

+ Réunion Publique

Réunion d'information



Commune de
WISSOUS

MODIFICATION N°1 DU PLU

15 octobre 2025





Qu'est-ce qu'une modification du PLU ?

- ▾ Procédure notamment utilisée pour faire évoluer le règlement (graphique ou écrit), les OAP ou les annexes.

- ▾ MAIS, à condition :

- D'être compatible avec les orientations prises par le PADD.
- De ne pas :
 - ➡ réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
 - ➡ réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - ➡ ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC.

- ▾ La procédure est engagée à l'initiative du Maire

- ✚ La modification n°1 a été prescrite par arrêté du Maire le 19 février 2025



Les objectifs de la 1^{ère} modification du PLU de Wissous

- ↳ Mettre à jour et effectuer des corrections de zonages (en particulier 1AUZ des Avernaises pour préserver un corridor écologique),

- ↳ Modifier certaines OAP,

- ↳ Ajuster et corriger le règlement,

- ↳ Modifier le document graphique réglementaire (dont suppression de la zone 1AUL pour préserver une frange paysagère),

- ↳ Créer et supprimer des emplacements réservés,

- ↳ Mettre à jour les annexes.



1. Modifier le dispositif réglementaire pour assurer une meilleure prise en compte de l'environnement

Réunion publique d'information - M1 - Octobre 2025

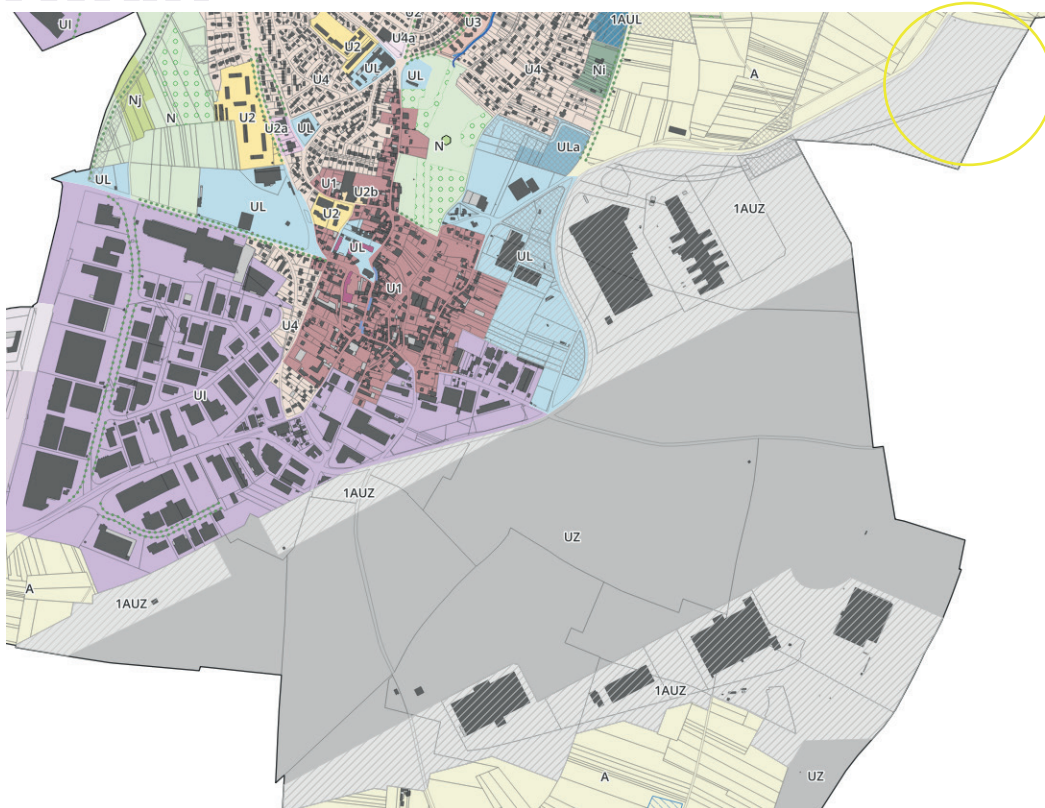


1.1. Préserver le corridor écologique en bordure Est du territoire

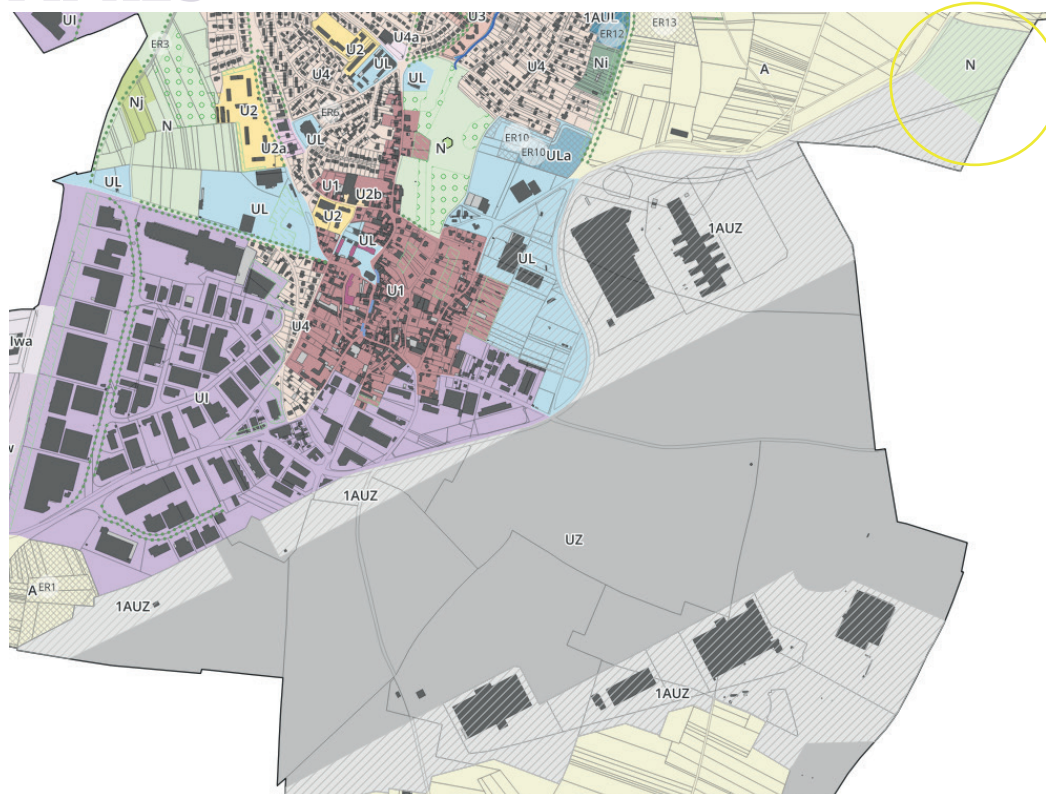
↳ Déclassement d'une partie de la zone 1AUz (5,4ha) en zone N pour préserver le corridor écologique

