



Ville de Wissous



Révision du PLU

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Décembre 2019

p.4 Introduction

p.5 Ambition 2030

p.6 Stratégie



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD – constitue une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le contenu est défini à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme. Il exprime le projet politique débattu au sein du Conseil municipal.

Le PADD est un cadre de référence à l'intérieur duquel doivent s'inscrire et s'accorder les interventions des différents acteurs tout au long de la vie du PLU, pour concourir ensemble à l'évolution souhaitée de la commune. C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens.

Le PADD dessine les lignes de force du projet de Wissous à horizon 2030. Il fixe les principes d'évolution de la ville, en intégrant les projets et les dynamiques majeures en cours de définition.

Il est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation. Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal et respecter les principes légaux du développement durable.

Wissous, aux portes du Grand Paris, une ville unifiée, trait d'union entre petite et grande couronnes franciliennes.

Wissous se caractérise aujourd'hui par un développement urbain réalisé « au coup par coup » et par de prégnantes ruptures : liées aux infrastructures de transport (voie ferrée, aéroport d'Orly, autoroute...) mais aussi aux formes urbaines. Le développement communal est contraint par le respect du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly.

Wissous, bien qu'insérée dans un pôle économique régional majeur (aéroport d'Orly, marché international de Rungis...), est « à la marge » des dynamiques métropolitaines. La commune n'est pas comprise dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris et aucune gare du Grand Paris Express n'est prévue sur son territoire.

A horizon 2030, l'ambition de Wissous est d'entamer un nouveau cycle de développement, marqué par une attractivité résidentielle et économique renouvelée :

- vers une diversification des fonctions et des formes urbaines,
- vers un renforcement des espaces végétalisés et pacifiés,
- pour plus de liens entre les quartiers.

Au-delà de ces évolutions infra-communales, Wissous ambitionne également une inscription active et renforcée dans les dynamiques du Grand Paris.

L'atteinte de l'ambition communale implique la mise en œuvre d'une « stratégie » de développement et d'aménagement.

Ce plan opérationnel s'organise en trois axes qui précisent les objectifs des élus de Wissous à horizon 2030.

**AUX PORTES DU
GRAND PARIS,
UNE VILLE
UNIFIÉE, TRAIT
D'UNION ENTRE
PETITE ET
GRANDE
COURONNES
FRANCILIENNES**

-  1. Impulser une nouvelle dynamique urbaine
-  2. Façonner une ville unifiée
-  3. Accroître la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable

Objectif 1 : Constituer une nouvelle porte d'entrée vers Paris et l'aéroport d'Orly

- Ouvrir la gare

A l'articulation entre petite et grande couronnes parisiennes, Wissous prévoit de valoriser sa position stratégique d'interface. Il s'agit pour cela, de favoriser l'ouverture et la revalorisation de sa gare qui constituerait un arrêt... :

- ...sur le tracé de la ligne à grande vitesse reliant Massy à l'aéroport d'Orly (actuellement à l'étude),
- ...de l'Orlyval, devenant support de desserte locale entre Antony et Orly et permettant notamment d'accéder à la ligne 14 du métro.

La gare de Wissous, ouverte, deviendrait un point d'interconnexion TGV / Orlyval et la commune constituerait une nouvelle porte d'entrée vers Paris et l'aéroport d'Orly. Les liens sont renforcés entre la commune et la plateforme aéroportuaire.

- Composer un nouveau quartier à vocation mixte autour de la gare revalorisée

La gare ouverte et revalorisée constitue le support de développement d'un nouveau quartier. A vocation mixte, il accueille des habitations mais également de l'hébergement hôtelier, du commerce... Il s'agit pour Wissous de renforcer son attractivité dans le Sud francilien par l'accueil de nouveaux habitants, d'emplois et de voyageurs.

Objectif 2 : Redéployer l'offre résidentielle

- Engager un nouveau cycle de développement de la commune

Le maintien de la dynamique de développement de Wissous implique la présence d'une population résidente croissante et diversifiée. L'ambition communale vise la poursuite d'une croissance démographique permettant d'atteindre environ 10 000 habitants à horizon 2030.

Il s'agit ainsi pour la commune de renforcer son attractivité auprès des jeunes ménages pour contrer les effets du vieillissement de la population.

