

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
AU PROJET DE RÉVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE
WISSOUS**



Enquête publique du lundi 11 mars 2021 au mercredi 12 mai 2021 inclus

**RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

**Le commissaire enquêteur
Yves Maënhaut**

juin 2021

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1** : Décision de révision générale du PLU par le conseil municipal de la ville de WISSOUS en date du 23 mars 2015,
- Annexe 2** : Décision arrêtant le bilan de la concertation et arrêt du projet révision du PLU de la ville de WISSOUS en date du 26 novembre 2020,
- Annexe 3** : Ordonnance du 25 février 2021 de Monsieur le président par intérim du Tribunal Administratif de Versailles désignant le commissaire enquêteur,
- Annexe 4** : Arrêté N° AG 2021-39 du maire de Wissous en date du 17 mars 2021 prescrivant la mise à l'enquête publique de révision du projet de Plan Local d'Urbanisme de la ville de WISSOUS,
- Annexe 5-1** : Copie de l'annonce « Les Echos » du 22 mars 2021
Annexe 5-2 : Copie de l'annonce « Le Grand Parisien 91 » du 22 mars 2021
- Annexe 6** : Registre d'enquête mis à la disposition du public,
- Annexe 7** : Dossier d'enquête du PLU mis à la disposition du public
- Annexe 8** : PV de synthèse adressé au Maire
- Annexe 9** : Mémoire en réponse au PV de synthèse du Maire
- Annexe 10** : Tableaux de dépouillement des observations
- Annexe 11** : Constat d'huissier



SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	5
1.1. OBJET DE L'ENQUETE.....	6
1.2. ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF	7
1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.	9
1.4. MODALITES DE L'ENQUETE	9
2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	11
2.1. PUBLICITE DE L'ENQUETE	12
2.2. RENCONTRES AVEC LES REPRESENTANTS DE LA MUNICIPALITE	12
2.3. DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES DEMANDES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.	13
2.4. RENCONTRES AVEC LES ELUS OU AUTORITES LOCALES	13
2.5. VISITE DES LIEUX.....	13
2.6. ACTION D'INFORMATION PREALABLE PAR LA MUNICIPALITE ET BILAN DE LA CONCERTATION.....	14
2.6.1. <i>Information préalable</i>	14
2.6.2. <i>Bilan de la concertation</i>	15
2.6.2.1. Informations régulières	15
2.6.2.2. Registre mis à disposition	15
2.6.2.3. Moments d'échange	15
2.6.3. <i>Conclusions</i>	16
2.7. PERMANENCES	16
2.8. CONSULTATION DU DOSSIER, ACCES AUX DOCUMENTS.	16
2.9. RECUEIL DES REGISTRES ET DES DOCUMENTS ANNEXES	17
2.10. EXAMEN DE LA PROCEDURE	17
2.11. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	18
2.11.1. <i>Documents généraux</i>	18
2.11.2. <i>Dossier d'enquête sur le PLU</i>	18
3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	30
3.1. COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU REPRESENTANT DE LA MUNICIPALITE.	31
3.2. REMARQUE GENERALE SUR LES OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE ET COURRIERS.....	31
3.3. ETUDE DES OBSERVATIONS.....	32
3.3.1. <i>Synthèse des observations écrites</i>	32
3.3.2. <i>Analyse détaillée des observations écrites</i>	32
3.3.3. <i>Tableau récapitulatif par thèmes des observations recueillis dans l'ensemble des secteurs d'enquête</i>	32
3.4. THEMES ELABORES	33
3.4.1. <i>Thème N°1 : la densification</i>	33
3.4.2. <i>Thème N°2 : le cadre de vie</i>	34
3.4.3. <i>Thème N°3 : la circulation – les voiries</i>	34
3.4.4. <i>Thème N°4 : le quartier de la Gare</i>	35
3.4.5. <i>Thème N°5 : la rue du Général de Gressot</i>	36
3.4.6. <i>Thème N°6 : le collège – le lycée</i>	37
3.4.7. <i>Thème N°7 : ADP - PAPREC</i>	38
3.4.7.1. ADP	38
3.4.7.2. PAPREC	39
3.4.8. <i>Thème N°8 : le règlement - Divers</i>	40
3.5. COURRIERS ADRESSES AU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	43

4. APPRÉCIATION DU PROJET DE REVISION DU P.L.U. SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE WISSOUS	44
4.1. PREAMBULE	45
4.2. CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET	46
4.2.1. <i>Généralités</i>	46
4.2.2. <i>Bilan de l'analyse</i>	46
4.3. LE PROJET DE PLU ELABORE	47
4.3.1. <i>Le PADD</i>	47
4.3.2. <i>Les OAP</i>	50
4.3.2.1. OAP Zone 1 AUZ	50
4.3.2.2. OAP CUCHERON	50
4.3.2.3. OAP BOULEVARD DE L'EUROPE	51
4.3.2.4. OAP GARE	51
4.3.3. <i>Le zonage</i>	51
4.4. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	53
4.4.1. <i>Personnes publiques consultées</i>	54
4.4.2. <i>Réponses des personnes publiques consultées</i>	55
4.5. EVALUATION DU PROJET DE PLU	65
4.5.1. <i>Les obligations posées par la loi SRU ont-elles été respectées ?</i>	66
4.5.2. <i>Appréciation du projet</i>	67
4.5.2.1. Réalisme du projet	67
4.5.2.2. Equilibre du projet	67
4.5.2.3. Cohérence du projet	68
4.6. PROPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	69
4.6.1. <i>Prise en compte des observations effectuées par les personnes publiques associées</i>	69
4.6.2. <i>Prise en compte des observations effectuées par le public</i>	69
4.6.3. <i>L'environnement – les espaces publics</i>	70
4.6.4. <i>Modifications à apporter dans les documents</i>	70
5. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE WISSOUS.....	71
5.1. OBJET DE L'ENQUETE.....	72
5.2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	74
5.2.1. <i>Sur la forme et la procédure</i>	74
5.2.2. <i>Sur le fond</i>	75



1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1. **Objet de l'enquête**

La commune de WISSOUS est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 septembre 2005. Il a subi des modifications en 2008, 2010, 2012 et une révision partielle le 13 février 2012.

Dans une délibération du Conseil Municipal en date du 23 mars 2015, il a été décidé de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de WISSOUS. (**Annexe 1**)

Mais dans la séance du 23 mars 2015, Monsieur le maire a considéré le souhait de la ville de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

A la suite d'un exposé, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré a décidé, à l'unanimité, de prescrire la révision d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal.

Il décide que la révision portera sur les grands objectifs suivants :

- *Faire évoluer le PLU pour le rendre conforme aux nouvelles dispositions législatives, les lois du 12 juillet 2021 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II, ainsi que la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dit loi ALUR.*
- *Identifier la trame verte et bleue du territoire communal et renforcer la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.*
- *Reconsidérer la gestion et la protection des espaces naturels.*
- *Mieux identifier les morphologies urbaines qui existent à Wissous pour apprécier leur potentiel d'évolution sans dénaturer leurs caractéristiques de composition urbaine.*
- *Organiser un développement maîtrisé de la commune qui préserve l'identité et la compacité de la ville.*
- *Renforcer le dynamisme économique, avec l'implantation d'entreprises, permettant la création de richesse et d'emplois.*
- *Développer les équipements nécessaires répondant aux besoins de l'évolution des habitants.*
- *Maîtriser les déplacements et œuvrer pour la réduction des nuisances, notamment liées à la circulation.*
- *Prendre des dispositions visant à favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions, tout en poursuivant une exigence de qualité*

architecturale et la préservation des caractéristiques d'intérêt patrimonial des constructions existantes.

Il décide que la concertation préalable associant les habitants et les autres personnes concernées par la révision du PLU se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet par le conseil municipal et sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :

- *Une information régulière*
 - *Sur le site internet de la ville*
 - *Dans le bulletin municipal*
 - *Par une exposition publique lors des grandes étapes d'avancement du projet, soit au moment de l'élaboration des orientations générales et d'autre part, au moment de la définition des orientations réglementaires.*
 - *Les expositions feront l'objet d'une publicité préalable.*
- *Un registre mis à la disposition du public à la mairie pour permettre de recueillir ses observations et suggestions.*
- *Des moments d'échanges lors de 2 réunions publiques qui feront l'objet d'une publicité préalable et qui se tiendront aux mêmes moments que les expositions.*

1.2. Environnement administratif

Des délibérations du Conseil Municipal de WISSOUS ont confirmé la procédure de révision du PLU de WISSOUS :

- 1) La prescription en vue de réviser un PLU, le 23 mars 2015 (déjà citée),
- 2) Le débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en date du 25 novembre 2019,
- 3) Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de WISSOUS en date du 26 novembre 2020 (**Annexe 2**).

Pour ce qui concerne l'environnement administratif, la révision du PLU de WISSOUS doit prendre en compte les directives et orientations réglementaires et législatives suivantes :

- La loi n°2000-1208 sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains (Loi SRU) du 13 décembre 2000 a remplacé les POS par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), par l'ajout des nouvelles lois suivantes :
 - loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 qui intègre les notions de renouvellement urbain, de mixité sociale et de diversité de l'habitat,
 - loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 sur la préservation de l'espace

rural et agricole,

- loi sur le Bruit du 31 décembre 1992 et loi « Barnier » du 2 février 1995 sur la préservation de l'habitat le long des voies de communication,
 - loi Paysage du 8 janvier 1993 sur la sauvegarde, la valorisation et la maîtrise du patrimoine naturel, paysager, architectural et archéologique,
 - loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 sur la protection et la mise en valeur de l'environnement,
 - loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996 sur la rationalisation des déplacements,
 - loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, réformant la loi Solidarité et Renouveau Urbains, qui modifie la structure et le contenu du dossier (Rapport de présentation avec diagnostic prospectif et évaluation des besoins, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, etc.) ainsi que la terminologie du zonage et la forme des pièces réglementaires.
- La loi n°2005-32 sur la programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005.
 - La loi n°2000-614 sur l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000.
 - La loi n°2006-872 sur l'engagement national sur le logement du 13 juillet 2006.
 - La loi n°2007-290 sur le droit au logement opposable (DALO) du 5 mars 2007.
 - La loi n°2009-323 sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.
 - La loi n°2005-781 sur le programme fixant les orientations de la politique énergétique (loi POPE).
 - Des documents supra communaux, avec de nouvelles directives et orientations, modifient le contexte territorial :
 - Le schéma Directeur de la Région d'Ile de France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013,
 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie adopté le 29 octobre 2009.
 - Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).
 - le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France

(PDUIF), approuvé le 19 juin 2014.

- Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Ile de France arrêté le 14 décembre 2012 (SCRAE).
- Le plan de protection de l'atmosphère approuvé le 25 mars 2013 (PPA).

1.3. Désignation du commissaire enquêteur.

Par ordonnance du 25 février 2021, Monsieur le président par intérim du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Yves MAËNHAUT, en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme domiciliée en mairie de WISSOUS.

