visent à améliorer l'opérationnalité du PLU sans remettre en cause ses équilibres stratégiques :

- Précisions sur les hauteurs, rampes, stationnements, affichages ou traitements paysagers dans les zones urbaines,
- Encadrement des locaux techniques, règles sur la gestion des déchets,
- Intégration ou mise à jour d'annexes sanitaires, acoustiques, servitudes (sans effet réglementaire),
- ...

Ces éléments relèvent d'une mise à jour fonctionnelle du PLU, sans portée incompatible avec les orientations du SDRIF-E.

En conclusion, la modification n°1 du PLU de Wissous s'inscrit dans les objectifs du SDRIF-E : réduction des capacités d'urbanisation ; renforcement des continuités écologiques ; amélioration de la qualité urbaine et environnementale ; urbanisation maîtrisée et contenue. La compatibilité globale avec le SDRIF-E est assurée.

Compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie, le SAGE Bièvre et le PGRI Seine-Normandie

La modification n°1 du PLU de Wissous prend pleinement en compte les prescriptions des documents de bassin, sans introduire de contradiction.

Concernant le **SDAGE Seine-Normandie**, le volet « eaux pluviales » est traité via l'instauration de règles de pleine terre renforcées et la promotion de revêtements perméables (noues, dalles drainantes, revêtements poreux) notamment pour les espaces de stationnement et leurs accès. Ces dispositions permettent d'infiltrer un maximum d'eau à la source, conformément aux orientations régionales visant à limiter le ruissellement et à préserver la ressource. Au final, le bilan foncier en termes d'imperméabilisation devrait rester neutre, voire favorable.

Pour le **SAGE Bièvre**, la gestion à la parcelle des eaux pluviales s'appuie sur les dispositions prévues dans la modification : un coefficient de pondération est désormais appliqué aux surfaces perméables destinées au stationnement et aux accès, afin d'inclure leur réalisation dans le calcul de la pleine terre et d'encourager l'usage de matériaux drainants. Cette mesure répond directement à l'objectif du SAGE visant à limiter le ruissellement urbain et à favoriser l'infiltration diffuse.

Quant au **PGRI Seine-Normandie**, aucun nouveau secteur constructible n'a été dessiné en zone inondable. Les emplacements réservés sont implantés hors des périmètres à risque garantissant la préservation des capacités naturelles d'expansion de crue. Les autres objectifs du PGRI, tels que la réduction de la vulnérabilité ou l'amélioration de la résilience, sont hors champ de cette modification essentiellement locale, et ne font donc l'objet d'aucune disposition particulière.

En synthèse, la modification n°1 du PLU de Wissous applique les bonnes pratiques du SDAGE pour la gestion des eaux pluviales, intègre les prescriptions du SAGE Bièvre pour l'infiltration à la source, et respecte les prescriptions du PGRI en matière de non-urbanisation en zone inondable.

Les autres ajustements purement réglementaires (hauteurs, implantations, ICPE, annexes SIS/PEB, etc.) relèvent d'une mise à jour locale opérationnelle et ne sont pas de nature à créer la moindre incompatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie, le SAGE Bièvre ni le PGRI Seine-Normandie.

Compatibilité avec le PLH de la CA Paris-Saclay

La modification n°1 du PLU de Wissous ne remet pas en cause les orientations du PLH de la CA Paris-Saclay : aucun nouveau secteur n'est ouvert à l'habitat et le zonage U/AU dédié au logement reste strictement inchangé, garantissant la préservation des réserves foncières. Seule une densification maîtrisée du bâti existant est permise, par le reclassement de la sous-zone U4a en U4, ce qui favorise l'optimisation du parc privé sans empiéter sur de nouveaux fonciers. Ainsi, ce réglage fin consolide l'offre de logements en continuité urbaine tout en respectant pleinement les capacités de production fixées par le PLH.

Compatibilité avec le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris- Orly

La modification n°1 du PLU de Wissous prend parfaitement en compte le PEB d'Orly : elle ne crée aucun nouveau secteur d'accueil de population ou d'activités sensibles dans les zones 1 (forte exposition), 2 ou 3 du Plan d'Exposition au Bruit, et conserve intégralement les prescriptions de construction (isolation phonique obligatoire, règlement des hauteurs) qui y sont associées. Le règlement écrit réaffirme l'interdiction de toute extension de l'habitat en zones 2 et 3, et tout projet de construction ou de rénovation demeure soumis aux normes acoustiques définies par l'arrêté préfectoral. Par ailleurs, la mise à jour de l'annexe PEB intègre la cartographie actualisée des zones bruyantes, ce qui garantit la cohérence du document d'urbanisme avec les périmètres d'exposition recensés : aucun des ajustements de zonage ou des prescriptions locales n'empiète sur ces secteurs réglementés, assurant ainsi une compatibilité totale avec le PEB d'Orly.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Sur l'activité agricole