- Poursuivre le développement résidentiel et répondre aux besoins des habitants, actuels et futurs

L'ambition communale d'accroissement démographique nécessite la production d'une nouvelle offre résidentielle qui s'inscrit en faveur d'un élargissement des types de logements, pour contribuer à une diversité urbaine, générationnelle et sociale et en faveur d'une amélioration des qualités énergétiques et environnementales du bâti. Il s'agit notamment de :

- Diminuer la part des logements sociaux attribués par les bailleurs sociaux et les administrations et renforcer la part des logements sociaux gérés par la commune,
- Développer l'offre de logements à destination des jeunes ménages, notamment des étudiants en centre-ville.

La constitution d'une nouvelle offre résidentielle à Wissous se traduit par :

- L'accompagnement du renouvellement urbain et de la densification dans les tissus d'habitat existants, en tenant compte des contraintes du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly et des qualités urbaines et paysagères. Hors du centre-ville, dans les quartiers à dominante résidentielle, l'évolution du parc de logements doit ainsi permettre de valoriser la présence d'espaces libres et du végétal.
- L'encouragement à la réhabilitation des logements existants dans le centre-ville, dans le respect du PEB. La commune ambitionne, plus largement, le renouvellement urbain du centre ancien, dans un souci d'affirmation de la centralité de ville.
- Des opérations en continuité du tissu urbanisé existant. Trois secteurs sont identifiés :
 - o Le secteur du chemin des Près, situé en limite Nord-Ouest de la commune et à proximité de la gare RER du Chemin d'Antony ;

- Le secteur de la gare, revalorisée ;
- Le secteur Nord du boulevard de l'Europe, en entrée de tissu urbanisé.

L'accueil de nouvelles activités s'accompagne d'une attention particulière à l'intégration urbaine des nouvelles constructions et à la préservation d'une bonne cohabitation entre activités et espaces résidentiels environnants.

Objectif 3 : Conforter le statut de pôle économique Sud francilien de la ville

- **Accompagner la régénération et le redéploiement des activités économiques**

L'ambition communale est de conforter les activités existantes situées dans les zones d'activités économiques et en dehors, tout en veillant, notamment pour les activités économiques diffuses, à une bonne cohabitation avec les logements. Les activités liées à la plateforme aéroportuaire sont notamment valorisées.

Afin d'affirmer la position de Wissous comme maillon d'un pôle d'emplois régional majeur (aéroport d'Orly, marché international de Rungis, Massy-Atlantis..), il s'agit, de plus, de favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire communal en :

- bénéficiant des opportunités immobilières et foncières dans les zones d'activités existantes et dans le diffus ;
- et en poursuivant l'aménagement et le développement de la ZAC des Hauts de Wissous (accompagner l'arrivée de nouvelles activités dans la ZAC des Hauts de Wissous II).

- **Encourager la diversification et la requalification des espaces d'activités et veiller à leur attractivité**

La nouvelle offre économique sur le territoire communal s'inscrit en faveur d'une diversification des types d'activités. Il s'agit d'améliorer l'adéquation entre l'offre d'emplois et le profil des actifs de Wissous en encourageant le développement d'activités tertiaires, artisanales et commerciales dans les espaces d'activités existants et futurs (ZAE et espaces diffus).

Objectif 1 : Affirmer de nouvelles polarités pour mailler le territoire communal et valoriser le centre-ville comme moteur du développement urbain

- Dynamiser le tissu urbain par un maillage de nouveaux attracteurs

Le renforcement de l'attractivité de Wissous à horizon 2030 conduit à la formation de nouvelles polarités communales :

- Une polarité résidentielle au chemin des Près,
- Une polarité mixte au secteur gare,
- Une polarité à vocation d'équipements, aux abords du boulevard de l'Europe. L'accroissement démographique et l'arrivée de nouvelles populations constituées de jeunes ménages, conduit la commune à envisager, notamment, la création d'un collège sur son territoire.

- Renforcer l'attractivité du centre-ville et l'affirmer comme lieu de convivialité et de lien entre les habitants

Cœur historique de Wissous, le centre-ville doit conforter son positionnement dans le cadre du développement de la commune.

L'affirmation du centre-ville s'appuie sur :

- Un confortement de son offre résidentielle (dans le respect des objectifs du PEB) ;
- Une politique de valorisation patrimoniale respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères. Les réhabilitations du bâti sont attentives au maintien des caractéristiques architecturales historiques et répondent aux enjeux de réhabilitation énergétique ;
- Une redynamisation de l'offre commerciale via la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce ;

- La valorisation de l'espace public. L'aménagement et le réaménagement d'espaces publics conviviaux favorisent les conditions d'une qualité du cadre de vie dans le centre-ville et participent à renforcer son attractivité tant pour les habitants que pour les usagers du territoire (notamment les actifs).