Ce document figure en **Annexe 3**.

1.4. Modalités de l'enquête

Monsieur le maire de Wissous a publié le 17 mars 2021 un arrêté N° AG 2021-39 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision général du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de WISSOUS.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- L'enquête se déroulera du mercredi 7 avril 2021 à 9h00 au mercredi 12 mai 17h30, soit pendant 36 jours consécutifs,
- Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de WISSOUS,
- Un exemplaire des dossiers soumis à enquête et un exemplaire du registre d'enquête, sera déposé au service urbanisme de la ville de WISSOUS et sera consultable aux jours et heures suivants :
 - ✓ lundi, de 13h30 à 17h30,
 - ✓ mardi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30,
 - ✓ jeudi de 09h00 à 12h00,
 - ✓ samedi, fermé.
- Une tablette numérique sera mise à la disposition du public,
- En raison de la crise sanitaire, toute personne désirant rencontrer le commissaire enquêteur devra prendre rendez-vous,

- Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public selon le planning ci-dessous :

Date	Jour	Lieu	Heure
8 avril 2021	jeudi	Mairie de WISSOUS	09h00 à 12h00
14 avril 2021	mercredi	Mairie de WISSOUS	14h00 à 17h00
27 avril 2021	mardi	Mairie de WISSOUS	14h00 à 17h00
11 mai 2021	mardi	Mairie de WISSOUS	09h00 à 12h00

- Un affichage devra être effectué au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête à la Mairie et sur les panneaux administratifs de la commune.
- L'enquête devra en outre être annoncée au plus tard 15 jours avant le début de celle-ci et rappelée dans les 8 premiers jours suivant son ouverture dans 2 journaux diffusés dans le département.
- Le registre d'enquête sera à la disposition du public.
- Un registre dématérialisé sera à la disposition du public ainsi qu'une adresse mail dédiée.
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis à Monsieur le préfet de l'Essonne.
- Copie du rapport et conclusions du commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public à la mairie.

L'arrêté ouverture d'enquête signé par Madame la 2^{ème} adjointe au maire de Wissous figure en **Annexe 4**.



2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Publicité de l'enquête

Les avis de l'enquête ont été publiés par les soins de la Mairie WISSOUS dans 2 journaux :

- Le 22 mars 2021 dans « Les Echos ».
- Le 22 mars 2021 dans « Le Grand Parisien »,

Ces publications n'ont pas été répétées une 2^{ème} fois :

Une copie de l'ensemble de ces publications est annexée à ce rapport (**Annexes 5**).

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place dès le 20 mars 2021 soit dans les délais qui sont 15 jours avant le début de celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune WISSOUS et ce jusqu'à la fin de l'enquête.

D'autres moyens de publicité ont en outre été utilisés pour annoncer cette enquête, tel que :

- Le site internet.
- Les panneaux lumineux de la ville,
- Le bulletin municipal de mars/avril 2021

Un constat d'huissier en date du 23 mars 2021 permet également de constater que des affiches ont bien été installées dans les panneaux administratifs de la commune (**Annexe 11**).

Ainsi, je peux attester que non seulement la municipalité de WISSOUS a respecté les conditions réglementaires en matière de publicité de l'enquête relatives au PLU de la commune, mais a activement contribué, en utilisant d'autres supports d'information, à ce que chaque Wissoussienne, Wissoussien soit tenu au courant de la tenue de cette enquête dans les meilleures conditions.

2.2. Rencontres avec les représentants de la municipalité

J'ai été reçu une première fois, à la mairie de WISSOUS le 3 mars 2021, par Madame Ardellier, directrice générale des services.

Au cours de cet entretien ont été définies les modalités pratiques de l'enquête, les dates de permanence du commissaire enquêteur et en particulier :

- les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (dates des permanences, lieu des permanences, etc.)
- Les conditions réglementaires (procédure) de déroulement de l'enquête (publicité dans journaux, affichage, formalités de clôture, etc.),

- La composition du dossier d'enquête et les pièces devant être éventuellement rajoutées.

Il n'a pas été évoqué le principe d'une réunion publique qui ne me paraissait pas nécessaire suite au rappel des réunions d'information effectuées par la municipalité de WISSOUS. De plus, les conditions sanitaires dues à la COVID ne permettaient pas de rassembler la population.

Lors que le dossier a été complété par le service de la mairie, le 24 mars 2021, j'ai paraphé le registre d'enquête ainsi que les pièces du dossier mis à la disposition du public.

2.3. Documents complémentaires demandés par le commissaire enquêteur.

Les documents suivants ont été demandés par le commissaire enquêteur :

- La copie des journaux ayant publié les avis.
- L'ensemble des éléments relatifs à l'information et à la concertation.
- La liste des personnes publiques associées qui ont été consultées ainsi que les réponses.
- Le règlement du PLU en cours.

2.4. Rencontres avec les élus ou autorités locales

Le 24 mars 2021, j'ai été reçu en mairie de WISSOUS par Monsieur Richard Trinquier, maire de la commune.

Après une rapide présentation de l'historique et des grandes lignes du PLU de WISSOUS, Monsieur le Maire a exposé les choix de la commune.

Les modalités pratiques de déroulement de l'enquête ont de nouveau été évoquées et en particulier :

- les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (dates des permanences, lieux des permanences, etc.),
- Les conditions règlementaires (procédure) de déroulement de l'enquête (publicité dans journaux, affichage, formalités de clôture, etc.).

2.5. Visite des lieux.

Une visite des lieux a été organisée le 16 mars 2021.

J'ai ainsi pu voir les différents quartiers de WISSOUS, leurs particularités et leurs différences. Cette visite m'a permis de mieux appréhender les problèmes spécifiques de la commune et les contrastes pouvant exister.

Elles m'ont permis également de visualiser concrètement les lieux dans leur environnement, de me rendre compte de la situation géographique particulière de WISSOUS. J'ai aussi pu mieux me rendre compte des atouts de cette commune en termes d'espaces et de quartiers pavillonnaires et imaginer les conséquences attendues des choix du projet de PLU soumis à enquête.

D'autres visites ont été effectuées avant ou après mes permanences suite aux remarques du public, sur différents lieux pour mieux appréhender les questions posées par le public J'ai pu parcourir une grande partie de la commune.

2.6. Action d'information préalable par la municipalité et bilan de la concertation.

2.6.1. Information préalable

Par délibération en date du 23 mars 2015 (déjà citée précédemment voir chapitre 1.1), le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément au code de l'urbanisme (articles R123-1 et suivants).

En application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la concertation ont été définies par cette même délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2015.

La concertation préalable associant les habitants et les autres personnes concernées par la révision du PLU se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet par le conseil municipal et sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :

- *Une information régulière*
 - *Sur le site internet de la ville*
 - *Dans le bulletin municipal*
 - *Par une exposition publique lors des grandes étapes d'avancement du projet, soit au moment de l'élaboration des orientations générales et d'autre part, au moment de la définition des orientations réglementaires.*
 - *Les expositions feront l'objet d'une publicité préalable.*
- *Un registre mis à la disposition du public à la mairie pour permettre de recueillir ses observations et suggestions.*
- *Des moments d'échanges lors de 2 réunions publiques qui feront l'objet d'une publicité préalable et qui se tiendront aux mêmes moments que les expositions.*

2.6.2. Bilan de la concertation

En application de ces décisions, la concertation s'est déroulée de la manière suivante :

2.6.2.1. Informations régulières

Sur le site internet de la commune, une rubrique dédiée à la révision du PLU est accessible via l'onglet « urbanisme ». Celui-ci a été régulièrement mis à jour au fur et à mesure de l'avancement du projet de révision.

Le public avait également la possibilité de faire parvenir ses remarques et ses contributions au projet de PLU, soit à travers le registre de concertation disponible en mairie, soit via une adresse mail destinée à recueillir les observations sur la révision du PLU : revision.plu@wissous.fr

Quatre publications concernant la révision du PLU ont été publiées dans la Gazette de Wissous, en novembre 2017, février 2019, décembre 2019 et janvier 2020.

Une exposition publique, comprenant des panneaux sur le diagnostic, sur le PADD et sur les outils réglementaires, a été affichée en mairie.

2.6.2.2. Registre mis à disposition

Un registre de concertation a été mis à disposition du public tout au long de la procédure de révision du PLU.

Plusieurs contributions ont été récoltées via le registre de la concertation.

2.6.2.3. Moments d'échange

Deux réunions publiques ont eu lieu durant la procédure de révision du PLU. Elles ont fait l'objet d'une publicité préalable, notamment via un affichage en mairie.

Des diaporamas ont été présentés lors des réunions publiques.

- Réunion publique du 10 décembre 2019.
 - Présentation de la démarche de révision du PLU.
 - Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.
 - Synthèse du projet d'aménagement et du développement durables (PADD)

Lors de cette réunion il a été évoqué par le public l'articulation des 2 procédures d'évolution du PLU, l'implantation du futur collège, la ligne 18, l'ouverture d'une gare à Wissous, le trafic routier ainsi que et la préservation des espaces, des zones vertes. Il a été demandé la diffusion du PADD.

- Réunion publique du 3 février 2020.
 - Démarche de révision du PLU
 - Synthèse du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
 - Le dispositif réglementaire du PLU.

Lors de cette réunion, il a été évoqué le développement démographique de la commune, la maison médicalisée, la gare de Rungis la Fraternelle, le recul aux abords des autoroutes, l'urbanisation au nord de la commune, la ligne 18 et Orlyval ainsi que le devenir du centre-ville.

2.6.3. Conclusions

Ces différentes actions ont permis aux habitants de Wissous d'être informés des décisions du conseil municipal et de pouvoir s'exprimer sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

In fine, et compte tenu des remarques et des propositions opposées au projet présenté, le bilan général de la concertation peut être considéré comme favorable.

Après cette phase de concertation, le conseil municipal a, le 26 novembre 2020, délibéré. Il a décidé de tirer le bilan de la concertation publique et d'arrêter le projet de révision du PLU, qu'il sera soumis aux personnes publiques associées, aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale.

2.7. Permanences

Les permanences du commissaire enquêteur, ont été effectuées aux lieux, dates et heures prévues par l'arrêté du Maire de WISSOUS, à savoir :

Date	Jour	Lieu	Heure	Evénement
8 avril 2021	jeudi	Mairie de WISSOUS	09h00 à 12h00	RAS
14 avril 2021	mercredi	Mairie de WISSOUS	14h00 à 17h00	RAS
27 avril 2021	mardi	Mairie de WISSOUS	14h00 à 17h00	RAS
11 mai 2021	mardi	Mairie de WISSOUS	09h00 à 12h30	RAS

2.8. Consultation du dossier, accès aux documents.

Le dossier d'enquête a été mis en place, tout au long de l'enquête l'accueil de la mairie, et dans une salle où avaient lieu les permanences du Commissaire

Enquêteur.

Le public pouvait donc sur place consulter le dossier d'enquête, consulter la tablette numérique et rencontrer le commissaire enquêteur lors des 4 permanences.