ZONAGE // AVANT-APRES

AVANT



APRÈS





OAP - Zone 1AUZ

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage



Périmètre de l'OAP



Secteur à dominante d'activités économiques, notamment en lien avec l'activité aéroportuaire

Principes d'accessibilité, de desserte, de stationnement



Carrefours existants à valoriser : accès uniques au secteur 1

Principes d'orientations paysagères et environnementales



Paysagement des abords de la RD 167A et de la rue du Berger à créer ou à conforter

0 100 200m
N



OAP - Zones 1AUZ

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

-  Périmètre de l'OAP
- Projets à court terme*
-  Périmètre du projet du Parc des Avennaises
-  Zones d'accueil des constructions du Parc des Avennaises
-  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, notamment en lien avec l'activité aéroportuaire

Principes d'accessibilité, de desserte, de stationnement

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





1.2. Des espaces urbains plus favorables à la biodiversité

↳ Assurer des clôtures perméables à la petite faune

- Règlement :

« 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. »



1.3. Préserver les franges paysagères

- ▾ Préservation de la frange végétalisée sur le flanc Est de la zone urbaine : tampon avec la zone aéroportuaire, zone de transition avec le grand paysage agricole, intégration des constructions dans le paysage
 - Suppression de la zone 1AUL (zonage, règlement, OAP) et reclassement en zone N
 - Suppression du STECAL Ni >> reclassement en zone N stricte (Mise en cohérence avec le jugement du 28.01.2025)
 - Prise en compte la présence d'habitations sur la zone >> Autoriser l'évolution mesurée de l'existant (L151-12 CU)
 - + Extension de l'existant de 30% max de la SDP
 - + Autorisation d'une annexe de 30m² max (distance max 25m avec le bâtiment principal)
 - + Une extension + une annexe max. autorisées
 - ➡ Ces nouvelles dispositions s'appliquent dans l'ensemble de la zone N : pour la zone du boulevard de l'Europe comme pour les constructions en limite de Morangis.