Objectif 2 : Contribuer à un urbanisme plus cohérent en renforçant les liens entre les quartiers

- Développer les conditions d'une offre de transport alternative à la voiture individuelle

L'offre en liaisons douces (déplacements piétons et vélos) est renforcée pour faciliter l'accès des habitants et des usagers de la ville aux services, aux équipements, aux commerces du quotidien et aux espaces de loisirs de la commune (parcs, domaine de Montjean...). Un projet de pacification du boulevard de l'Europe doit permettre d'étoffer le réseau modes doux et de contribuer à plus de convivialité urbaine, de qualité paysagère et de fonctionnement écologique.

Wissous envisage également la création d'une ou plusieurs aires de covoiturage sur son territoire, notamment place de la Mairie.

Enfin l'ouverture de la gare permettrait une amélioration de l'offre en transport en commun dans la commune.

- Optimiser et renforcer l'offre en équipements et en commerces

L'atténuation des ruptures urbaines passe par la préservation et le renforcement de l'offre en équipements et en commerces dans les différents quartiers, actuels et futurs. Il s'agit :

- D'optimiser les équipements existants, notamment sportifs (sont ainsi envisagés la mutation du site de la bulle du Cucheron et le développement du stade de football...);
- De valoriser les abords des équipements actuels et futurs (traitement qualitatif de l'espace public, développement de liaisons douces...);

- De maintenir les pôles commerciaux existants du centre-ville, de St-Eloi et du chemin de la Vallée ;
- De développer une offre en équipements et en commerces nouvelle. L'accueil d'un équipement scolaire secondaire sur le site du Cucheron est une ambition portée par la Ville, en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants et la présence d'équipements sportifs déjà existants. Le secteur Cucheron constituerait ainsi un pôle d'équipements majeur à l'échelle communale, structuré autour du futur collège.

Le développement des communications numériques est également recherché afin de répondre aux enjeux d'attractivité résidentielle et économique. Il s'agit d'améliorer l'offre en télécommunications à Wissous pour faciliter le quotidien des habitants et des actifs (limiter les besoins en déplacements physiques et carbonés), réduire les inégalités d'accès, rompre l'isolement des personnes peu ou difficilement mobiles.

- **Améliorer les transitions entre des formes et des fonctions urbaines diversifiées**

Le développement de Wissous doit contribuer à l'amélioration des qualités urbaine et paysagère des tissus et permettre de renforcer les liens à toutes les échelles, de la commune aux îlots. Il s'agit de :

- Ménager des transitions douces entre les nouvelles constructions et les tissus bâtis existants : production de formes urbaines intermédiaires, constitution de zones tampons végétalisées, prise en compte des nuisances...
- Permettre, à l'échelle des opérations, une diversité des formes urbaines ;
- Favoriser l'aménagement et le réaménagement d'espaces publics conviviaux.

Objectif 1 : Améliorer la qualité du cadre de vie par l'affirmation d'une trame verte et bleue urbaine

- Valoriser les grands marqueurs du patrimoine agricole, naturel et paysager de la ville

Wissous entend renforcer la qualité de ses espaces urbains à la faveur d'une valorisation et amélioration du cadre de vie et d'un fonctionnement écologique plus efficace permettant de contribuer à l'amélioration des écosystèmes et de la biodiversité locale et régionale.

La vocation et la valorisation des grands ensembles agri-naturels situés à l'Est et au Sud de la commune sont affirmées.

La valorisation du réseau de parcs ouverts au public (parc Arthur Clark, parc du château Gaillard et parc Marcel Dassault) répond à un double objectif associant à des fonctions paysagères et écologiques une opportunité, pour la ville, d'accroître l'offre d'équipements de loisirs pour les habitants.

La fonction de poumon vert du domaine de Montjean est réaffirmée : ses espaces naturels sont préservés et les usages, notamment de loisirs, y sont développés.

Les étangs du parc Arthur Clark et les rus de surface, constitutifs de la trame bleue, sont préservés.

- Renforcer la présence de la nature en ville

Le projet de la commune de Wissous vise à renforcer l'intégration de la nature au sein des espaces urbanisés. La protection et la valorisation de la biodiversité en milieu urbain constituent une réponse aux attentes d'un environnement quotidien de qualité et sain. Il s'agit d'assurer une plus grande présence de la biodiversité en ville par :

- La protection et le développement de certains alignements d'arbres,
- La valorisation écologique des abords végétalisés de la voie ferrée et de l'autoroute,

- La protection d'une trame de jardins, squares et espaces verts au sein des quartiers d'habitat,
- Le développement de l'offre d'espaces verts dans les projets résidentiels comme économiques ou à vocation d'équipement,
- La généralisation de la réalisation d'aménagements paysagers lors de la création de liaisons douces,
- Le maintien d'une offre en jardins familiaux.