Lors des permanences les plans du futur PLU étaient exposés ainsi que le plan du PLU actuel pour une meilleure compréhension des changements envisagés.

2.9. Recueil des registres et des documents annexes

L'enquête s'est terminée le mercredi 12 mai 2021 inclus.

Le Commissaire Enquêteur a récupéré le registre signé par monsieur le maire et déposé sur les lieux de l'enquête le mardi 18 mai 2021 pour être joint au présent rapport où il figure en tant qu'**Annexe 6**.

Le registre d'enquête papier sur le PLU de la commune de WISSOUS a recueilli 15 observations.

Le registre dématérialisé a recueilli 63 observations.

Aucun courrier relatif au PLU n'a été adressé au commissaire enquêteur.

Enfin quelques observations orales ont été effectuées par divers visiteurs qui n'ont pas souhaité les transcrire dans le registre. Elles n'ont donc pas fait l'objet d'une mention particulière dans ce rapport mais concernaient pour la plupart des demandes de renseignements pour des problèmes d'ordre individuel.

Certaines personnes proposaient, sur conseil du commissaire enquêteur, de préparer leur texte à tête reposée et le déposer sur le registre dématérialisé.

Le commissaire enquêteur, lorsqu'il le pouvait, a apporté réponse, dans le cas contraire, il a orienté ces personnes vers le Service urbanisme de la commune.

2.10. Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, tout au moins sur le fond sinon dans la forme.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté N° AG 2021-39 du maire de Wissous en date du 17 mars 2021, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives aux enquêtes, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Seule la 2^{ème} publication dans les journaux n'a pas été effectuée pour des raisons techniques, mais qui n'a strictement aucune conséquence ni en fait, ni en droit.

En fait, cette absence de publication n'a concrètement eu aucune incidence.

En droit, elle n'en a pas non plus (jurisprudence du Conseil d'Etat Danthony, Conseil d'État Assemblée 23 décembre 2011, Req. n° 335.033).

Ce manque de 2^{ème} publication n'a pas empêché la venue du public, comme le montre le nombre de personnes venues aux 4 permanences (22).

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

C'est le cas en ce qui concerne l'enquête objet du présent rapport.

2.11. Examen du dossier d'enquête

2.11.1. Documents généraux,

Quatre documents s'appliquant à l'enquête ouvrent le dossier :

- un registre d'enquête publique pour l'enquête de PLU,
- les documents administratifs concernant le projet de PLU (Arrêté du maire, avis au public).
- les documents administratifs concernant le PLU, une copie des délibérations du conseil municipal.
- La copie des 2 publications effectuées dans les journaux.

2.11.2. Dossier d'enquête sur le PLU

Le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. L'objet du PLU est ambitieux : il doit exprimer le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** de la commune.

Le code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), prévoit que le PLU doit exposer un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

A partir de ce diagnostic, le PLU doit présenter un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définissant les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Valant cadre de référence, ce projet global sur l'ensemble du territoire communal est obligatoire.

Le projet d'aménagement et de développement durable peut comporter sur certain secteur qu'il caractérise ou identifie (immeubles, îlots, quartiers, secteurs à restructurer, restaurer ou réhabiliter ; espaces ayant une fonction de centralité à préserver, à développer ou à créer) des projets particuliers :

- mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, à les développer ou en créer de nouveaux ;
- précisions sur les caractéristiques et le traitement des rues, parcours piétonniers, pistes cyclables, des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne les entrées de ville, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et le renouvellement urbain ;
- équipement des zones à aménager.

Outre le projet d'aménagement et de développement durable (**PADD**), le PLU doit comprendre :

- un **rapport de présentation** qui expose le diagnostic précité, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, expose des motifs des dispositions du règlement, évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

- Les **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui comprennent, dans le respect des orientations définies par le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent comporter des orientations relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ainsi qu'un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent concerner des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser qui sont dispensés de règlement.

- un **règlement** qui délimite les zones urbaines dites « zones U », à urbaniser dites « zones AU », agricoles dites « zones A », naturelles et forestières dites « zones N ».

Un règlement de PLU **peut** comprendre des règles qui peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

- destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités :
 - destinations et sous-destinations ;
 - interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols ;
 - constructions et activités ;

- mixité fonctionnelle et sociale.
 - caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
 - desserte par les voies publiques ou privées ;
 - desserte par les réseaux ;
 - volumétrie et implantation des constructions ;
 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
 - traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
 - stationnement.
 - équipement et réseaux :
 - desserte par les voies publiques ou privées ;
 - desserte par les réseaux.
- un ou plusieurs **documents graphiques**

Le dossier soumis à enquête, sous les réserves exprimées par le Préfet de l'Essonne, respecte la réglementation en l'adaptant à la situation spécifique de la commune de WISSOUS.

En effet, les documents suivants ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, jours et heures indiqués ci-dessus :

- Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur (**Annexe 6**) :
- Un dossier d'enquête (**Annexe 7**) portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de WISSOUS composé de :

1. **Un Rapport de Présentation** comprenant :

En première partie (71 pages) qui comprend :

Les justifications :

A- Les principales conclusions du diagnostic,

Une dynamique démographique qui s'est accélérée depuis 2010, une offre résidentielle qui a évolué malgré des contraintes au développement, un pôle d'emploi du sud francilien, une situation d'enclavement malgré sa position d'interface des infrastructures, un cadre de vie qui répond aux besoins du quotidien de la population, une trame verte et bleue aux multiples composantes.

B- Les explications des choix retenus pour le PADD

Les enjeux et questions prospectives identifiés :

Amélioration de la desserte en transports en commun,
Renouvellement urbain et l'inscription dans les dynamiques métropolitaines,

Développement unifié,
Valorisation des patrimoines paysagers et urbains.

Les réponses apportées par la PADD aux enjeux du diagnostic
Axe 1 : impulser une nouvelle dynamique urbaine,
Axe 2 : façonner une ville unifiée,
Axe 3 : accroître la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable.

C- L'analyse foncière

- L'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers rappelle la méthodologie, la consommation d'espaces entre 2008 et 2012, puis de 2012 à 2017, 2018 et 2019 et la synthèse entre 2009 et 2019.
- L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis rappelle la méthodologie et le résultat.
- Les dispositions qui favorisent la densification et limitent la consommation de l'espace dans le PADD, les OAP, sur le plan de zonage ainsi que dans le règlement.

D- Les justifications

Des tableaux indiquent, pour les 3 axes du PADD, la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD, des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, et de la complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP.

E- Les justifications de la délimitation des zones

En avant-propos, la présentation des différentes zones du PLU,
Les zones urbaines : zones U1, U2, U3, U4, UI, UL et UZ.
Les zones à urbaniser : zones 1AUL, 1AUN1, 1AUZ et 2AU
Les zones agricoles : zone A, Ai
Les zones naturelles : zone N, Ngv, Ni, Nj et NI,
Les éléments de sur-zonage au règlement graphique du PLU.

F- Les justifications –compatibilité aux titres des Articles L.131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme

- Le SDRIF
- Le SDAGE Seine Normandie,
- Le SAGE Orge Yvette,
- Le SAGE Bièvre,
- Le Plan de gestion des risques d'inondation (PRGI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie.
- Le schéma régional climat air et énergie (SCRAE),
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE),
- Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de l'agglomération de Paris-Saclay,
- le plan de déplacement urbain Ile de France (PDUIF).

G- La prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement et effets et incidences de la mise en œuvre du PLU

Ce chapitre rappelle la sensibilité environnementale du territoire communal et l'impact du projet sur l'environnement.

Les milieux naturels et la biodiversité (Zone Natura 2000, Réserve naturelle ou parc naturel régional, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II, Réservoirs et continuités écologique, Zones humides).

Le paysage, le patrimoine naturel et bâti (site inscrit, classé, plan de paysage, SPR et PSMV, etc...)

Les sols, sous-sol et déchets (sites et sols pollués, anciens sites industriels et activités de services, carrières, déchets)

Les ressources en eau (Périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine, Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques, Zone de répartition des eaux (ZRE), Assainissement et capacité d'assainissement).

Les risques et nuisances (Risques et aléas naturels, plan de prévention des risques, nuisances connues, lumineuses, sonores, vibratoires, plan d'exposition aux bruits, plan de gêne sonore ou arrêté préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures,

L'air, l'énergie, le climat (Enjeux spécifiques relevés au SRCAE, Plan Climat-Air Energie Territorial (PCAET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique des ENR, projet éolien ou parc photovoltaïque).

La gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain (objectifs de maîtrise de la consommation d'espace, Optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain constitué, ouverture à l'urbanisation).

H- Les indicateurs de suivi, selon le PADD

Le développement économique (Accueillir de nouveaux emplois, encourager la diversification et la requalification des espaces d'activités, accompagner la régénération des activités économiques, favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques).

Le développement agricole (Affirmer la vocation des grands espaces situés à l'Est et au Sud de la commune pour l'activité agricole, valoriser ces grands espaces agricoles).

L'équipement commercial (redynamiser l'offre commerciale du centre-ville, optimiser et renforcer l'offre en commerces des pôles existants, accompagner les projets de développement urbain d'une offre commerciale nouvelle).

La politique d'habitat (accueillir de Nx habitants, poursuivre le développement résidentiel, répondre aux besoins diversifiés des habitants actuels et futurs et permettre à l'échelle des opérations une diversité de formes urbaines, permettre le renouvellement urbain, la réhabilitation et la densification des tissus d'habitat existant, développer les conditions d'une offre de transport alternative à la voiture individuelle, améliorer l'accessibilité interne de la commune, ouvrir une gare, optimiser les espaces situés à proximité des arrêts de

desserte en transports collectifs existants et futurs).

Le développement touristique et de loisirs (créer une nouvelle polarité communale à vocation d'équipements (Bd de l'Europe), optimiser et renforcer l'offre en équipements existante, Valoriser les abords des pôles d'équipements, rendre plus lisible les éléments de patrimoine architectural et urbain).

La modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain (affirmer la vocation agri-naturelles des grands espaces non construits situés à l'Est et au Sud de la commune, dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins économiques et démographiques, envisager le développement urbain dans un objectif de maîtrise de l'extension des espaces urbanisés, Préserver la ressource foncière en faisant évoluer les tissus bâtis existants (mixte et économique)).

La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (valoriser la présence des espaces libres et du végétal, renforcer l'intégration de la nature au sein des espaces urbanisés, valoriser les grands marqueurs du patrimoine agricole, naturel et paysager de la ville).

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (améliorer le fonctionnement écologique et améliorer les écosystèmes de la biodiversité locale et régionale, affirmer et mettre en valeur le réseau de parcs urbains, notamment le Domaine de Montjean, protéger et valoriser la biodiversité en milieu urbain).

La maîtrise des risques et nuisances (prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie plus apaisé, Intégrer une approche bioclimatique des aménagements pour limiter les effets du changement climatique).