La modification n°1 du PLU de Wissous n'induit aucune ouverture nouvelle à l'urbanisation en secteur agricole et ne prévoit pas de mesures susceptibles de compromettre l'activité existante. T

outefois, elle comprend une évolution localisée susceptible d'avoir des effets directs et permanents sur les terres agricoles : Le reclassement de la zone 1AUL en zone N. Ce reclassement de la zone 1AUL en zone N (en lisière nord-est de la zone urbaine) participe à une logique de repli du tissu urbain vers l'intérieur et de stabilisation de la limite ville-campagne. L'incidence est positive, directe, permanente et de faible intensité sur l'agriculture en tant que telle, mais elle contribue à limiter les conflits d'usage et à renforcer la cohérence territoriale des espaces agricoles.

Le recentrage du développement sur le tissu bâti existant participent à réduire les pressions foncières sur les espaces agricoles, de manière cumulative avec les objectifs de sobriété foncière affichés à l'échelle intercommunale. Aucun effet de morcellement ni d'interruption d'exploitation agricole n'est identifié.

L'incidence globale de la modification n°1 sur l'activité agricole est faible. Les pertes ponctuelles de surfaces agricoles sont limitées, circonscrites, et compensées par des reclassements cohérents. Aucun effet cumulatif négatif n'est identifié. La modification s'inscrit dans une logique de maîtrise de l'urbanisation et de préservation des franges agricoles au sein du territoire communal.

Sur la santé humaine et la population

La modification n°1 du PLU de Wissous comprend plusieurs dispositions destinées à renforcer la prise en compte de la santé publique et du cadre de vie, sans générer d'effets négatifs identifiables pour les populations. Elle ne prévoit aucune ouverture de zone à urbaniser, ni densification significative, et n'introduit pas de changement de destination de secteur susceptible d'exposer de nouveaux publics à des nuisances.

Le renforcement des conditions d'implantation des ICPE, avec une différenciation selon le régime (déclaration, enregistrement, autorisation), constitue une mesure réglementaire préventive, visant à limiter les risques de nuisances sonores, olfactives ou atmosphériques pour les riverains. Cet effet est positif et de nature à réduire l'exposition future des habitants aux risques et nuisances.

La mise à jour des annexes sanitaires apporte une meilleure lisibilité des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif, sans modifier les infrastructures. Il s'agit d'un effet neutre sur la population, mais positif à long terme sur la gouvernance locale et la prévention des risques sanitaires liés à l'eau.

L'intégration des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans les annexes du PLU permet une information systématique des porteurs de projet en cas de pollution potentielle des sols. Cela renforce l'obligation de diagnostics environnementaux et de dépollution, si nécessaire, en amont des projets de construction. Cet effet est positif, direct et structurant, de durée permanente, et contribue à la sécurité sanitaire des habitants.

Le renforcement des règles sur les équipements bruyants, notamment l'interdiction d'installer des pompes à chaleur ou climatiseurs extérieurs sur les limites séparatives entraine une incidence positive, durable, avec un effet de réduction des nuisances sonores de proximité, et participe à préserver la qualité de vie en cœur de ville.

L'ensemble de ces mesures participe à une approche intégrée de la santé environnementale, limitant les sources de nuisances à la fois ponctuelles et diffuses. Combinées, elles contribuent à réduire le bruit de fond urbain, anticiper les risques de pollution des sols et garantir une meilleure répartition des usages sensibles, dans un territoire sous forte pression infrastructurelle.

La modification n°1 du PLU de Wissous présente des incidences globalement positives sur la santé humaine et le cadre de vie. Elle renforce les outils de prévention des risques (pollution, bruit, ICPE), sans générer de nouvelles expositions. Les effets sont permanents, directs pour la majorité, et cohérents avec les exigences sanitaires et réglementaires actuelles. Aucun effet cumulatif négatif n'est à signaler.

Sur la faune, la flore, les milieux et les continuités écologiques

La modification n°1 du PLU de Wissous ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation dans des espaces naturels ou agricoles sensibles et n'engendre pas de suppression de zones à forte valeur écologique. À l'inverse, plusieurs dispositions participent à renforcer la trame verte et à limiter les pressions sur les milieux existants.

Le reclassement de la zone 1AUL en zone N, à l'est du territoire urbain, permet de consolider une frange naturelle en limite urbaine, composée de prairies, haies et lisières boisées. Cette zone, initialement ouverte à l'urbanisation, est désormais affectée à des usages naturels ou agricoles, avec des règles excluant les installations incompatibles. Il s'agit d'un effet direct, positif, permanent et non réversible, qui contribue à pérenniser un espace de transition écologique entre le tissu urbain et les grands espaces ouverts.