Objectif 2 : Révéler les qualités architecturale, urbaine et paysagère de la ville

- Améliorer le traitement des entrées de ville

La commune ambitionne de renforcer ses actions dans le traitement des entrées de ville. Il s'agira notamment de porter une attention particulière à l'aménagement de l'entrée depuis la gare revalorisée.

- Rendre plus lisible les éléments de patrimoine architectural et urbain porteurs de l'identité de Wissous

Les nouvelles architectures et la production bâtie à venir, dans le centre ancien et sur l'ensemble de la ville, ne trahissent pas l'identité des lieux. L'architecture contemporaine, les matériaux, les modes constructifs durables et innovants sont encouragés et ce dans le respect des paysages urbains.

Une attention particulière est portée à la valorisation du patrimoine architectural et urbain du centre-ville et aux éléments du patrimoine du quotidien dans l'ensemble de la commune .

La requalification du château de Montjean est envisagée par la Ville à condition de soutiens financier et technique d'autres partenaires.

Objectif 3 : Porter l'ambition d'un développement urbain durable

- Prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie plus apaisé

Pour atteindre cette ambition, il s'agit de :

- Prendre en compte les nuisances sonores liées à l'aéroport d'Orly,
 - Poursuivre l'adaptation des modalités de construction en prenant en compte le risque de retrait-gonflement des argiles,
 - Limiter l'exposition au risque d'inondation (remontées de nappes et coulées de boue),
 - Limiter l'exposition des personnes aux nuisances et pollutions potentielles liées aux infrastructures de transport et aux activités.
- Poursuivre les efforts pour améliorer la performance climat-énergie, perfectionner la gestion de l'eau, de l'assainissement et des déchets

Le projet communal prévoit :

- D'encourager le recours aux énergies renouvelables locales,
- De poursuivre la dynamique de bonne gestion de l'alimentation en eau potable,
- D'optimiser la collecte des eaux usées,
- D'améliorer la gestion des eaux pluviales,
- De mettre en œuvre les moyens nécessaires pour poursuivre la dynamique de réduction des déchets à la source.

- Répondre aux besoins humains en minimisant les incidences spatiales de son développement

Afin de préserver au maximum les espaces agricoles, naturels et forestiers, le développement urbain nécessaire à l'adaptation de l'offre résidentielle et à l'accompagnement de l'offre économique est envisagé dans un objectif de maîtrise de l'extension des espaces urbanisés.

L'atteinte de cet objectif nécessite une diminution de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers dédiés à l'urbanisation.

Aussi, le développement est envisagé par le renforcement de l'enveloppe urbaine existante, la mobilisation des capacités urbaines existantes et l'intensification des espaces bâtis existants.

Cependant les capacités urbaines existantes au sein des espaces artificialisés étant insuffisantes, le développement communal nécessite la mobilisation de +/- 23 hectares d'espaces agricoles, forestiers ou naturels. L'aménagement de ces espaces vise une optimisation foncière et une qualité urbaine renforcée.

Wissous, aux portes du Grand Paris, une ville unifiée, trait d'union entre petite et grande couronnes franciliennes

AXE 1 : IMPULSER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE URBAINE

-  Ouvrir la gare et composer un nouveau quartier à vocation mixte à ses abords
-  Accompagner le renouvellement urbain et l'optimisation de tissus à dominante d'habitat existants
-  Développer de nouveaux secteurs résidentiels
- Conforter les activités existantes :
 -  situées dans les zones d'activités économiques et dans le diffus
 -  Accompagner l'arrivée de nouvelles activités dans la ZAC des Hauts de Wissous II
 -  Valoriser la présence des activités aéroportuaires

AXE 2 : FAÇONNER UNE VILLE UNIFIÉE

-  Conforter la vocation d'équipements du site du Cucheron et l'affirmer comme polarité communale, notamment organisée autour du futur collège
-  Renforcer l'attractivité du centre-ville et le conforter comme lieu de convivialité entre les habitants

AXE 3 : ACCROITRE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET PORTER L'AMBIÇÃO D'UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

-  Préserver les grands espaces agri-naturels
-  Valoriser les parcs ouverts au public
-  Réaffirmer la fonction de poumon vert du domaine de Montjean
-  Maintenir une offre en jardins familiaux