L'énergie (poursuivre les efforts pour améliorer la performance climat-énergie, valoriser les modes de déplacements durables pour le quotidien, améliorer les performances énergétiques des constructions et répondre aux enjeux de réhabilitation énergétique).

Les paysages (veiller à l'intégration paysagères des tissus urbains existants (amélioration) ou projetés (mise en œuvre), améliorer le traitement des entrées de ville, mettre en valeur l'espace public).

En deuxième partie ;

Annexe au rapport de présentation- Diagnostic et état initial de l'environnement (118 pages) qui comprend après une introduction :

A- Les documents supra communaux,

B- Le diagnostic

Les principaux indicateurs clés sont rapportés dans ce chapitre.

La démographie

Dans ce chapitre est rappelé :

- le nombre d'habitant et la répartition de la population
- l'évolution de la population.

- les caractéristiques de la population
- les migrations résidentielles.

L'habitat

Dans ce chapitre est rappelé :

- les dynamiques,
- les caractéristiques de logements,
- les prix et les loyers,
- la dynamique constructive.

L'économie

Dans ce chapitre est rappelé :

- l'appartenance à l'un des principaux pôles d'emplois francilien,
- les zones d'activités,
- les caractéristiques des emplois, des actifs, des établissements,
- l'agriculture.

Les équipements, services et commerce

Dans ce chapitre est rappelé :

- le nombre et la densité d'équipements et de services,
- les commerces de proximité
- les polarités commerciales,
- les crèches et les équipements scolaires,
- les équipements sportifs, culturels, de loisirs.

Les transports et déplacements

Dans ce chapitre est rappelé :

- les réseaux routiers,
- la voiture individuelle, le stationnement,
- les transports en commun,
- les réseaux ferrés,
- les infrastructures aériennes,
- les modes actifs.

C-L'état initial de l'environnement

Les principaux indicateurs clés sont rapportés dans ce chapitre.

Les composantes paysagères

Dans ce chapitre est rappelé :

- le paysage d'inscription
- le relief et l'hydrographie,
- la perception paysagère et les entités
- les limites de la commune
- la nature en ville et le patrimoine arboré, parcs et jardin, espaces interstitiels plantés.

L'espace bâti

Dans ce chapitre est rappelé :

- la dynamique paysagère et son évolution dans le temps,

* l'évolution de la trame parcellaire,
- la typologie urbaine avec une diversité de tissus urbanisés,
La typologie de bâtis et de rues,
Le patrimoine bâti et architectural.
Les paysages d'entrée de commune.

Le socle naturel

Dans ce chapitre est rappelé :

- l'hydrographie, les milieux aquatiques et humides,
- les espaces naturels, Natura 2000 et ZNIEFF, le site classé espace naturel sensible,
- la trame verte et bleue,
- les continuités écologiques,
- le patrimoine écologique, la faune et la flore.

Les ressources naturelles et environnement

Dans ce chapitre est évoqué :

- l'énergie, l'air, le plan climat, la gestion de l'eau potable, les ressources en eau, l'usage en eau,
- la gestion des eaux usées, la valorisation des déchets,
- les risques naturels, les nuisances industrielles, sonores,

D- Une annexe

Cette annexe donne la liste des installations classées sur la commune de Wissous.

En troisième partie ;

L'évaluation environnementale (127 pages) qui comprend :

A- La démarche et la méthodologie d'évaluation environnementale,

- le contexte, la méthodologie.

B- L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

- le SDRIF, le PDUIF, le SDAGE, le PGRI, les SAGE, le SRCE, le PBE, le PCAET, le PLH.

C- La caractérisation des enjeux environnementaux et les perspectives d'évolution de l'E.I.E

- les sols et sous-sols,
- les paysages et patrimoines,
- la biodiversité et la dynamique écologique,
- les ressources en eau et usages,
- les risques et nuisances,
- l'air et le climat,
- l'énergie et les réseaux.

D- L'évaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées

- les incidences notables prévisibles et mesures envisagées sur les axes et objectifs du PADD de Wissous, - sols et sous-sols, paysages et patrimoine, biodiversité et dynamique écologique, ressources en eau et usages, risques et nuisances, air et climat, énergie et réseaux.
- les incidences notables prévisibles et mesures envisagées sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable. Les OAP zone 1AUZ, OAP Cucheron, OAP Boulevard de l'Europe, OAP de la Gare, les emplacements réservés.
- les incidences notables prévisibles sur le réseau NATURA 2000.

E- Les modalités de suivi de l'évaluation environnementale

- la méthodologie est évoquée et un tableau donne les indicateurs son type, la périodicité de suivi et les sources pour les sols et sous-sols, les paysages et patrimoine, la biodiversité et dynamique écologique, les ressources en eau et usages, les risques et nuisances, l'air et le climat, l'énergie et réseaux.

F- Le résumé non technique

Le résumé non technique synthétise l'ensemble des informations concernant le PLU.

2. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) de 14 pages comprenant, après une introduction, les ambitions et la stratégie, les 3 axes :

AXE N°1 : il a pour objectif de « impulser une nouvelle dynamique urbaine ».

Trois objectifs ont été définis.

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

- ouvrir une gare,
- composer un nouveau quartier à vocation mixte autour de la gare.

Objectif 2 : redéployer l'offre résidentielle.

- engager un nouveau cycle de développement de la commune,
- Poursuivre le développement résidentiel et répondre aux besoins des habitants actuels et futurs

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

- Accompagner la régénération et le redéploiement des activités économiques,
- Encourager la diversification et la requalification des espaces d'activités et veiller à leur attractivité.

AXE N°2 : il a pour objectif de « Façonner une ville unifié ».

Deux objectifs ont été définis.

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

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,
- optimiser et renforcer l'offre en équipements et en commerces.
- Améliorer les transitions entre les formes et les fonctions urbaines diversifiées.

AXE N°3 : il a pour objectif de « Accroître la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable ».

Trois objectifs ont été définis.

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, naturel et paysager de la ville,
- renforcer la présence de la nature en ville.

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

- Améliorer le traitement des entrées de ville,
- Rendre plus lisible les éléments de patrimoine architectural et urbain porteurs de l'identité de Wissous.

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.
- Poursuivre les efforts pour améliorer la performance climat-énergie, perfectionner la gestion de l'eau, de l'assainissement et des déchets.
- Répondre aux besoins humains en minimisant les incidences spatiales de son développement.

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de 12 pages comprenant, les 4 OAP :

Après une introduction.

OAP N°1 : « zone 1AUZ ».

Secteur aux abords des emprises de l'aéroport d'Orly.

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

La vocation du secteur sera à dominante économique.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

OAP N°2 : « Cucheron ».

Le secteur du Cucheron s'étend le long du boulevard de l'Europe, à l'interface entre des tissus résidentiels, le parc Arthur Clark, des tissus économiques et des espaces agri-naturels. La vocation du secteur sera à dominante d'équipements

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en équipements dans la commune.

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

OAP N°3 : « Boulevard de l'Europe ».

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

L'aménagement du secteur d'OAP vise à affirmer la vocation de loisirs du site, en relais de l'offre d'équipements constituée par la zone du Cucheron et des parcs de la commune. L'aménagement du secteur vise la constitution d'un parc et d'espaces à caractère ludique, pouvant notamment abriter des jeux pour enfants, des parcours sportifs, des kiosques.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

OAP N°4 : « Gare ».

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

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

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

4. Le règlement (149 pages) comprenant:

Les dispositions générales du PLU.

Les dispositions applicables aux zones urbaines U1, U2, U3, U4, UI, UL, UZ.

Les dispositions des zones à urbaniser 1AUN1, 1AUL, 1AUZ, 2AU,
La zone agricole A

La zone naturelle N

Les annexes indiquant les arbres remarquables à protéger, les éléments de patrimoine bâtis à protéger et les 14 emplacements

réservés.

Des **plans de zonage**

Un plan général à l'échelle 1/5000^{ème}

Un plan zoom Nord à l'échelle 1/3500^{ème}

Un plan zoom centre à l'échelle 1/3500^{ème}

Un plan zoom Sud à l'échelle 1/3500^{ème}

5. **Les annexes** comprenant :

Ce document récence toutes les servitudes qui concernent la commune de WISSOUS.

A savoir :

5.1- les servitudes d'utilité publique

Les fiches des servitudes d'utilité publique (56 pages)

5.2- annexes relatives à l'article R 151-52

Le retrait-gonflement des argiles

Règlement d'assainissement collectif (communauté Paris Saclay

Ce dossier comprend plusieurs plans du réseau de la ville

5.3- annexes relatives à l'article R 151-52

Aérodrome de Paris Orly, plan d'exposition au bruit.

Annexe sanitaire.

6. **Les pièces administratives.**

Ce dossier rassemble les documents mis à disposition de la population

Le bilan de la concertation,

Les extraits des différentes délibérations du conseil municipal,

Ainsi, le dossier bien fourni semble conforme aux exigences de la réglementation.



**3. EXAMEN DES OBSERVATIONS
DU PUBLIC**

3.1. Communication des observations au représentant de la municipalité.

Après avoir reçu le registre d'enquête publique le 18 mai 2021, j'ai pris contact avec la mairie pour lui commenter mon procès-verbal de synthèse (PV) (**Annexe 8**). Après rendez-vous, la présentation de la synthèse a eu lieu le 8 juin 2021 en mairie de WISSOUS. J'ai été reçu par Monsieur Richard Trinquier, maire de WISSOUS, Madame Sylvie Ardellier Directrice des Services et Monsieur Florian Gallant, Adjoint au maire.

J'ai remis le PV de synthèse accompagné d'un tableau de synthèse des observations écrites du public ou déposées sur le registre dématérialisé au cours d'enquête.

Après avoir commenté les observations, mes remarques personnelles et rappeler les commentaires des PPA, Monsieur le maire m'a indiqué qu'il répondrait et ferait ses commentaires ou donnerait ses avis techniques sur les différentes observations recueillies en cours d'enquête.

J'ai reçu, par mail, le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse sur les observations du public et des PPA, le 21 juin 2021 de Monsieur le Maire de WISSOUS (**Annexe 9**).

Il ne s'agit que de commentaires ou avis techniques dont le but essentiel est d'apporter des précisions sur tel ou tel point soulevé lors de l'enquête ou d'éclairer le Commissaire enquêteur mais qui ne préjugent aucunement des modifications éventuelles opérées ultérieurement par le conseil municipal chargé d'approuver le plan local d'urbanisme, conformément à l'article L153-43 du Code de l'urbanisme 2^{ème} alinéa qui précise : « *A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal..* »

3.2. Remarque générale sur les observations portées sur le registre et courriers

Les 78 annotations écrites, dactylographiées portées sur le registre d'enquête déposées en mairie de WISSOUS ou déposées sur le registre dématérialisé émanent pour l'essentiel de personnes physiques privées et aussi d'entreprises installées sur le territoire de la commune.

Cette enquête a normalement mobilisé la population de la commune.

Il semble que la plupart des personnes concernées aient trouvé des réponses satisfaisantes dans les différentes phases préalables de la concertation à laquelle elles ont été étroitement associées ou lors des expositions et réunions publiques

tenues au cours de ces phases ou sur le site internet de la commune.