La création d'une nouvelle zone N sur le secteur des Avernaises, issue du déclassement d'une ancienne zone 1AUZ, vise à préserver un corridor prairial en lisière nord-est. Cette zone est identifiée comme un espace relais pour la petite faune et les espèces généralistes. L'effet est direct, positif, permanent et participe à limiter le morcellement des habitats.

L'évolution du règlement comprend en outre plusieurs mesures favorables à la biodiversité :

- Clôtures perméables imposées dans certaines zones, permettant le passage de la petite faune ;
- Coefficient de pleine terre pondéré, valorisant l'usage de matériaux perméables pour les stationnements et les accès, ce qui encourage la création de micro-habitats végétalisés et lutte contre l'imperméabilisation ;
- Exclusion des matériaux précaires ou dissonants dans les zones naturelles.

Ces effets sont indirects, positifs, à portée continue, et contribuent à améliorer la qualité écologique des milieux de proximité, même en tissu urbain.

Le cumul des mesures de zonage et de règlement produit une limitation des pressions foncières sur les espaces naturels, et renforce les continuités écologiques, notamment en frange est du territoire. Aucun effet d'interruption de corridor, de destruction d'habitat ou de fragmentation n'est observé.

La modification ne concerne aucun périmètre Natura 2000, ZNIEFF ou ENS, ni aucune zone couverte par un plan de gestion écologique.

La modification du PLU présente des effets positifs nets et permanents sur la faune, la flore et les continuités écologiques. Elle ne fragilise aucun milieu d'intérêt écologique, ne génère aucun effet de rupture, et renforce même la cohérence des franges naturelles et agricoles. L'incidence globale est bénéfique, stable, et conforme aux principes de sobriété foncière et de préservation des milieux.

Sur la ressource en eau

La modification n°1 du PLU de Wissous ne prévoit aucune extension de l'urbanisation, aucun projet d'équipement hydraulique, ni aucune opération susceptible d'aggraver les pressions sur la ressource en eau, qu'il s'agisse de la quantité ou de la qualité. Le territoire est majoritairement déjà urbanisé, et les ajustements opérés visent à consolider les franges naturelles ou à encadrer des formes d'urbanisation existantes.

La modification introduit un coefficient de pleine terre pondéré, intégrant partiellement les surfaces de stationnement et d'accès lorsqu'elles sont réalisées en matériaux perméables. Cette disposition vise à encourager les aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Il s'agit d'un effet avec un impact diffus mais constant sur la réduction du ruissellement urbain et la recharge des nappes superficielles.

Le reclassement de la zone 1AUL en zone N participe à la préservation d'une frange agro-naturelle perméable, à l'interface entre ville et plaine. L'effet est positif, direct, structurant, et permet de consolider une zone tampon naturelle limitant les effets cumulés d'imperméabilisation à l'échelle du bassin versant local.

Aucune des zones concernées par la modification n'est identifiée comme étant à enjeu spécifique en matière de ressource en eau (pas de périmètre de captage, pas de zone de protection de nappe ou de zone inondable concernée).

Les dispositions visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales contribuent indirectement à atténuer les effets d'îlots de chaleur et à réduire les charges sur les réseaux d'assainissement, en lien avec les enjeux de résilience urbaine.

Le retrait des secteurs à urbaniser (zones 1AUZ, 1AUL) évite l'introduction de nouvelles surfaces imperméables, dans un contexte francilien marqué par la tension sur les ressources hydriques.

La modification du PLU de Wissous est neutre à bénéfique au regard des enjeux liés à l'eau. Elle ne génère ni surconsommation, ni imperméabilisation supplémentaire, et introduit des leviers réglementaires pour renforcer l'infiltration et protéger les zones perméables existantes. Aucun effet négatif, direct ou cumulatif, n'est identifié.

Sur l'air, le climat et le bruit

La modification n°1 du PLU de Wissous ne prévoit pas d'urbanisation nouvelle, ni de densification significative, et n'introduit pas de nouvelle source d'émissions atmosphériques. En revanche, plusieurs ajustements réglementaires visent à réduire les nuisances sonores, favoriser la désimperméabilisation et limiter les effets d'îlot de chaleur urbain.

L'intégration dans les annexes du PLU d'une cartographie des nuisances sonores à jour permet de mieux cibler les secteurs exposés (notamment en lien avec le PEB d'Orly, les infrastructures routières et ferroviaires). Cette carte constitue un outil opérationnel pour l'application des règles existantes en matière de protection contre le bruit.

Le renforcement des règles sur les équipements bruyants, notamment l'interdiction d'installer des pompes à chaleur ou climatiseurs extérieurs sur les limites séparatives entraine une incidence positive, durable, avec un effet de réduction des nuisances sonores de proximité, et participe à préserver la qualité de vie en cœur de ville.