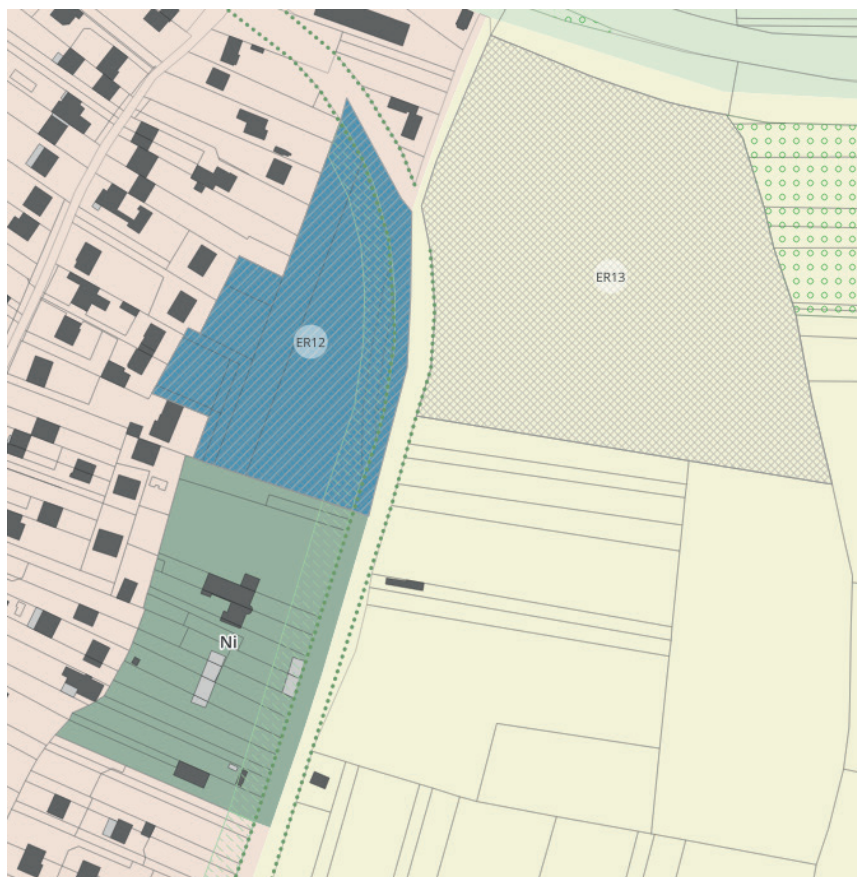
OAP supprimée



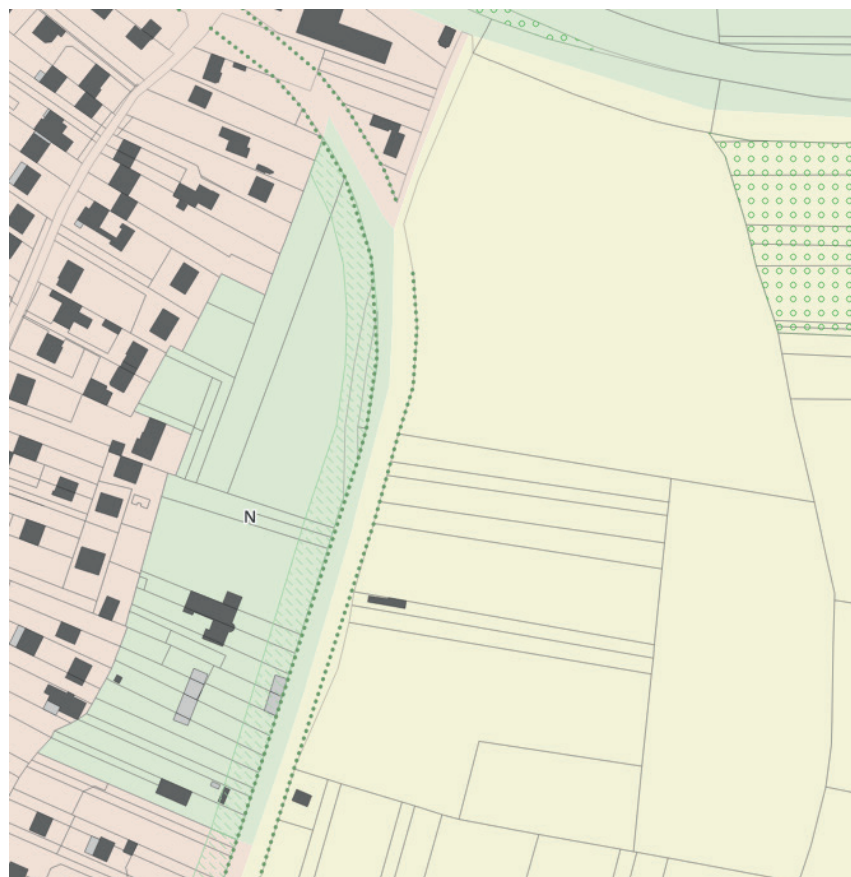
ZONAGE // AVANT-APRES

10

AVANT



APRÈS

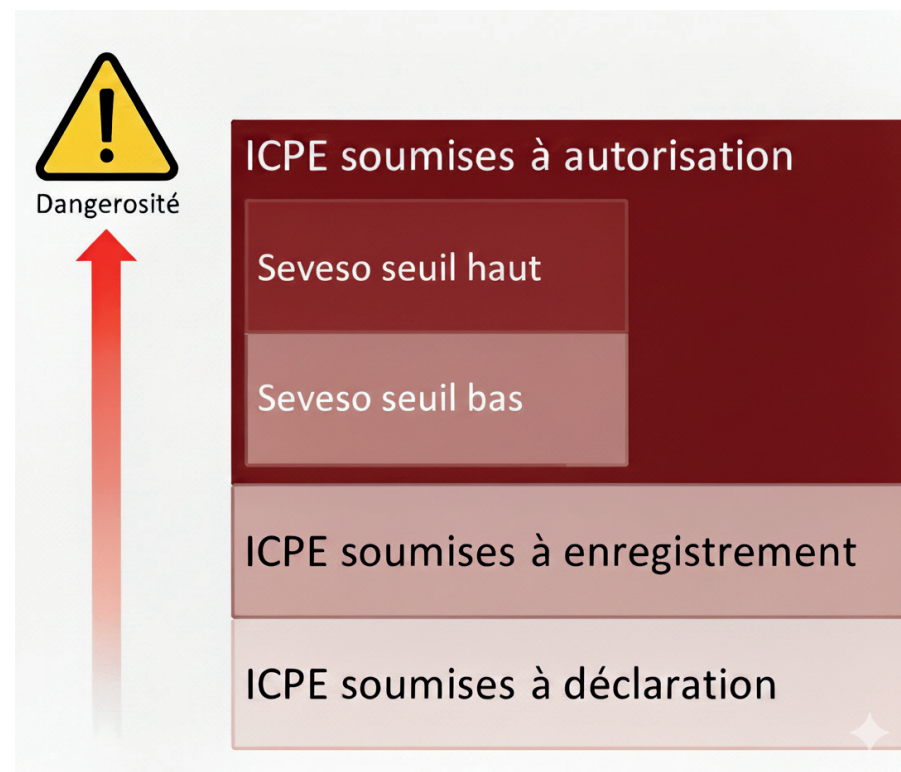


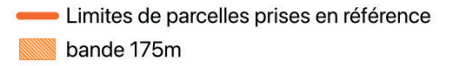
- ▾ Suppression ER n°12
- ▾ Suppression périmètre OAP
- ▾ $1AUL + Ni = N$



1.4. Préserver la population des risques liés à certaines activités

- ▢ Mieux protéger la population des zones urbaines (U1 à U4) ainsi que les zones d'équipements (UL) et notamment celles qui se situent à proximité immédiate des zones d'activités.
- ▢ Dans toutes les zones, les ICPE autorisées, quel que soit leur régime, doivent répondre à des conditions minimales de compatibilité avec la proximité des habitations, de prévention des nuisances et des risques, et de cohérence avec les infrastructures existantes .
- ▢ ICPE soumises à autorisation et enregistrement INTERDITES en zone U1 à U4, UL et 1AUN1
- ▢ ICPE INTERDITES en zone N
- ▢ En zone UI et 1AUz :
 - ICPE soumises à **déclaration** et **enregistrement** = autorisées (sous réserve des conditions minimales)
 - ICPE soumises à **autorisation** ou **établissements SEVESO** autorisés 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







1.5. Simplification des règles relatives aux panneaux photovoltaïques

▸ Règle actuelle :

« 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 ».

- Suppression de 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.
- Maintien de l'obligation de soigner l'intégration architecturale et paysagère des projets.



2. Ajustement des dispositions de certaines OAP

Réunion publique d'information - M1 - Octobre 2025



2.1. OAP de la Gare

- Mise à jour du périmètre (OAP + zonage) pour supprimer une partie se situant hors projet,
- Mention (graphique et écrite) du périmètre de SIS (secteur d'information des sols),
- Ajout d'une bande végétalisée le long de la rue Gilbert Robert.



OAP // AVANT





OAP - Gare

Principes d'orientations programmatiques, échancier 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

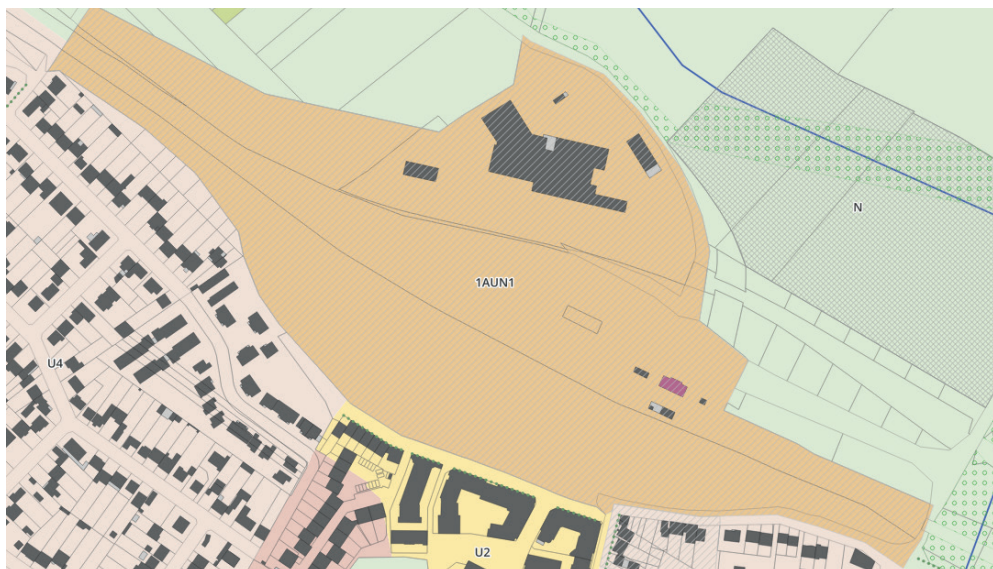
Principes d'orientations paysagères et environnementales