Celles qui se sont déplacées avaient donc à cœur d'examiner si le dossier mis à l'enquête était conforme aux conclusions de la concertation, de renouveler les souhaits qu'elles avaient déjà eu l'occasion d'exprimer lors de cette phase, de contester certaines propositions, modifications par rapport au PLU existant ou de faire part de problèmes qui les concernaient personnellement et de faire des propositions.

3.3. Etude des observations

3.3.1. Synthèse des observations écrites

D'une manière générale, la plupart des observations ne remettent pas en cause les choix fondamentaux expliqués dans le PADD et qui sous-tendent les grandes lignes du PLU, mais cherchent plutôt à comprendre les modifications de zonage et/ou de règles concernant les différentes zones.

Certaines des observations émises se fondent sur des changements ou des contradictions existants avec l'ancien PLU, d'autres demandent des explications ou des justifications sur les choix opérés. D'autres personnes enfin, évoquant un cas personnel demandent à être éclairées ou rassurées.

Une majorité des observations concerne la rue du général de Gressot. Le cadre de vie est aussi évoqué.

3.3.2. Analyse détaillée des observations écrites

Un seul registre papier a été utilisé pour la révision du PLU de WISSOUS, il contient 15 observations écrites par les personnes venues consulter le dossier, elles sont numérotées de 1 à 15, mais également les 63 déposées sur le registre dématérialisé. Elles sont numérotées de D1 à D63.

Une grille de dépouillement a été établie afin d'analyser les observations du public.

3.3.3. Tableau récapitulatif par thèmes des observations recueillis dans l'ensemble des secteurs d'enquête

Une analyse a permis de dégager huit thèmes.

Une grille de dépouillement a été remise au porteur de projet dans le procès-verbal qui permet à la commune de répondre aux questions posées par la population et le commissaire enquêteur.

Les 8 thèmes suivants ont été choisis pour dépouiller la totalité des interventions reçues au cours de cette enquête :

- Thème 1 : La densification
- Thème 2 : Le cadre de vie
- Thème 3 : La circulation – les voiries
- Thème 4 : Le quartier de la gare
- Thème 5 : La rue du général Gressot
- Thème 6 : Le collège – le lycée
- Thème 7 : ADP – PAPREC
- Thème 8 : le règlement et Divers

Pour chaque observation, (Cf. tableaux des dépouillements en **annexe 10**) le commissaire enquêteur a porté une croix dans la colonne des thèmes correspondants lorsque ce thème lui semblait être évoqué.

Ainsi chaque observation dépouillée a pu donner lieu à plusieurs croix lorsque plusieurs thèmes y étaient évoqués.

L'ensemble des observations écrites résumés a été transmis, avec les **8** thèmes élaborés par le commissaire enquêteur à Monsieur le Maire de WISSOUS, maître d'ouvrage, le 8 juin 2021 pour recueillir ses avis et commentaires sous forme d'un procès-verbal de synthèse.

A titre d'information, neuf personnes ont écrit être « défavorable » au projet de PLU.

La mairie de WISSOUS a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse envoyé par mail au commissaire enquêteur le 21 juin 2021.

Ces avis et commentaires ont été intégrés sous chacun des thèmes traités dans le chapitre **3.4** suivant et comportent à leur suite les commentaires de la mairie et l'appréciation du commissaire enquêteur.

3.4. Thèmes élaborés

3.4.1. Thème N°1 : la densification

Le thème « densification » regroupe 14 observations. Les personnes qui ont déposées leur observation ont à cœur de soulever le changement que va apporter le nouveau PLU.

Ce sont surtout des inquiétudes sur l'avenir de la commune et que le nombre croissant de ces derniers viendra impacter des infrastructures déjà insuffisantes pour la population existante ainsi que les équipements de la ville (absence d'offre

médicale, absence de commerces, places en crèche et en primaire, d'école, etc..).

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

Le chiffre de 10 000 habitants est un maximum, il a été défini en compatibilité avec les ambitions du SDRIF en matière d'augmentation de la densité de population et de logements à l'échelle francilienne.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune est claire, la densification reste modérée et répond aux ambitions du SDRIF. La commune ne prévoit en fonction de l'évolution de palier aux besoins d'infrastructure.

3.4.2. Thème N°2 : le cadre de vie

Le thème « cadre de vie » regroupe une vingtaine d'observations. Les personnes qui ont déposées leur observation demandent que Wissous reste un village rural, totalement pavillonnaire pour préserver son harmonie.

L'urbanisation retirerait une partie de la spécificité de la commune qui repose sur son calme et ses aspects historiques.

Ils ont à cœur de préserver les espaces naturels sur Wissous qui est une petite ville de banlieue au cadre de vie agréable, un esprit de village, une douceur de vivre,

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

Le PLU conserve l'esprit village et accentue les espaces réservés à l'agriculture en zone A et assure la préservation des espaces naturelles. Nous prévoyons dans le PLU de nombreux « équipements d'intérêts collectifs et de service public » qui sont indispensables pour Wissous.

Avis du commissaire enquêteur :

Dans son projet de PLU, l'axe 3 du PADD la commune prévoit d'accroître la qualité du cadre vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable.

La commune devra engager des réflexions plus approfondies sur la valorisation des parcs publics et renforcer la présence de la nature en ville en végétalisant le plus possible les différents quartiers.

3.4.3. Thème N°3 : la circulation – les voiries

Le thème « la circulation – les voiries » regroupe 5 observations. Les personnes qui ont déposées leur observation demandent des précisions sur le nouveau projet de PLU.

Le PLU ne respire pas la réflexion sur le trafic routier à Wissous.

Aucune mesure ou recommandation concernent les évolutions des voies de circulation, des transports en commun, des équipements collectifs.

Il conviendrait aussi de réfléchir à la manière d'atténuer le flux routier qui traverse la commune et qui ne cesse de se développer en proposant des axes structurants de contournement sur les boulevards de l'Europe et Arago, par la création d'un échangeur routier et par un meilleur partage de la voirie communale (pistes et bandes cyclables, itinéraires piétons, élargissement des trottoirs, zones 30, zones de rencontres,...).

Les routes sont saturées aux heures de pointes. Les transports en commun ne sont pas suffisants, les piétons et cyclistes ne se sentent pas en sécurité

Un silence assourdissant sur les mesures concernant la circulation (alors que les voies de circulation dans Wissous n'ont pas changé depuis le temps où ce n'était qu'un petit village agricole)

Aucun espace sécurisé ne permet de se rendre au centre-ville de Wissous (piste cyclable, protégée des circulations), les voies de circulation ne sont pas adaptées pour faciliter la traversée de la ville, manque de parking.

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

Le flux est la conséquence que des véhicules des autres villes traversent Wissous par les grands axes de contournement. Sur l'OAP de la Gare, la réflexion d'une telle OAP doit également prendre en compte la circulation aux abords de ce projet.

L'implantation prévue pour le Collège est localisée à proximité immédiate des trois lignes de bus qui desservent Wissous (319, 297 et 91-10), il est situé à moins d'un kilomètre de la future gare et à 700 mètres du Quartier de Saint Eloi, où il y a la plus forte densité de population. De plus, La Municipalité a anticipé l'implantation de cet équipement avec la création l'année dernière d'une piste cyclable et d'un passage piéton protégé pour relier ces deux quartiers.

Appréciation du commissaire enquêteur:

*La commune **devrait** engager des réflexions plus approfondies sur la réalisation des circulations douces au sein de son territoire et avec les communes voisines.*

Un schéma des circulations douces peut être obtenu auprès du Conseil départemental: modes de déplacement non motorisés (piétons, cycles, rollers, chevaux...).

3.4.4. Thème N°4 : le quartier de la Gare

Le thème « le quartier de la Gare » regroupe une quinzaine d'observations. Les personnes qui ont déposées leur observation font des remarques sur le quartier de la gare et se posent beaucoup de questions autour de celle-ci sans avoir une gare pour la servir.

Elles pensent que le futur quartier de la Gare, qui devrait comprendre des

hôtels et des parkings, ne correspond nullement à la vocation de Wissous

L'OAP de la gare et l'urbanisation du chemin des Prés semblent irréalistes.

L'OAP du quartier de la gare repose sur l'hypothèse d'une réouverture de la gare qui me semble peu probable

Une zone gare « plateforme multimodale, trait d'union entre Orly et Paris » alors qu'il faut avant tout une gare qui permette aux Wissoussiens d'accéder au réseau francilien

La modification de la zone dite "de la gare" se fonde sur des projections liées à un environnement de transport qui semble irréaliste et irréalisable ; de plus cette nouvelle urbanisation d'une zone encore agricole viendrait parasiter les efforts faits pour réhabiliter le bois de Montjean en tant que zone de biodiversité.

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

Concernant le transport il y a une OAP GARE en projection avec un aménagement futur et l'ouverture de la gare. La zone dite de la Gare, n'est pas une zone agricole depuis de nombreuses années.

Appréciation du commissaire enquêteur:

Le choix de la municipalité dans le cadre de la révision du PLU, en inscrivant une OAP dans le secteur de la gare, est de protéger ce secteur afin de gérer au mieux l'essor de constructions.

*Je **recommande** à la commune d'étudier cette zone en concertation avec la population mais avant tout après les précisions sur le devenir d'Orlyval.*

3.4.5. Thème N°5 : la rue du Général de Gressot

Le thème « la rue du Général de Gressot » regroupe la majorité, une vingtaine d'observations. Les personnes qui ont déposées leur observation ne comprennent pas le zonage U1 et demandent le passage en zone U4. Elles considèrent que cette zone est pavillonnaire, avec ses beaux pavillons, qui placée en zone U1 aurait pu être épargnée en la plaçant en zone U4. En effet son rattachement aux règles du « vieux Wissous » ne posait pas problème avec les règles précédentes. La modification en zone à habitat collectif dénaturerait un patrimoine historique important de Wissous, et l'environnement préservé de cette zone avec le parc, la bibliothèque et l'accueil des petits. Son rattachement au centre-ville n'était pas un problème dans l'ancien PLU mais le devient dans cette révision. Il faut préserver cette rue qui représente un patrimoine historique important de Wissous avec des constructions remarquables (notamment l'ancienne demeure du Colonel Flatter ou encore la maison Daly).

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

Le périmètre actuellement en vigueur en UG de la rue du Général De Gressot n'a pas été modifié. Il est en U1 et respecte les caractéristiques de l'urbanisation actuelle.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de la mairie est claire. La réglementation a changé la rue du Général de Gressot est depuis l'origine du PLU en zone correspondant au centre-ville. Seul le repère de la zone a changé avec la nouvelle réglementation. Elle est devenue U1 qui correspond dans le PLU actuelle à la zone UG. De ce fait aucun changement n'a été apporté à cette zone.