L'instauration d'un coefficient de pleine terre pondéré, valorisant les matériaux perméables pour les stationnements et les accès, incite à désimperméabiliser les sols urbains, ce qui favorise l'évapotranspiration, limite les ruissellements et réduit les effets d'îlot de chaleur urbain. Un effet positif, indirect, cumulatif, avec un impact significatif à l'échelle microclimatique du territoire.

Le retrait de zones à urbaniser (zones 1AUL, 1AUZ) permet de préserver des zones de respiration non bâties, évitant l'aggravation des émissions et la concentration des effets de surchauffe estivale.

La limitation des ICPE à proximité des habitations, via de nouvelles distances minimales, contribue à la réduction des expositions résidentielles à la pollution de l'air ou aux nuisances industrielles.

Le durcissement des règles d'implantation des équipements bruyants et des ICPE constitue une mesure de réduction du bruit à la source.

La modification n°1 du PLU de Wissous n'engendre aucun impact négatif sur la qualité de l'air, le climat ou le niveau sonore. Elle met en œuvre des outils concrets pour mieux gérer les nuisances sonores, favoriser la perméabilité des sols et renforcer la résilience climatique du tissu urbain existant. Les effets sont majoritairement positifs, durables et cohérents avec les objectifs de sobriété foncière et d'adaptation au changement climatique.

Le patrimoine culturel architectural, archéologique et les paysages

La modification n°1 du PLU de Wissous n'introduit pas de changement de gabarit, de hauteur, de matériaux ni de prescriptions architecturales fondamentales. Elle ne concerne aucun site patrimonial protégé, ni périmètre d'étude archéologique, ni secteur inscrit à l'inventaire. Néanmoins, certaines évolutions ont des effets indirects sur la qualité des paysages et la cohérence morphologique du tissu urbain.

Le reclassement de la zone 1AUL en zone N et la création d'une nouvelle zone naturelle sur le secteur des Avernaises participent à la préservation des franges d'urbanisation en entrée de ville. Ces transitions paysagères renforcent les interfaces entre tissu urbain et grands espaces ouverts. Ce sont des effets directs, positifs, permanents, de nature à maintenir la lisibilité paysagère et la qualité des transitions ville-campagne.

La modification du zonage de la zone U4a en U4, sur le secteur de l'entrée nord, vise à assurer la continuité morphologique d'un tissu d'activités et à éviter une rupture dans l'organisation du bâti. Il s'agit d'un effet positif, avec un impact paysager indirect mais structurant à terme pour l'unité de façade et la cohérence des gabarits.

Le maintien des règles existantes sur l'aspect architectural, les matériaux et les traitements de façades dans les zones urbaines assure une stabilité réglementaire favorable à la cohérence du cadre bâti existant.

La préservation des franges urbaines naturelles contribue indirectement à apaiser les ambiances d'entrée de ville et à préserver des séquences paysagères structurantes, notamment en limite est et nord de la commune.

La modification du PLU ne porte atteinte ni aux entités patrimoniales ni aux équilibres paysagers de la commune. Elle contribue, au contraire, à préserver les franges de territoire les plus sensibles, à renforcer la lisibilité du tissu urbain et à maintenir la cohérence morphologique de secteurs d'activité en mutation. Les incidences sont positives ou neutres, réversibles en théorie, mais sans impact négatif identifié.

2. Procédure

DÉCISION DU MAIRE

REÇU EN PREFECTURE
le 21/02/2025
Application agréée E-legalite.com
99_AR-091-219106895-20250219-AM_2025_19-

Wissous

ARRETE MUNICIPAL N° AM -2025- 19

PRESCRIVANT LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE WISSOUS.

Le Maire de la Commune de Wissous, (Essonne),

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 visant une modification de droit commun,

Vu le Plan Local d'Urbanisme,

Vu les jugements rendus par le Tribunal administratif de Versailles le 28 janvier 2025,

Considérant que le plan local d'urbanisme étant exécutoire depuis plusieurs mois, il est apparu nécessaire de le faire légèrement évoluer afin d'assurer son efficacité et de permettre une meilleure gestion quotidienne des autorisations d'urbanisme sans remettre en cause les fondamentaux qui ont guidé sa rédaction,

Considérant que les adaptations envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, elles :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Mairie de Wissous - Place de la Libération CS 26502 91320 Wissous Cedex - 01 64 47 27 27
WISSOUS.fr

REÇU EN PREFECTURE
le 21/02/2025
Application agréée E-legalite.com
99_AR-091-219106895-20250219-AM_2025_19-

Considérant en conséquence que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

ARRETE

Article 1 : Il est décidé d'engager la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Wissous.

Article 2 : La modification aura notamment pour ambition d'effectuer les ajustements suivants :

- Mise à jour et corrections de zonages (en particulier 1AUZ des Avernaises pour préserver un corridor écologique),
- Modification de certaines OAP,
- Ajustements et corrections au règlement,
- Modifications du document graphique réglementaire (dont suppression de la zone 1AUL pour préserver une frange paysagère),
- Création et suppression d'emplacements réservés,
- Mise à jour des annexes.