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



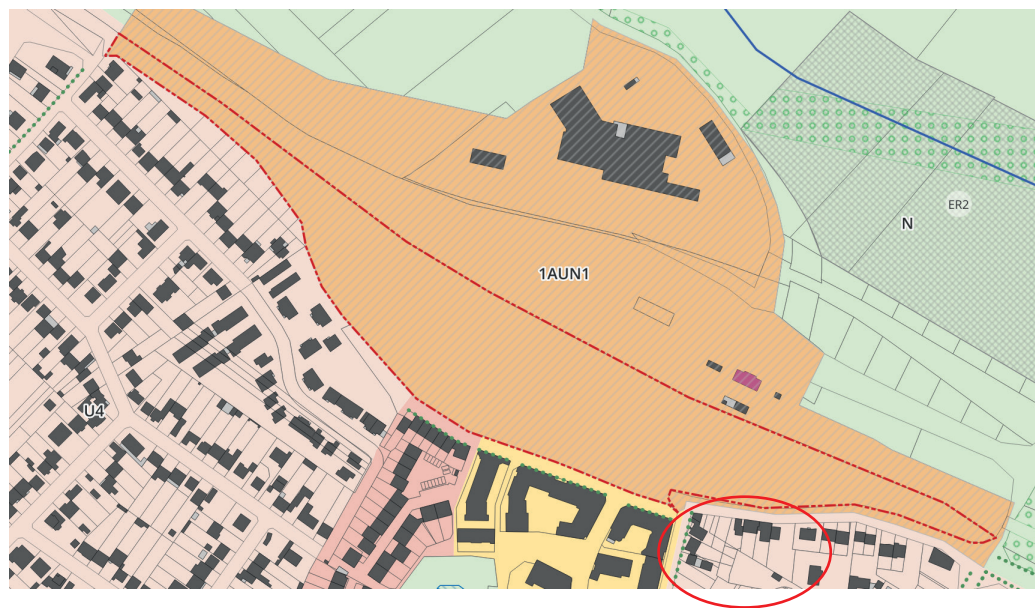
ZONAGE // AVANT-APRES

AVANT



APRÈS

 SIS



▴ Mise à jour du périmètre de l'OAP



2.2. OAP Cucheron

- ▾ Les terrains de l'ER 1 appartiennent déjà à la commune. Il est prévu d'y réaliser l'extension du cimetière. L'ER est donc inutile et supprimé.
- ▾ Les terrains pour le collège ont été acquis. L'ER 11 est désormais inutile.
 - L'OAP est mise à jour :
 - + Modification du périmètre pour intégrer l'ancien ER1
 - + Qualification des différents espaces (collège, équipements existants ou futurs, extension cimetière),
 - + Réf. dans le texte à l'art. L112-10 du CU (PEB)
 - Liste des ER : Suppression de l'ER n°1 et 11
 - Zonage : suppression de l'ER n°1 et n°11, mise à jour du périmètre de l'OAP



OAP // AVANT





OAP - Cucheron

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Périimètre 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

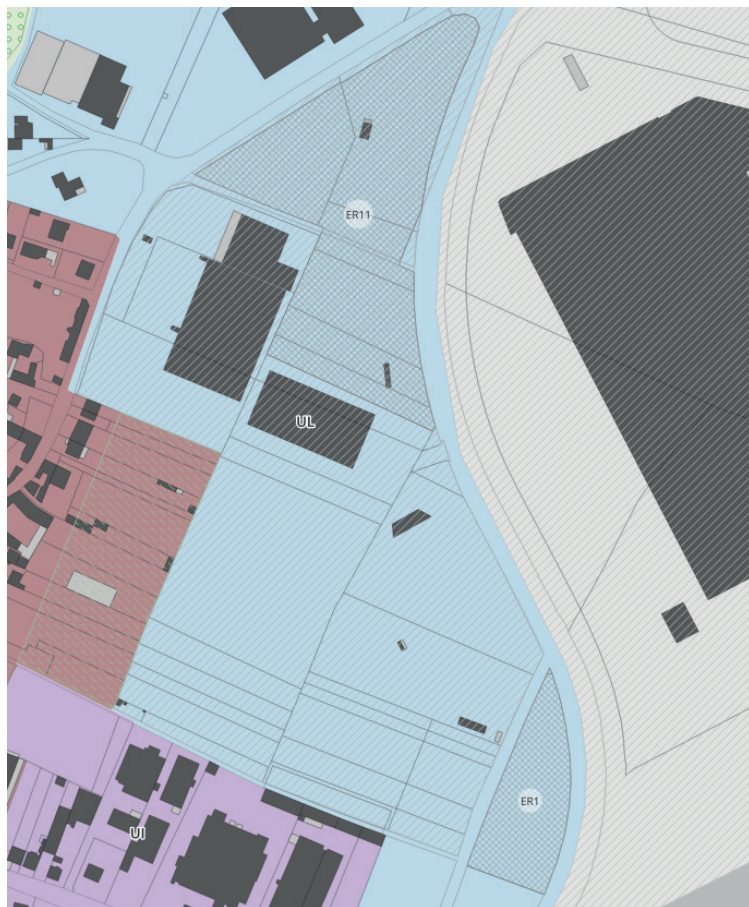
Principes d'orientations paysagères et environnementales

- Espace tampon végétalisé à organiser



ZONAGE // AVANT-APRES

AVANT



APRÈS



- ▾ Mise à jour du périmètre de l'OAP
- ▾ Suppression ER n°1 et 11



3. Actualisation de la liste des emplacements réservés

Réunion publique d'information - M1 - Octobre 2025



Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension du cimetière	Commune	4 955 m2
2	Aménagement d'une zone de renaturation	Commune	44 531 m2
3	Création d'un écran paysager le long de l'A6	Commune	19 186 m2
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	10 640 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