3.4.6. Thème N°6 : le collège – le lycée

Le thème « le collège – le lycée » regroupe 13 d'observations. Les personnes qui ont déposées leur observation se posent des questions quant au positionnement du lycée à la va-vite dans un coin excentré en pleine zone agricole, le long d'une voie ferrée rendant son accès difficile. Avec la construction d'un collège ou d'un lycée, il n'existe aucun moyen sûr pour que nos enfants puissent s'y rendre et qui mangera un espace agricole en pure perte.

Elles sont pour le collège mais pas dans cette zone de bruit et aux pieds des pistes de Orly avec vue directe sur la piste n° 4 et voisine d'entrepôts bruyants.

L'implantation prévue du futur collège n'est ni judicieuse ni rationnelle, complètement excentré, au bord des pistes d'Orly et d'un boulevard à grande circulation de transit, sans ou presque de transports en commun.

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La capacité des écoles de Wissous va augmenter suite à la construction de la nouvelle restauration, l'ancien réfectoire sera réaménagé en salles de classe.

Dans le PLU proposé un espace est réservé pour un futur Collège et un futur Lycée. La capacité des écoles de Wissous va augmenter suite à la construction de la nouvelle restauration, l'ancien réfectoire sera réaménagé en salles de classe.

La localisation du Collège a été décidée en concertation avec le Conseil Départemental. Avant communication à la population, il été indispensable d'avoir la certitude de la faisabilité du projet sur cet emplacement.

La construction d'un Collège était une priorité, pour rappel les collégiens wissoussiens sont affectés par dérogation dans les structures d'Antony.

L'implantation prévue pour le Collège est localisée à proximité immédiate des trois lignes de bus qui desservent Wissous (319, 297 et 91-10), il est situé à moins d'un kilomètre de la future gare et à 700 mètres du Quartier de Saint Eloi, où il y a la plus forte densité de population. De plus, La Municipalité a anticipé l'implantation de cet équipement avec la création l'année dernière d'une piste cyclable et d'un passage piéton protégé pour relier ces deux quartiers.

La Municipalité a bien fait d'anticiper un espace réservé pour un lycée, car depuis la rédaction de ce PLU nous avons, comme vous, eu l'information que nos collégiens ne seront plus scolarisés à Descartes les obligeant à faire un trajet de plus de 2 h quotidiennement. Cet emplacement pour le lycée est donc indispensable pour la réussite de nos lycéens.

L'emplacement destiné au Lycée est en zone Agricole (A) et n'est pas dans un espace naturel.

Le projet du lycée nécessitera une évolution du PLU pour permettre sa réalisation.
Le Lycée n'a pas été positionné à la va-vite et il se trouve au plus proche de l'OAP de la Gare, du quartier le plus densifié de la Commune et cela sans impacter les zones naturelles.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je pense que la construction d'un collège qui dépend du département sera la bien venu sur le territoire de la commune restant proche du centre-ville. Le site convient au département.

Concernant le lycée, les informations survenues depuis la décision de réviser son PLU, la commune avait raison de prévoir un emplacement sur son territoire. Comme le dit la mairie il se situera proche de l'OAP de la Gare.

3.4.7. Thème N°7 : ADP - PAPREC

Le thème « ADP - PAPREC » regroupe une quinzaine d'observations qui concernent essentiellement des questions posées par les entreprises existantes sur le territoire de la commune.

Les personnes qui ont déposées leur observation sont les représentants de ces entreprises, mais aussi des habitants ou employés.

3.4.7.1. ADP

La groupe ADP a déposé un document détaillant ses observations sur le projet de PLU arrêté par la commune de Wissous.

Ses observations portent sur le zonage du PLU, l'OAP de la zone 1AUZ avec en particulier sur des articles du règlement de la zone UZ, 1AUZ1, 1AUZ3, 1AUZ6 et 1AUZ8.

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

Zonage du PLU : La répartition du foncier en 2 zones UZ et 1AUZ

Une OIN a été inscrite pour le développement de l'Aéroport d'Orly avec une assise foncière en UZ

La partie au sud, Parc Vendavel est située hors OIN, des constructions ont été accordées pour des activités n'ayant pas de similitude avec un développement de l'aéroport. De même pour la partie au nord, située voie des Avernoises.

La Municipalité maintient la délimitation en 2 zones qui correspondent et respectent le Décret n°2005-828 du 20 juillet 2005 relatif à la société Aéroports de Paris

L'OAP de la zone 1AUZ : Il convient d'intégrer dans vos futurs aménagements une étude sur le flux de circulation

Article UZ8 : desserte par les réseaux : Concernant le raccordement aux réseaux il faut appliquer la législation, il n'est pas autorisé de se raccorder sur un réseau privé et la Municipalité souhaite que les futures constructions soient alimentées en eau potable via le réseau public

Article 1AUZ1 : usages interdits : Au vu des constructions déjà existantes dans ces futures zones (chacune desservie par qu'une seule route) et du flux de circulation qu'elles entraînent, pour la sécurité et l'engorgement des routes, la Municipalité maintient les usages interdits listés dans l'article 1 AUZ.

Article 1AUZ3 : hauteur des constructions : Concernant les hauteurs de construction vous nous demandez afin de porter la limite de hauteur proposée de 10 mètres, à 13 mètres. Cette demande nous interpelle car la DGAC a imposé à la Commune de Wissous de supprimer les obstacles dépassant la limite de 6 mètres de haut. Il a été d'ailleurs précisé que cette obligation avait pour objectif d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs. Cependant la Municipalité est favorable à porter la hauteur maximale à 13 mètres, sous réserve de respecter les contraintes qui peuvent être imposées

Article 1AUZ6 : stationnement : Effectivement la surface dédiée au stationnement doit être au minimum égale à 60% de la surface plancher.

Article 1AUZ8 : desserte par les réseaux : Concernant le raccordement aux réseaux, il faut appliquer la législation, il n'est pas autorisé de se raccorder sur un réseau privé et la Municipalité souhaite que les futures constructions soient alimentées en eau potable via le réseau public

Appréciation du commissaire enquêteur :

La mairie a apporté des réponses qui me paraissent satisfaisantes qui restent la volonté de la commune et pour certaines respectent la législation que la mairie doit se conformer.

3.4.7.2. PAPREC

La société PAPREC a déposé, par avocat interposé, un document indiquant que leur activité n'est pas prise en compte par le règlement du PLU et que les règles d'urbanisme prévues ne sont pas pertinentes au regard du diagnostic.

Plusieurs observations émanent de personnes travaillant sur le site PAPREC. Elles s'inquiètent de l'avenir de la société et de leur emploi.

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

Point 1 page 21 du document déposé

Vous évoquez le fait qu'il ne soit pas justifié que les terrains de la société PAPREC soient en N alors que ceux réservés à la seule entreprise REV sont en Ni. Le périmètre incluant la Ste REV est dans un espace urbanisé, en limite immédiate sur toute sa longueur et sa largeur, donc l'affectation en Ni est tout à fait justifiée. Concernant l'implantation de votre société qui n'est pas dans un espace urbanisé, elle est située dans un espace naturel et la Municipalité souhaite conserver cet esprit. Donc la classification en N est justifiée.

Point 2 page 23

Comme vous le précisez à juste titre, l'emplacement destiné au Lycée est en zone Agricole (A) et n'est pas dans un espace naturel. Il se trouve dans un relief totalement différent de celui où PAPREC est implanté, avec des accès à ces 2 secteurs qui se font via des routes et des quartiers différents. La présence de la voie ferrée, crée une barrière qui impose à la ville de Wissous une différenciation de quartiers.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune explique dans sa réponse la justification aux questions posées. Ces réponses ne remettent pas en cause le lieu d'exploitation de la société PAPREC.

Pour répondre aux inquiétudes du personnel, il n'est pas d'actualité imminente de déplacement de la société.

Actuellement, il y a des négociations avec PAPREC, la Ville et la Préfecture pour une relocalisation.

C'est pour cette raison que la zone N est inscrit dans le PLU révisé.

3.4.8. Thème N°8 : le règlement - Divers

Le thème « le règlement- Divers » regroupe une quinzaine d'observations qui concernent essentiellement des questions personnelles ou d'intérêt général.

Les personnes qui ont déposées leur observation sont principalement des habitants qui veulent éclaircir des points qui les concernent plus particulièrement.

Des questions de bruit du à l'aéroport, les autoroutes, changement de zonage, des articles du règlement (hauteur des bâtiments, de clôture, etc..), emprise au sol, la concertation jugée insuffisante pour certain, changement de zonage, le zonage agricole, les OAP,

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

Observation N°D2 : Nous prévoyons dans le PLU de nombreux «équipements d'intérêts collectifs et de service public » qui sont indispensables pour Wissous

Observation N°D41 : Dans un objectif de cohérence d'urbanisation sur le périmètre des équipements sportifs existants et de la construction du collège, un secteur UL a été uniformisé sur la zone.

Observation N°D48 : Pour plus de clarté et dans l'objectif que le PLU soit compréhensif de tous, nous avons souhaité évoquer une hauteur plutôt qu'un (R+x) Il est à noter que nous ne pouvons pas déterminer la hauteur d'un étage qui peut être généralement de 2,50 mais qui peut être de 4 mètres par exemple, ce qui dénaturerait l'aspect de notre commune

Nous avons souhaité la plus grande possibilité aux propriétaires dans le choix des tons sans que cela sans arriver à des couleurs criardes et vives.

Une jurisprudence constante précise que dans les zones fortement urbanisées comme dans tout l'Ile de France, le recul de 2 mètres par rapport à la limite séparative n'a pas lieu de s'appliquer

Dans les établissements classés ERP, le stationnement des véhicules pour personnes handicapées, est prévue par la loi..

Observation N° D50 : équipements d'intérêts collectifs et de service public » qui sont

indispensables pour Wissous. La capacité des écoles de Wissous va augmenter suite à la construction de la nouvelle restauration, l'ancien réfectoire sera réaménagé en salles de classe. Pour exemple, le nouveau Multi accueil va augmenter sa capacité de 10%.

Concernant les 2 zones U2a et U2b n'ont pas de limitation d'emprise au sol néanmoins ils ont l'obligation de traiter au moins 30% de la superficie du terrain en espaces verts de pleine terre. Concernant la hauteur vous préconisez une limitation à 3 étages, alors que vous pouvez remarquer dans le PLU proposé par exemple dans la zone 1AUZ que la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres soit potentiellement inférieur à 3 étages.

Concernant la zone d'équipements collectifs dans le nord du Parc des Etangs, cette dernière est indispensable pour la rénovation de notre ACM.

La performance énergétique est imposée par la loi pour les nouvelles constructions

Observation N° D53 : Au vu du risque urbanistique de la zone sud de Wissous et de l'utilisation des terrains il est dans notre devoir de protéger notre territoire et de conserver une prépondérance de l'agriculture nous avons donc décidé de passer en N les zones proches de l'urbanisation des autres villes et de passer en A la zone du nord de cette zone vers l'aéroport. Ce qui nous permet d'augmenter la surface en A sur la commune.