Article 3 : Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant enquête publique. Le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées (P.P.A) seront joints au dossier d'enquête.

Article 4 : Le projet de modification n° 1 du PLU et l'exposé des motifs seront par la suite mis à l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations et propositions du public et des conclusions du commissaire-enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

Article 5 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le Préfet.

Article 6 : Le présent arrêté sera affiché en mairie de Wissous pendant un mois. Il sera également publié au recueil des arrêtés du Maire au Recueil des actes administratifs. Il fera l'objet d'une publication dans un journal local diffusé dans le département.

REÇU EN PREFECTURE
le 21/02/2025
Application agréée E-legalite.com
99_AR-091-219106895-20250219-AM_2025_19-

Article 7 : En application des articles R.421-1 et suivants du Code de justice administrative, les personnes qui s'estiment fondées à contester la présente décision, disposent, pour en demander l'annulation, d'un délai de deux (2) mois à compter de sa date de publication :

- soit par recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Wissous ;
- soit par recours contentieux devant le Tribunal administratif de Versailles, situé 56 avenue de Saint Cloud 78000 VERSAILLES. La requête peut être envoyée de manière dématérialisée via l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr, adressée par courrier postal, ou déposée directement au greffe.

L'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux (2) mois, à compter de la date du dépôt du recours, vaut décision implicite de rejet.

Ces délais de recours ne font pas obstacle à l'exécution de la décision.

Fait à Wissous, le 19 février 2025

Le Maire,
Florian GALLANT

Mairie de Wissous - Place de la Libération CS 26502 91320 Wissous Cedex - 01 64 47 27 27
WISSOUS.fr

AVIS DE LA MRAE APRÈS EXAMEN AU CAS PAR CAS

Note sur l'évolution du dossier suite à l'avis de la MRAe

À la suite de l'avis de la MRAe ci-contre, la commune a décidé de ne pas maintenir les emplacements réservés n°14 et 15 identifiés par l'autorité environnementale comme nécessitant une évaluation. Cette décision s'explique par deux éléments :

- la réalisation d'une évaluation environnementale n'était pas compatible avec le calendrier de la collectivité ;

- des études complémentaires demeurent nécessaires pour préciser le périmètre exact de l'échangeur Sud et, par conséquent, ses éventuels impacts environnementaux.

Dans l'attente de ces compléments, la collectivité a donc choisi de modifier le dossier et de supprimer les emplacements concernés.

A noter que l'emplacement réservé n°14 figurant dans le présent dossier ne correspond pas à celui visé par la MRAe dans l'avis : il s'agit en réalité de l'ancien ER n°16. Par souci de cohérence pour la suite de la procédure, une renumérotation a été opérée, et l'ancien ER n°16 est désormais enregistré sous le n°14.

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

ÎLE-DE-FRANCE

Avis conforme concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Wissous (91) après examen au cas par cas

N° MRAe AKIF-2025-075 du 24/09/2025

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 24 septembre 2025, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024, 27 février 2025, 24 juillet 2025 et des 8 et 16 septembre 2025 portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Wissous (Essonne) approuvé le 16 décembre 2021 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 24 juillet 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Wissous, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Wissous (91), qui visent à accompagner le développement de la commune tout en modérant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs, la procédure consiste principalement à :

1. diminuer l'emprise de la zone 1AU et augmenter l'emprise de la zone N de 4,6 ha,
2. supprimer le Stecal NI,
3. supprimer l'emplacement réservé (ER) n°12, et réduire l'emprise de l'ER n°2 en zone N (de 44 531 m² à 26 820 m²) et de l'ER n°3,
4. créer l'ER n°16 pour permettre la réalisation d'un parking public,
5. créer les ER n°14 (6,4 ha) et 15 (0,7 ha) pour permettre un échangeur autoroutier de l'A6 au niveau d'une zone industrielle en bout de piste de Paris – Orly ;

Considérant que l'ER n°14 destiné à un projet d'échangeur autoroutier consommerait 6,4 ha de terres agricoles, que le dossier présente comme mesure de compensation le reclassement en zone N de plusieurs parcelles actuellement classées en zone 1AU mais qu'aucune étude approfondie n'a été menée pour évaluer la qualité agronomique des terres, l'intérêt du secteur concerné pour la faune et la flore, les services rendus par ce terrain et la proportionnalité de la mesure de compensation ;

Considérant que le projet d'échangeur autoroutier permis par le projet de modification de PLU est susceptible d'induire une augmentation des pollutions sonores et atmosphériques sur le secteur, sans que ces impacts n'aient été ni qualifiés ni quantifiés ;

Considérant que **les évolutions prévues aux points 1 à 4 ci-dessus** n'appellent pas de remarques de la part de l'Autorité environnementale,

Rend l'avis qui suit :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Wissous (91), telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale le 24 juillet 2025 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, **à l'exception des évolutions prévues sur le secteur de l'ER n°14 (point n°5 du considérant)**.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Wissous **pour le secteur de l'ER n°14 dédié à la création d'un échangeur autoroutier de l'A6** sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU et la définition des mesures permettant d'éviter, de réduire voire de compenser les effets négatifs, en ce qui concerne :

- l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols ;
- les milieux naturels et leurs fonctionnalités écologiques ;
- l'accroissement des déplacements motorisés et des pollutions et nuisances associées.