EVOLUTIONS

SUPPRIME - Terrain appartenant déjà à la commune

ER modifié - voir page suivante

ER modifié - voir page suivante

SUPPRIME - Projet abandonné

--

SUPPRIME - Terrain appartenant déjà à la commune

SUPPRIME - Projet abandonné

SUPPRIME - Acquisition réalisée

SUPPRIME - Acquisition réalisée

--

SUPPRIME - Acquisition réalisée

SUPPRIME - Projet abandonné

SUPPRIME - Par décision du Tribunal Administratif
(jugement du 28/01/2025)



- Restructuration de l'ER n°2 suite à DUP : Destination inchangée (surface 44 531m² >> 26 820m²)

ZONAGE // AVANT-APRES

AVANT



APRÈS

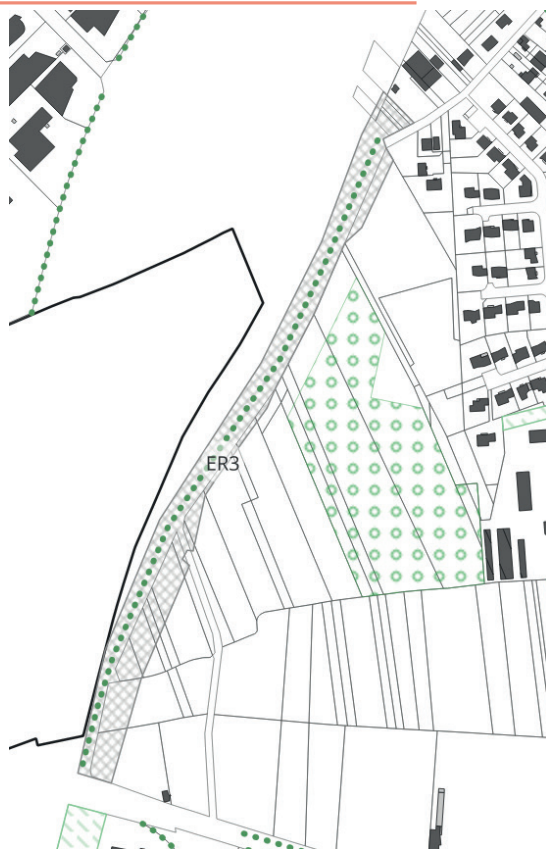




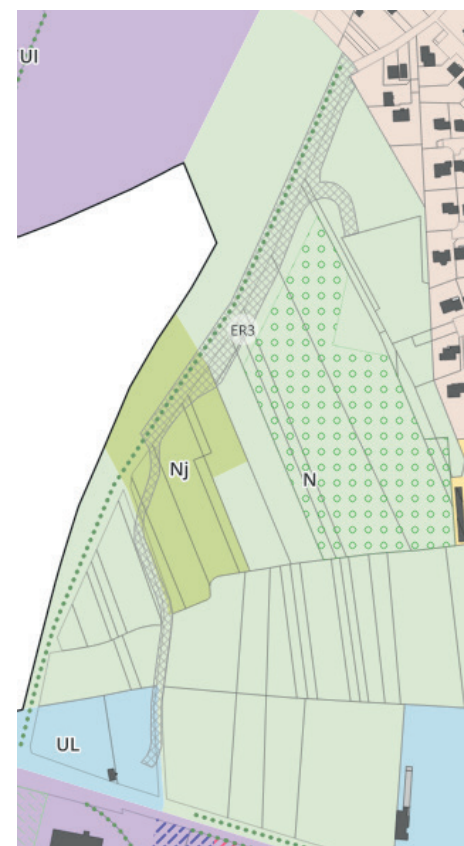
- Restructuration de l'ER N°3 : Aménagement d'un chemin rural (piétons et vélos) et d'un écran paysager entre le village et les nombreuses voies d'autoroute

ZONAGE // AVANT-APRES

AVANT



APRÈS

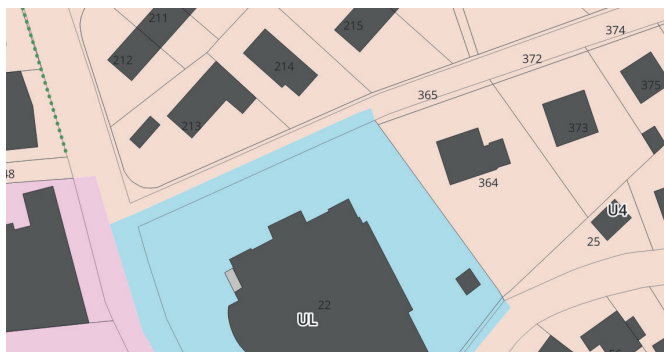




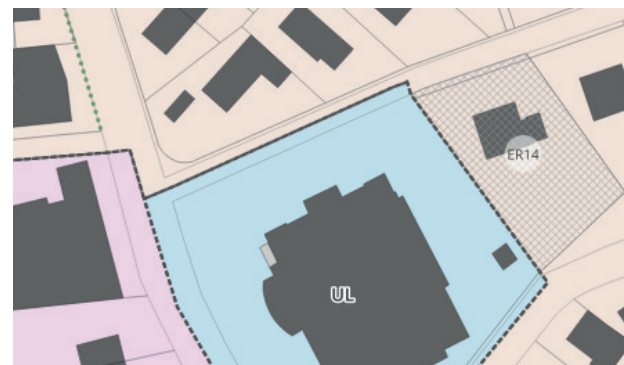
- ↳ Créer un emplacement réservé sur la parcelle AC 364 située au 1 rue du Bon Puits et située en zone U4 pour la réalisation de stationnements. Cette parcelle jouxtant le Centre Culturel Saint-Exupéry (AC N°22), permettrait de disposer d'un parking assez vaste pour les spectateurs.
- Ajout ER n°14 >> Surface = 1099m²