Observation N° D59 ; La parcelle OF 409 dans le PLU actuel est en Nt et passe naturellement dans le PLU proposé en Ni. Le périmètre est identique. Le zonage Ni permet de répondre à la spécificité de l'activité existante dans un tissu majoritairement résidentiel à ses abords.

Observation N° D63 : Sur tout le territoire de Wissous dans un objectif d'uniformité depuis la voie publique nous souhaitons maintenir toutes les clôtures à une hauteur maximum de 2 mètres. C'est aux entreprises de prendre leurs dispositions avec cette contrainte

Observation N° 1 : L'arrêté inter préfectoral n°2012/4640, en vigueur, a approuvé le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de PARIS-ORLY. Il n'y a pas de zone D sur la Ville de Wissous.

Observation N° 2 : Un plan en vigueur et un plan du PLU révisé étaient présentés au public, en Mairie pendant toute la durée de l'enquête publique.

La loi « BARNIER » relative au renforcement de la protection de l'environnement définit les espaces, lorsqu'ils sont situés en dehors des espaces urbanisés, un principe d'inconstructibilité qui s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie, dans une bande de 100 m pour les autoroutes, les voies express et les déviations. Cette interdiction concerne toutes constructions ou installations qu'elles soient soumises à autorisation ou non.

Observation N° 4 : **Point 1** : Il est précisé dans les différents zonages une disposition particulière pour l'édification des clôtures et en zone U4, article 4.4.2 Dispositions particulières : les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées. La hauteur des écrans anti bruit, le long des emprises ferroviaires ne pourra pas dépasser les 5 mètres.

Point 2 : explication donnée dans l'**observation Obs 2**

Point 3 : un règlement est déterminé par 8 articles, qui permettent de limiter la constructibilité **Point 4**, la localisation du Collège a été décidée en concertation avec le Conseil Départemental. Avant communication à la population, il été indispensable d'avoir la certitude de la faisabilité du projet sur cet emplacement.

Point 5 : selon les différents zonages, les hauteurs des constructions respectent l'état existant.

Point 6 : un plan d'ensemble des zonages est annexé au dossier

Observation N° 9 : **Point 1** : Comme vous le soulignez, nous prévoyons dans le PLU des exceptions pour les « équipements d'intérêts collectifs et de service public » qui sont indispensables pour Wissous. Cependant, l'avis des ABF sera systématiquement demandé pour les bâtiments situés dans le périmètre classé. Il est précisé que le problème du Centre-ville provient principalement de la zone de bruit qui empêche le changement d'affectation des bâtiments.

Point 2 : comme vu ci-dessus, il a été prévu plusieurs emplacements réservés et des dérogations pour la création d'équipements collectifs. Concernant le transport il y a une OAP GARE en projection avec un aménagement futur et l'ouverture de la gare (qui permettrait un transport respectueux de l'environnement).

Tous les travaux doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Pour rappel le Domaine de Montjean est classé en Espaces Naturels Sensibles

Le périmètre actuellement en vigueur en UG de la rue du Général De Gressot (le long du Parc les Etangs) n'a pas été modifié. Il est en U1 et respecte les caractéristiques de l'urbanisation actuelle.

Le château de Montjean, le pavillon dû-domaine les Etangs, les bâtiments du legs Dhommée, ont ou feront l'objet d'une analyse pour étudier les possibilités de réhabilitation des bâtiments, dans la mesure du possible et en concordance avec nos projets.

Le bois du Colombier que vous évoquez est déjà classé depuis de nombreuses années en U1. Ce n'est pas le PLU révisé qui en fait une zone d'activité. De plus, comme vous avez dû le remarquer la Municipalité a planté plus d'une centaine d'arbres réparties sur plusieurs secteurs de la Ville.

Le quartier résidentiel que vous évoquez se fera bien, d'après notre réflexion, dans le prolongement de Saint Eloi (le long de la rue Django Reinhardt et rue Gilbert Robert) et non de l'autre côté de la voie ferrée. Ce nouveau quartier résidentiel sera donc bien dans la continuité de Saint Eloi

L'implantation prévue pour le Collège est localisée à proximité immédiate des trois lignes de bus qui desservent Wissous (319, 297 et 91-10), il est situé à moins d'un kilomètre de la future gare et à 700 mètres du Quartier de Saint Eloi, où il y a la plus forte densité de population. De plus, La Municipalité a anticipé l'implantation de cet équipement avec la création l'année dernière d'une piste cyclable et d'un passage piéton protégé pour relier ces deux quartiers.

Observation N° 10 : L'emplacement réservé n°13 indiqué en Ngv situé voie des groux sera supprimé. Le projet de l'aire d'Accueil des Gens du Voyage est envisagé sur une autre commune.

Observation N° 13 : Les ICPE sous soumises à demande de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation. A ce jour, les demandes d'autorisation sont interdites.

La Municipalité modifiera uniquement pour la zone UI en interdisant les enregistrements et les autorisations pour les ICPE.

Concernant l'enfouissement

Cette observation sera prise en compte et intégrée dans tous les zonages

Observation N° 15 : La capacité des écoles de Wissous va augmenter suite à la construction de la nouvelle restauration, l'ancien réfectoire sera réaménagé en salles de classe.

Des quartiers de Wissous, comme, par exemple, le futur quartier U1, est constitué par des constructions laissant peu d'espaces verts. La contrainte de 50% sur tout le territoire de

Wissous, ne permettrait plus aucunes modifications possibles, pour ces habitants. Il est indispensable de tenir compte de l'existant

Appréciation du commissaire enquêteur :

La mairie a apporté des réponses à chacune des observations déposées par le public et qui me paraissent satisfaisantes. Certaines questions, tout en étant personnelles et pertinentes, ont trouvées réponses dans les autres thèmes et sur des questions concernant le règlement, les personnes pourront toujours s'adresser au service urbanisme de la commune.

3.5. Courriers adressés au commissaire enquêteur :

Aucun courrier n'a été déposé et adressé au commissaire enquêteur en mairie, siège de l'enquête publique.



**4. APPRÉCIATION DU PROJET DE
REVISION DU P.L.U. SUR LE
TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE
WISSOUS**

4.1. *Préambule.*

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite Loi SRU N°2000-1208 daté du 13 décembre 2000 et comporte 209 articles. Elle a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) qui se substituent aux anciens P.O.S. et apporte de profonds changements par rapport aux dispositions précédentes. Elle vise notamment à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables avec :

- Une exigence de solidarité pour assurer le développement cohérent des territoires urbains, périurbains et ruraux.
- Un développement durable et une qualité de vie : gestion économe de l'espace et respect des équilibres entre développement et protection.
- Une exigence de démocratie et de décentralisation.

Afin de :

- Définir un meilleur équilibre des agglomérations.
- Réussir la mixité urbaine et la diversification des fonctions urbaines.
- Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité

Il faut noter surtout que le PLU est l'expression du projet urbain de la commune.

En effet, à partir d'un diagnostic, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) d'une commune et donne à la commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage tout en précisant le droit des sols.

A ce titre, il assume un rôle véritable, plan de **développement et d'urbanisme**.

Le PLU est pour les élus et les citoyens des documents plus **exigeants** que les POS, plus **riches** car plus globaux et plus **prospectifs**. Elaborés et révisés dans le cadre d'une concertation **systematique**, il doit être plus explicite en termes de stratégie opérationnelle et de mise en œuvre.

4.2. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

4.2.1. Généralités

La commune de WISSOUS est située au nord du département de l'Essonne à une douzaine de kilomètres de Paris, en mitoyenneté avec les départements des Hauts de Seine et du Val de Marne.

Son territoire est entouré par les communes de Fresnes, Rungis, Paray-Vieille-Poste, Morangis, Chilly-Mazarin, Massy et Anthony. Sa superficie est de 911 hectares.

Wissous fait partie de la communauté d'agglomération des Hauts de Bièvre qui regroupe 7 communes.

Deux axes majeurs traversent le territoire, la ligne C du RER d'Île-de-France, l'autoroute A6 qui créent une rupture avec certains quartiers. L'Aéroport de Paris-Orly et le Marché d'intérêt régional de Rungis proche occupent également une partie du territoire de la ville.

La commune de Wissous bénéficie d'une diversité des tissus urbains :

- Le centre-ville et le nord de la commune concentre les patrimoines bâtis identitaires, anciens corps de ferme, lavoirs, granges, domaine ancien, château, maisons bourgeoises ou villas.
- Les quartiers collectifs,
- Les quartiers d'habitat individuel,
- L'emprise Aéroportuaire de Paris-Orly,
- Les espaces d'activités,
- Des espaces agricoles,
- Des espaces naturels support de pratiques sociales et de loisirs.

La commune de Wissous est en fait limitée et structurée d'une part par la voie ferrée ligne C et Orlyval au nord, par l'A6 à l'ouest et l'Aéroport d'Orly à l'est, la RN 118 au sud. Les axes de communication et le relief ont contribué à fractionner le territoire communal.

Elle ne possède pas un grand capital architectural. Elle n'est pas concernée par un site inscrit.

La commune a dans son patrimoine les parcs Arthur Clark, château Gaillard, Marcel Dassault ainsi que le domaine de Montjean.

4.2.2. Bilan de l'analyse

La réflexion préalable à la révision du PLU s'est fondée sur :

- les enseignements du diagnostic ;

- la prise en compte des normes supra communales ;
- une réflexion sur les besoins et les enjeux de WISSOUS dans son environnement urbain.

Si le diagnostic met bien en exergue les potentialités dont dispose la commune, il permet également de cerner les contraintes qui limitent ses choix.

Parmi celles-ci les contraintes financières sont toujours importantes et de nature à limiter les ambitions.

Le PLU devrait par voie de conséquence être le fruit d'une réflexion fondée sur de l'imagination créatrice mais prudente, réaliste et mesurée dans ses ambitions

4.3. Le projet de PLU élaboré

Lors de la séance du 23 mars 2015, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal a décidé la révision du PLU de WISSOUS sur l'ensemble de son territoire.

4.3.1. Le PADD

Lors de la séance publique du conseil municipal du 25 novembre 2019, le PADD a été soumis à débat.

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la révision actuelle du PLU de WISSOUS résultent de la volonté de mettre en œuvre un véritable projet urbain à horizon 2030.

Les choix qui ont été faits doivent donc traduire au sens noble du terme, et en fonction des orientations affichées, la **politique** qu'entend mener la municipalité, sur le **long terme**, pour parvenir aux résultats qu'elle s'est fixée.

Ces choix sont clairement affichés et affirmés par la municipalité. Les enjeux retenus ont été élaborés sur la base du diagnostic territorial. Les orientations de la commune de WISSOUS peuvent se décliner suivant trois orientations générales.

Les principales orientations retenues par la ville et développées par le projet de **PADD** sont les suivants :

AXE 1 Impulser une nouvelle dynamique urbaine

Plusieurs objectifs ont ainsi été définis :

1-1 : constituer une nouvelle porte d'entrée vers Paris et l'aéroport d'Orly

Favoriser l'ouverture d'une gare sur son territoire, qui constituerait un arrêt de l'Orlyval, devenant support de desserte locale entre Antony et Orly et permettant notamment d'accéder à la ligne 14 du métro.