Les autres évolutions portées par la procédure de modification n°1 (points 1 à 4) n'appelant pas de remarque de l'Autorité environnementale, la commune de Wissous peut poursuivre leur mise en œuvre sans évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Wissous rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Délibéré en séance le 24/09/2025
Siégeaient :
Isabelle BACHELIER-VELLA, Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*, Philippe GRALL, Jacques REGAD ,

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,



Le président par intérim

Guillaume Choisy

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL SUR L'AVIS DE LA MRAE

REÇU EN PREFECTURE
le 06/11/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-091-219106895-20251105-2025_05_01-

Wissous

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

5e SEANCE

L'an deux mille vingt-cinq, le cinq novembre à 20 heures 06, le conseil municipal de la ville de Wissous, légalement convoqué le trente octobre deux mille vingt-cinq s'est réuni en salle des fêtes de la mairie, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Cyrille TELMAN, Maire.

Présents en début de séance :

M. Cyrille TELMAN, maire de Wissous.
M. Gilles GARNIER, M. Pierre SÉGUIN, Mme Corinne GUYOT, M. Florian GALLANT, Mme Catherine ROCHARD, M. Frédéric VANNSON, Mme Léna COCO, adjoints au maire.
Mme Karine THIOUX, M. Régis CHAMP, Mme Katleen ALBERTINI, Mme Jacqueline LAQUAIS, Mme Céline SUEUR, M. François-Xavier BEORCHIA, Mme Wendy LONCHAMPT, M. Jean-Louis JOYEUX, M. Jean-Luc TOULY, Mme Pascale MICHON-TOULY, M. Philippe DE FRUYT, Mme Bernadette BARBEAU, M. Gilles GUITTARD, conseillers municipaux.

Absents ayant donné procuration :

Mme Françoise FERNANDES, adjointe au maire, a donné procuration à M. Gilles GARNIER,
Mme Stéphanie GASPARD, conseillère municipale, a donné procuration à M. Frédéric VANNSON,
Mme Ligia JARDIM, conseillère municipale, a donné procuration à M. Cyrille TELMAN,
Mme Véronique JACQUARD, conseillère municipale, a donné procuration à M. Florian GALLANT.

Absents :

M. Xavier NGUYEN, conseiller municipal,
M. Stéphane ROBERT, conseiller municipal,
Mme Chantal CORENWINDER, conseillère municipale,
M. François CORRIERI, conseiller municipal.

Secrétaire de séance :

Mme Léna COCO, adjointe au maire
➔ Élue à l'unanimité

Auxiliaires au secrétaire de séance :

Mme Laurie DELLAVALLE et M. Dorian NARCISSE
➔ Élus à l'unanimité

VOTE		Délibération n°2025-05-01
Contre	5	
Abstention	-	OBJET : AVIS DE LA MRAE SUR LA MODIFICATION °1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME QUANT A LA NECESSITE OU NON DE REALISER UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
Pour	20	

Total	25	

REÇU EN PREFECTURE
le 06/11/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-091-219106895-20251105-2025_05_01-

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme notamment ses articles L.153-36, L.104-1, L.104-3, R.104-12 et R.104-28 et suivants,

Vu le Plan Local d'urbanisme révisé par délibération n°1 du conseil municipal du 16 décembre 2021,

Vu l'arrêté municipal n°AM-2025-19 prescrivant la modification n°1 du PLU de Wissous,

Vu la saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France pour avis conforme au titre de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, en vue de déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Wissous,

Vu le courriel de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, en date du 24 juillet 2025, accusant réception de la demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale,

Vu l'avis conforme n°MRAe AKIF-2025-075 du 24 septembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification n°1 du plan local d'urbanisme après examen au cas par cas,

Vu la tenue de la commission municipale en date du 20 octobre 2025,

Considérant que le projet de modification n° 1 du PLU tel que synthétisé par la MRAe dans son avis projette de porter sur les points suivants :

1. diminuer l'emprise de la zone 1AU et augmenter l'emprise de la zone N de 4,6 ha,
2. supprimer le Stecal NI,
3. supprimer l'emplacement réservé (ER) n°12, et réduire l'emprise de l'ER n°2 en zone N (de 44 531 m² à 26 820 m²) et de l'ER n°3,
4. créer l'ER n°16 pour permettre la réalisation d'un parking public,
5. créer les ER n°14 (6,4 ha) et 15 (0,7 ha) pour permettre un échangeur autoroutier de l'A6 au niveau d'une zone industrielle en bout de piste de Paris – Orly.