ZONAGE // AVANT-APRES

AVANT



APRÈS





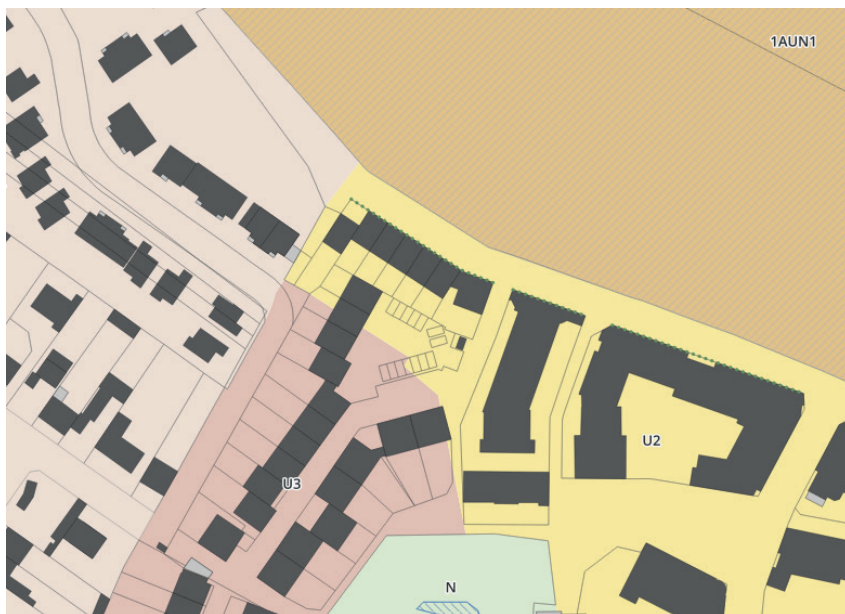
4. Ajustements et corrections au règlement écrit et graphique

Réunion publique d'information - M1 - Octobre 2025



Zones et/ou articles concernés	Objectif	Évolution(s) réalisée(s)
U2/U3	Changer le classement des constructions pavillonnaires situées rue Django Reinhardt	• Zonage : reclassement U2 (collectif) >> U3 (pavillon)

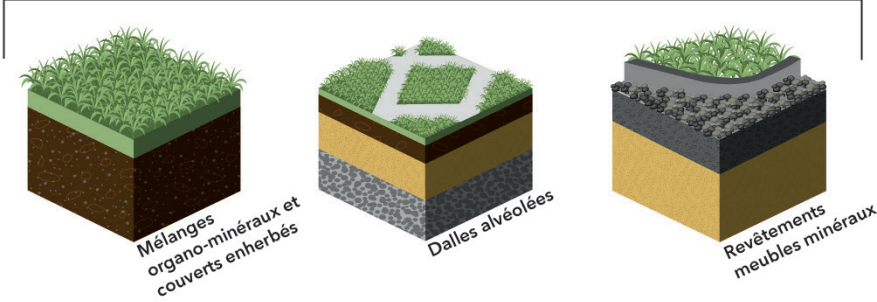
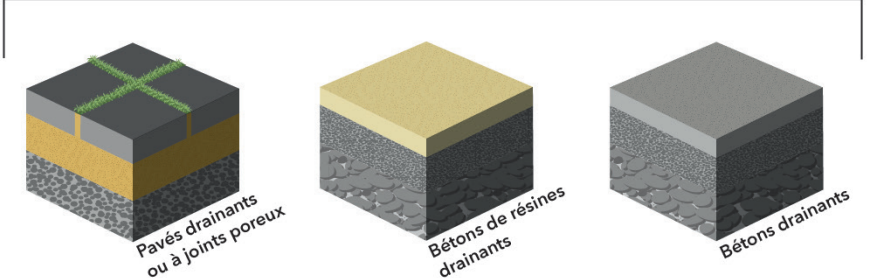
AVANT



APRÈS





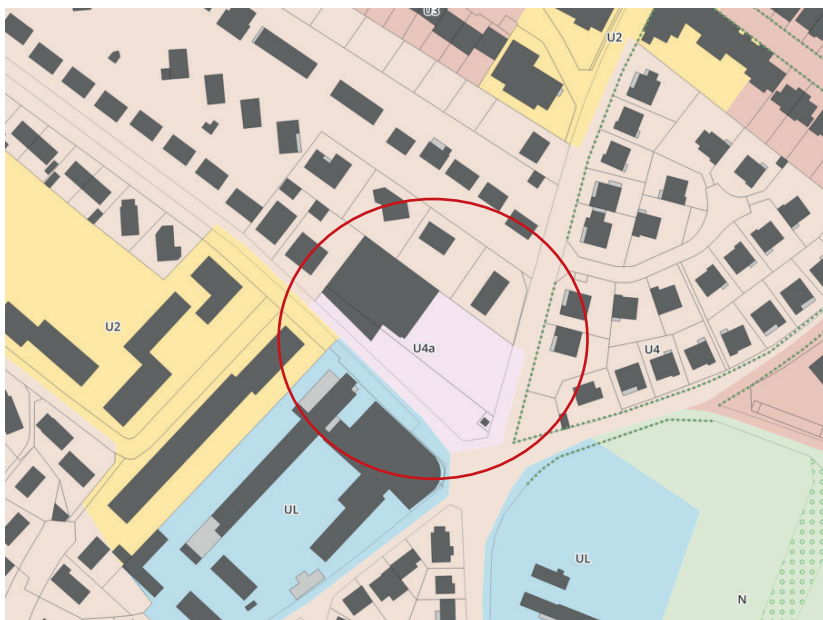
Zones et/ou articles concernés	Objectif	Évolution(s) réalisée(s)
Zones U et AU	Stationnement : Intégrer un revêtement type « evergreen » avec un pourcentage pour la prise en compte du calcul en espaces verts	<i>Les places de stationnement, lorsqu'elles sont réalisées dans un revêtement perméable autorisé (voir liste), peuvent entrer dans le calcul des espaces verts de pleine terre.</i> <i>Toutefois, un coefficient de pondération de 0,5 ou de 0,25 selon le type de revêtement (voir ci-dessous) devra être appliqué sur ces surfaces.</i> <i>Exemple : 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.</i>
Coef. 0,5 		
Coef. 0,25 		