Considérant qu'aux termes de son avis, la MRAe dispense le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'évaluation environnementale sur les points 1 à 4 tout en indiquant la nécessité de réaliser une telle évaluation en raison « *des évolutions prévues sur le secteur de l'ER n°14 (point n° 5 du considérant)* ».

Considérant qu'il convient, au vu de cet avis conforme, de prendre une décision relative à la réalisation ou non d'une l'évaluation environnementale,

Considérant le rapport de Monsieur l'adjoint au maire délégué à l'urbanisme et sur sa proposition,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

Article 1 : **PREND** acte de l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification n°1 du plan local d'urbanisme après examen au cas par cas.

REÇU EN PREFECTURE
le 06/11/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-091-219106895-20251105-2025_05_01-

Article 2 : **DECIDE** de poursuivre la mise en œuvre des évolutions portées par la procédure de modification n°1 du plan local sans évaluation environnementale en limitant la modification aux points 1 à 4 ci-dessus à savoir :

1. diminuer l'emprise de la zone 1AU et augmenter l'emprise de la zone N de 4,6 ha,
2. supprimer le Stecal NI,
3. supprimer l'emplacement réservé (ER) n°12, et réduire l'emprise de l'ER n°2 en zone N (de 44 531 m² à 26 820 m²) et de l'ER n°3,
4. créer l'ER n°16 pour permettre la réalisation d'un parking public,

Article 3 : **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publication suivantes conformément à l'article R.143-15 du code de l'urbanisme :

- affichage pendant un mois en mairie de Wissous ;
- publication sur le site internet de la commune.

Article 4 : **INVITE** Monsieur le Maire ou l'adjoint au maire délégué à l'urbanisme à accomplir les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Article 5 : **RAPPELLE** qu'en application des articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, les personnes qui s'estiment fondées à contester la présente décision, disposent, pour en demander l'annulation, d'un délai de deux (2) mois à compter de sa date de notification ou de publication :

- soit par recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Wissous ;
- soit par recours contentieux devant le Tribunal administratif de Versailles, situé 56, avenue de Saint Cloud 78000 VERSAILLES. La requête peut être envoyée de manière dématérialisée via l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr, adressée par courrier postal, ou déposée directement au greffe.

L'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux (2) mois, à compter de la date du dépôt du recours, vaut décision implicite de rejet.
Il est rappelé que la présente délibération sera exécutoire dès la réalisation des mesures de publicité prescrites.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

MAIRIE DE WISSOUS (ESSONNE)

Le Maire,
Cyrille TELMAN

Certifié exécutoire,
Transmission en Sous-Préfecture le 6 NOV. 2025
Affichage le ... 6 NOV. 2025

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL APPROUVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLU

REÇU EN PREFECTURE
le 16/02/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-091-219106895-20260211-2026_02_10_

Wissous

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

2e SEANCE

L'an deux mille vingt-six, le onze février à 20 heures 00, le conseil municipal de la ville de Wissous, légalement convoqué le cinq février deux mille vingt-six s'est réuni en salle des fêtes de la mairie, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Cyrille TELMAN, Maire.

Présents en début de séance :
M. Cyrille TELMAN, maire de Wissous.
Mme Françoise FERNANDES, M. Pierre SÉGUIN, Mme Corinne GUYOT, M. Florian GALLANT, M. Frédéric VANNSON, adjoints au maire.
Mme Stéphanie GASPARD, Mme Karine THIOUX, Mme Katleen ALBERTINI, Mme Jacqueline LAQUAIS, M. François-Xavier BEORCHIA, Mme Ligia JARDIM, M. Régis CHAMP, Mme Véronique JACQUARD, M. Jean-Louis JOYEUX, M. Philippe DE FRUYT, Mme Chantal CORENWINDER, Mme Bernadette BARBEAU, Mme Pascale MICHON-TOULY, conseillers municipaux.

Absents ayant donné procuration :
M. Gilles GARNIER, adjoint au maire, a donné procuration à M. Cyrille TELMAN,
Mme Léna COCO, adjointe au maire, a donné procuration à M. Pierre SÉGUIN,
Mme Céline SUEUR, conseillère municipale, a donné procuration à Mme Françoise FERNANDES,
M. Jean-Luc TOULY, conseiller municipal, a donné procuration à Mme Pascale MICHON-TOULY,
M. Gilles GUITTARD, conseiller municipal, a donné procuration à M. Philippe DE FRUYT.