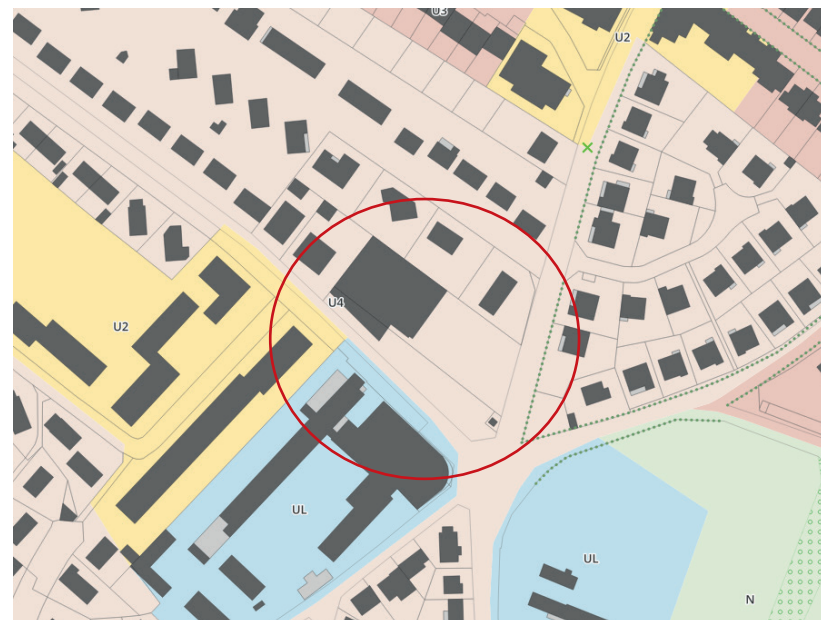
Zones et/ou articles concernés	Objectif	Évolution(s) réalisée(s)
Zones U1, U2, U3, U4	Prévenir les nuisances sonores liées à l'implantation en limite de propriété des dispositifs de type pompes à chaleur, climatiseurs...	Ces dispositifs doivent : <i>- être contigus à la construction principale avec un retrait minimal de 1,8m de l'ensemble des limites séparatives.</i>
U4a >> U4	Modifier le zonage du Carrefour Market pour assurer une insertion urbaine cohérente en cas de projet de renouvellement sur le site (commerce+logements ou logements seuls)	• Zonage : Reclassement du site en U4 (suppression secteur U4a) • Règlement : Suppression secteur U4a

ZONAGE // AVANT-APRES

AVANT



APRÈS





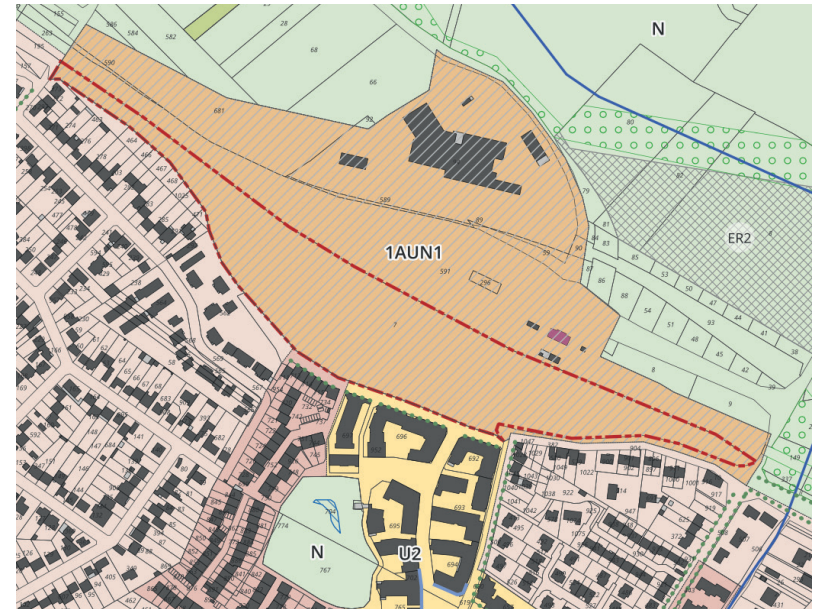
5. Mise à jour des annexes et corrections de coquilles

Réunion publique d'information - M1 - Octobre 2025



5.1. Intégrer les SIS

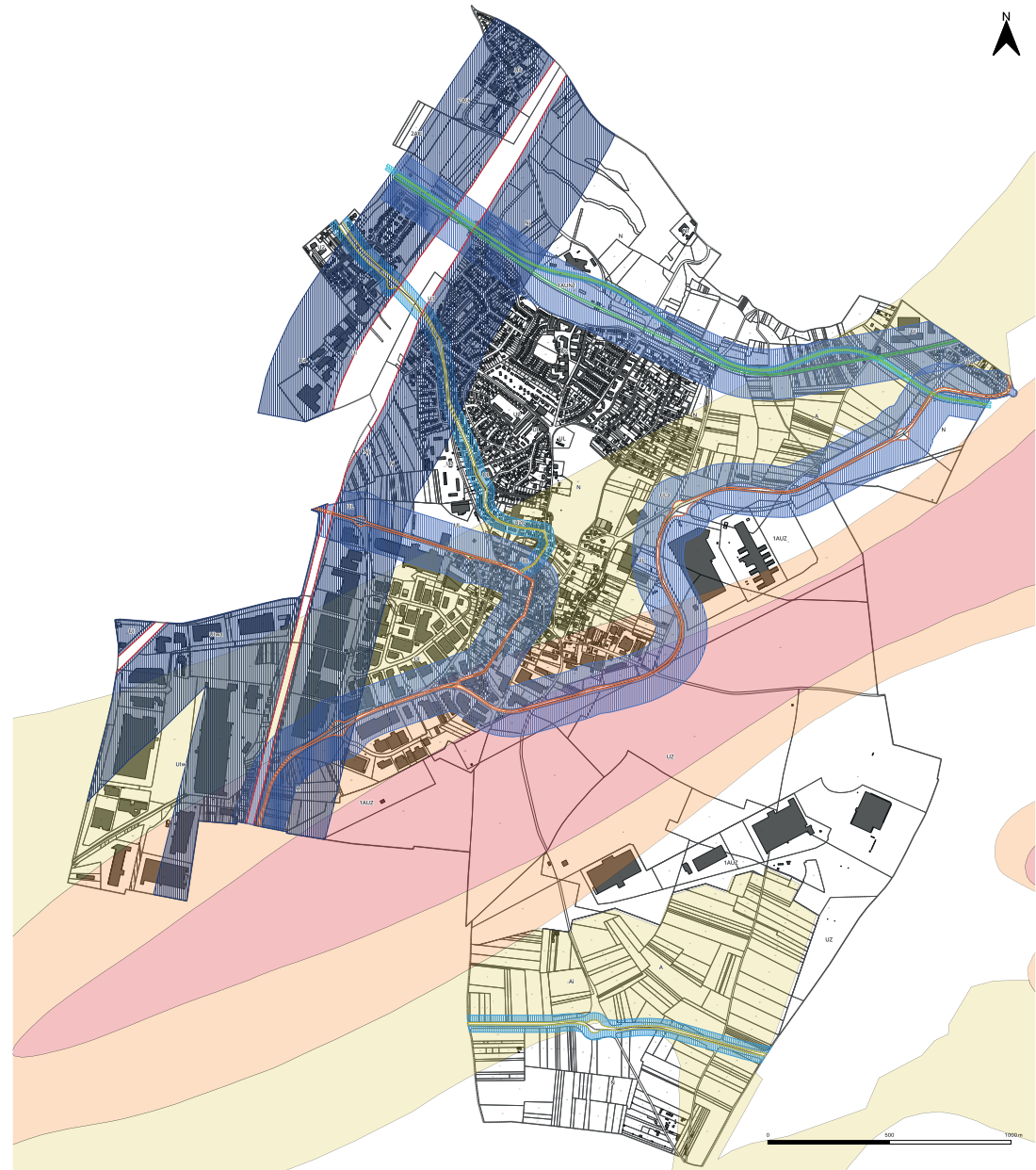
- ▾ Les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), définis par les services de l'État, identifient des terrains susceptibles d'être pollués, sur lesquels une vigilance particulière est requise en cas de changement d'usage ou de projet de construction.
- Ajout d'une annexe dédiée (Annexe 5.5), comprenant les fiches descriptives transmises par l'État ;
- Report des périmètres sur le plan de zonage, sans incidence réglementaire ;
- Mention spécifique dans les dispositions générales du règlement et dans le chapeau introductif des zones concernées ;
- Rappel de la présence d'un SIS dans l'OAP de la Gare.





5.2. Compléter les annexes sanitaires et acoustiques

- ▾ Ajout d'une cartographie relative au bruit (les différents actes instituant les zones concernées étant déjà présents dans le dossier)
- ▾ Ajout des plans des réseaux eau et assainissement





5.3. Mise à jour des servitudes



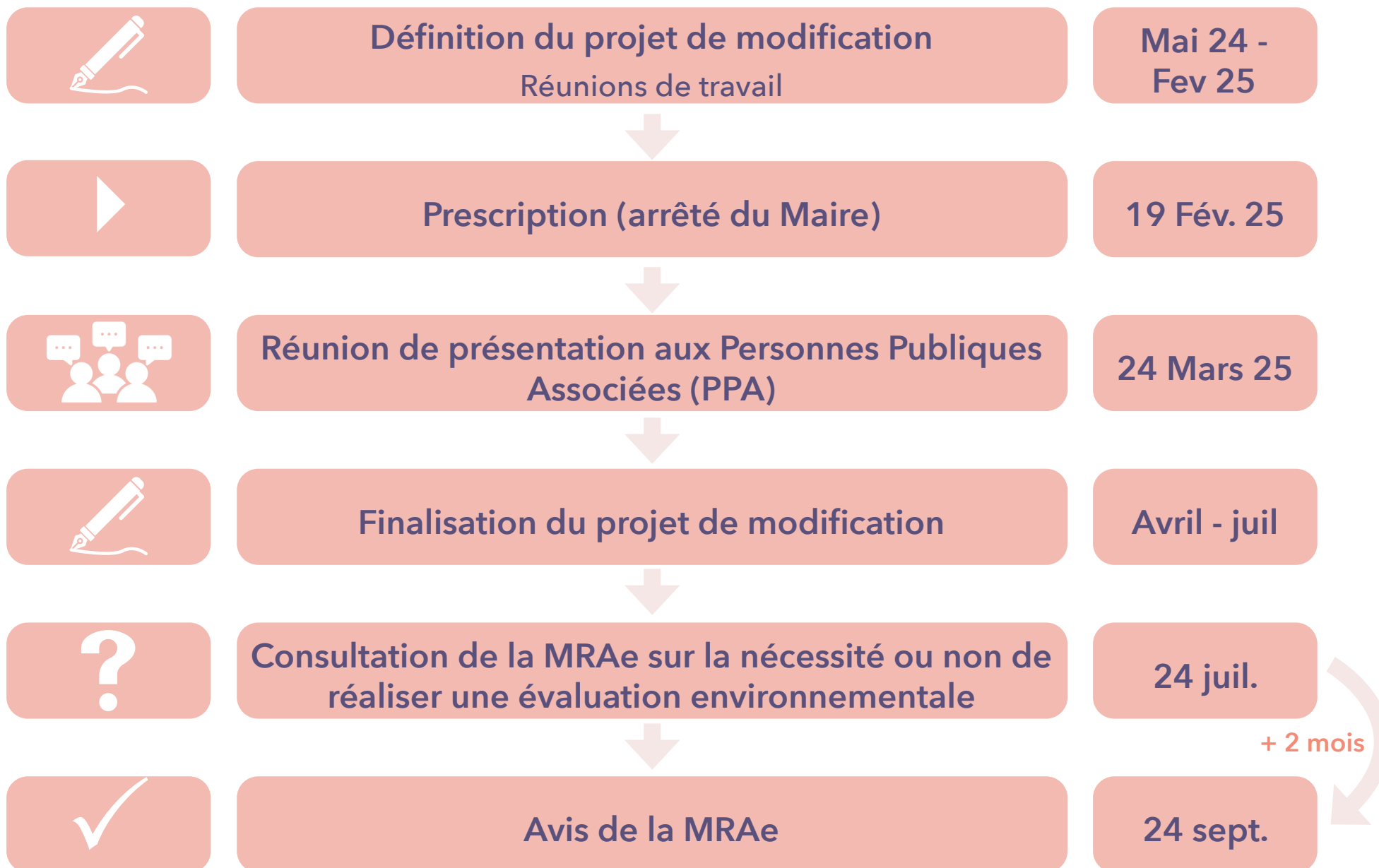


Procédure, calendrier et étapes à venir

Réunion publique d'information - M1 - Octobre 2025



Etapes réalisées





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 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.



- ▾ Ajout de deux emplacements réservés au bénéfice de l'agglomération pour le projet de bretelle sur l'autoroute A6 :
 - Au sud-est de l'A6 // surface = 6,4ha
 - Au nord-ouest de l'A6 // surface : 0,7ha
- ➔ A la suite de l'avis de la MRAe, ces deux emplacements réservés ont été SUPPRIMES.





Etapes à venir



Décision du CM sur l'avis de la MRAe

5 nov.



Notification aux personnes publiques associées

Octobre

Enquête publique

Nov. - Déc.



Ajustement(s) éventuel(s) du dossier

Janv. 26



Approbation par le CM

Fév. 26



Entrée en vigueur de la modification

Mars 26

+ 1 mois



Merci de votre attention