Arrivées en cours de séance :
Mme Wendy LONCHAMPT, conseillère municipale est arrivée à 20h12,
Mme Catherine ROCHARD, adjointe au maire est arrivée à 20h26.

Sortie en cours de séance :
Mme Véronique JACQUARD est sortie de 21h36 à 21h38.

Absents :
M. Xavier NGUYEN, conseiller municipal,
M. Stéphane ROBERT, conseiller municipal,
M. François CORRIERI, conseiller municipal.

Secrétaire de séance :
M. Pierre SÉGUIN, adjoint au maire
➔ Élu à l'unanimité

Auxiliaires au secrétaire de séance :
Mme Laurie DELLAVALLE et M. Dorian NARCISSE
➔ Élus à l'unanimité

VOTE		Délibération n°2026-02-10
Contre	5	
Abstention	-	OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU
Pour	20	PLAN LOCAL D'URBANISME

Total	25	

REÇU EN PREFECTURE
le 16/02/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-091-219106895-20260211-2026_02_10_

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-8, L. 153-36 à L.153-44 visant une modification de droit commun,

Vu le Code de l'environnement et notamment l'article L. 123-2,

Vu le Schéma Directeur de la Région Île-de-France approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025,

Vu le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France approuvé par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 24 septembre 2025,

Vu le plan local d'urbanisme communal approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2021,

Vu l'arrêté municipal n° AM-2025-19 en date du 19 février 2025 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme,

Vu la décision n° MRAe AKIF – 2025-075 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France en date du 24 septembre 2025 concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme après examen au cas par cas,

Vu la délibération du Conseil municipal n° 2025-05-01 en date du 5 novembre 2025, relative à la décision de la MRAe concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification n°1 du plan local d'urbanisme après examen au cas par cas,

Vu la notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) effectuée par courriers datés du 13 octobre 2025,

Vu la décision n°E25000073/78 en date du 20 octobre 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur GARNIER Alain en qualité de commissaire enquêteur,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées avant l'ouverture de l'enquête publique conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté n° AM-2025-200 en date du 6 novembre 2025 portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Wissous,

Vu l'avis d'enquête publique régulièrement affiché et publié dans la presse,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du jeudi 27 novembre 2025 au lundi 29 décembre 2025 inclus,

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ci-annexés, remis à la commune le 18 janvier 2026,

Vu la tenue de la commission municipale en date du 5 février 2026,

Considérant que les avis émis par la MRAe, les Personnes Publiques Associées, le commissaire enquêteur et lors de l'enquête publique justifient les modifications apportées au projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Wissous,

Considérant que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme,

REÇU EN PREFECTURE
le 16/02/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-091-219106895-20260211-2026_02_10_

Considérant le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme ci-annexé,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

Article 1 : **APPROUVE** les ajustements apportés au projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme mis à l'enquête publique tels qu'ils sont reportés dans le tableau annexé à la présente délibération.

Article 2 : **APPROUVE** la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Wissous telle qu'annexée à la présente délibération.

Article 3 : **DIT** que la présente délibération :

- Fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'Urbanisme, sera affichée pendant un mois en mairie et fera l'objet d'une publication, avec le dossier de plan local d'urbanisme modifié, sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L.133-1 du code de l'urbanisme,
- Sera tenue, ainsi que le dossier approuvé de modification n° 1du plan local d'urbanisme de Wissous, à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouvertures, conformément aux dispositions de l'article L.153-22 du code de l'Urbanisme.

Article 4 : **PRECISE** que la présente délibération et la modification n° 1 du plan local d'urbanisme deviendront exécutoires dans le délai d'un mois suivant leur réception par la Préfète de l'Essonne si celle-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du plan local d'urbanisme, ou, dans le cas contraire, à compter de la prise en compte de ces modifications formulées dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions de l'article L.153-25.

Article 5 : **RAPPELLE** qu'en application des articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, les personnes qui s'estiment fondées à contester la présente décision, disposent, pour en demander l'annulation, d'un délai de deux (2) mois à compter de sa date de notification ou de publication :

- soit par recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Wissous ;
- soit par recours contentieux devant le Tribunal administratif de Versailles, situé 56, avenue de Saint Cloud 78000 VERSAILLES. La requête peut être envoyée de manière dématérialisée via l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr, adressée par courrier postal, ou déposée directement au greffe.

L'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux (2) mois, à compter de la date du dépôt du recours, vaut décision implicite de rejet.
Il est rappelé que la présente délibération sera exécutoire dès la réalisation des mesures de publicité prescrites.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

MAIRIE DE WISSOUS (ESSONNE)

Le Maire,
Cyrille TELMAN

Certifié exécutoire,
Transmission en Sous-Préfecture le 16 FEV. 2026
Affichage le ... 16 FEV. 2026