Composer un nouveau quartier à vocation mixte autour de la gare, accueillir des habitations mais également, de l'hébergement hôtelier, du commerce, renforcer son attractivité dans le Sud francilien par l'accueil de nouveaux habitants, d'emplois et de voyageurs.

1-2 : Redéployer l'offre résidentielle

Engager un nouveau cycle de développement de la commune, poursuite d'une croissance démographique sur un rythme progressif et raisonné conduisant la commune vers 9 000 à 10 000 habitants à horizon 2030, 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'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,

1-3 : conforter le statut de pôle économique Sud francilien de la ville

Accompagner la régénération et le redéploiement des activités économiques, conforter les activités existantes situées dans les zones d'activités économiques (ZAE) et en dehors, en veillant, notamment pour les activités économiques diffuses, à une bonne cohabitation avec les logements, 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.

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

AXE 2 Façonner une ville unifié

Plusieurs objectifs ont ainsi été définis :

2-1 : 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 avec le renforcement de l'attractivité de Wissous conduisant à la formation de nouvelles polarités communales.

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. Le

développement des communications numériques est également recherché afin de répondre aux enjeux d'attractivité résidentielle et économique, améliorer l'offre en télécommunications à Wissous pour faciliter le quotidien des habitants et des actifs.

2-2 : 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, liaisons douces (déplacements piétons et vélos) renforcées 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, également création d'une ou plusieurs aires de covoiturage sur son territoire, notamment place de la Mairie.

Optimiser et renforcer l'offre en équipements et en commerces, préservation et le renforcement de l'offre en équipements et en commerces dans les différents quartiers, actuels et futurs.

Améliorer les transitions entre les formes et les fonctions urbaines diversifiées, amélioration des qualités urbaine et paysagère des tissus et renforcement des liens à toutes les échelles, de la commune aux îlots.

AXE 3 Accroître la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable

Plusieurs objectifs ont ainsi été définis :

3-1 : améliorer la qualité du cadre de vie par l'affirmation d'une trame verte et bleue urbaine

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

Renforcer la présence de la nature en ville, intégration de la nature au sein des espaces urbanisés, protection et valorisation de la biodiversité en milieu urbain constituant une réponse aux attentes d'un environnement quotidien de qualité et sain, plus grande présence de la biodiversité en ville.

3-2 : relever les qualités architecturale, urbaine et paysagère de la ville

Améliorer le traitement des entrées de ville, renforcer les actions dans le traitement des entrées de ville, porter une attention particulière à l'aménagement de l'entrée Nord, depuis le secteur gare.

Rendre plus lisible les éléments de patrimoine architectural et urbain porteurs de l'identité de Wissous, valorisation du patrimoine architectural et urbain du centre-ville et aux éléments du patrimoine du quotidien dans l'ensemble de la

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

3-3 : porter l'ambition d'un développement urbain durable

Prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie plus apaisé, prendre en compte les nuisances sonores, adaptation des modalités de construction en prenant en compte le risque de retrait-gonflement des argiles, limiter l'exposition au risque d'inondation, limiter l'exposition des personnes aux nuisances et pollutions potentielles liées aux infrastructures de transports et aux activités.

Poursuivre les efforts pour améliorer la performance climat-énergie, perfectionner la gestion de l'eau, de l'assainissement et des déchets, encourager le recours aux énergies renouvelables locales, poursuivre la dynamique de bonne gestion de l'alimentation en eau potable, optimiser la collecte des eaux usées, améliorer la gestion des eaux pluviales, réduction des déchets à la source.

Répondre aux besoins humains en minimisant les incidences spatiales de son développement, préserver au maximum les espaces agricoles, naturels et forestiers, adaptation de l'offre résidentielle et accompagnement de l'offre économique dans un objectif de maîtrise de l'extension des espaces urbanisés, modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers dédiés à l'urbanisation.

4.3.2. Les OAP

Le projet de PLU de la commune de Wissous comprend quatre « Orientation d'Aménagement et de Programmation ».

4.3.2.1. OAP Zone 1 AUZ

Le secteur d'OAP 1AUZ s'étend sur une vaste partie centrale de la commune aux abords des emprises de l'aéroport d'Orly, Le site compte plusieurs espaces et portera des objectifs de qualité environnementale. La vocation du secteur sera à dominante économique. L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en activités dans la commune, en lien, 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.

4.3.2.2. OAP CUCHERON

L'aménagement du secteur du Cucheron s'étend le long du boulevard de l'Europe, en frange Est du tissu urbanisé, vise à affirmer la vocation d'équipements du secteur et à contribuer à en faire le principal site d'équipements de Wissous.

La vocation du secteur sera à dominante d'équipements. L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en équipements dans la commune.

4.3.2.3. OAP BOULEVARD DE L'EUROPE

L'aménagement du secteur d'OAP « Boulevard de l'Europe », en frange Est du tissu urbanisé, vise à affirmer la vocation de loisirs du site, en relais de l'offre d'équipements constituée par la zone du Cucheron et des parcs de la commune.

Le secteur Nord du boulevard de l'Europe s'inscrit à l'interface entre tissus résidentiels et espaces agri-naturels.

L'aménagement de ce secteur vise la constitution d'un parc et d'espaces à caractère ludique, pouvant notamment abriter des jeux pour enfants, des parcours sportifs, des kiosques.

4.3.2.4. OAP GARE

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

Le secteur de la gare s'inscrit à l'interface entre tissus résidentiels et espaces agri-naturels.

4.3.3. Le zonage

Conformément aux articles R.151-17 à R.151-26 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le projet de PLU a été divisé en zones urbaines (U) en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles et forestières ou non équipées (N), les zones agricoles (A).

Afin de pouvoir au mieux traduire sur le terrain la réalité et la diversité des objectifs poursuivis, le zonage a été subdivisé en zones suivantes :

Pour les zones urbaines :

Zone U1 : Zone d'habitat correspondant au centre-ville avec une diversité de fonctions (habitat, commerces, ...) et par la présence de patrimoine ancien.

Zone U2 : Zone d'habitat correspondant à des espaces de dominante résidentielle avec présence de bâti d'habitat collectif. Elle comprend 2 secteurs :

U2a : renouvellement urbain, route d'Anthony

U2b : renouvellement urbain, rue du général de Gressot.

Zone U3 : Zone d'habitat correspondant à des espaces de dominante résidentielle, quartier St Eloi et route de Montjean, présence de bâti d'habitat groupé.

Zone U4 : Zone d'habitat correspondant à des espaces de dominante résidentielle. Elle comprend un secteur

U4a lié à la présence d'une activité commerciales située chemin de la Vallée.

Zone UI : Zone d'activités : économiques. Elle comprend deux secteurs :

Ulw et Ulwa liés à la ZAC des Hauts de Wissous.

Zone UL : Zone correspondante aux espaces à dominantes d'équipements. Elle comprend un secteur :

ULa concernant l'emprise au sol.

Zone UZ : Zone correspondante à la plateforme Aéroportuaire d'Orly.

Pour les zones à urbaniser à court, moyen et long terme :

Zone 1AUN1 : Zone correspondante au secteur situé aux abords de l'Avenue de la Gare.

Zone 1AUZ : Zone à urbaniser visant le renforcement de l'offre d'équipement et aménagements à l'échelle de la commune située boulevard de l'Europe.

Zone 1AUL : Zone à urbaniser située aux abords des emprises de la plateforme aéroportuaire.

Zone 2AU : Zone à urbaniser située au Nord-Ouest du territoire communal

Pour les zones agricoles :

Zone A : Zone correspondante aux terrains équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique.

Pour les zones naturelles et forestières :

Zone N : Zone représentant les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Ngv : correspondant au secteur pour l'accueil des gens du voyage

Ni : correspondant à des activités économiques

Nj : correspondant aux jardins familiaux

NI : correspondant au château de Montjean et ses abords.

Des Annexes :

- la liste des arbres remarquables à protéger :
 - o marronnier au parc Arthur Clark
 - o cèdre du Liban au domaine Montjean
- la liste des éléments de patrimoine bâti à protéger :
 - o la grange aux Dîmes
 - o l'école Victor Baloche
 - o la mairie
 - o la tour du château Gaillard/colombier
 - o l'ancienne gare.
- La liste des emplacements réservés :

Quatorze (14) emplacements sont, en outre, réservés au PLU pour permettre la réalisation des objectifs poursuivis par la commune, la Communauté d'Agglomération, la Société du Grand Paris, le conseil départemental, la région.

Lors de sa séance du 26 novembre 2020, le conseil municipal a décidé de tirer et d'approuver le bilan de la concertation.

Ce même jour, le conseil municipal a délibéré et a arrêté le projet de révision.

Lors de ces mêmes séances, l'arrêt du projet de révision Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de WISSOUS a été voté à la majorité par le conseil municipal. Le projet sera soumis pour avis aux personnes publiques et associées, communes limitrophes et établissement publics de coopération intercommunale.

4.4. Consultation des personnes publiques associées

Conformément aux articles L-153-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, le maire de WISSOUS a consulté les personnes publiques associées lors de la révision du P.L.U. de sa commune.

L'article précise, en effet : « Le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés,.... ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma..... Ces personnesdonnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables ».

4.4.1. Personnes publiques consultées

Les trente-quatre (34) personnes publiques suivantes ont été consultées par la Mairie de WISSOUS dès le 14 décembre 2020 :

N°	PERSONNE PUBLIQUE CONSULTÉE	Avis reçu	Avis non reçu
1	Préfecture de l'Essonne -	15/12/20	9/3/21
2	Conseil Régional d'Ile de France	22/12/20	
3	Conseil Départemental de l'Essonne	15/12/20	
4	Chambre de Commerce et d'Industrie de L'Essonne (CCI)	15/12/20	
5	Chambre de Métiers et de l'artisanat Essonne	15/12/20	
6	Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)	15/12/20	
7	Chambre d'Agriculture et forêt d'Ile de France (DDAF)	15/12/20	
8	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	15/12/20	3/3/21
9	Agence Régionale de Santé Ile de France (ARS)	15/12/20	1/2/21
10	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France (DRIEE-IDF)	15/12/20	
11	Direction Régionale environnement et énergie hauts de Seine	15/12/20	
12	DRIEA Créteil	15/12/20	
13	RATP	17/12/20	
14	DDT Evry Sous-Préfecture	15/12/20	
15	UDAP Architecte des Bâtiments de France °	15/12/20	
16	IDF Mobilités	15/12/20	10/3/21
17	SGP	15/12/20	23/2/21
18	SNCF	17/12/20	19/2/21
19	Communauté d'agglomération Paris-Saclay	Reçu pas daté	commission 22/3/21
20	Groupe ADP	15/12/20	12/2/21
21	TRAPIL	?	11/1/21
22	Mairie de Chilly-Mazarin	16/12/20	

23	Maire de Paray-Vieille-Poste	16/12/20	
24	Maire de Fresnes	16/12/20	18/2/21
25	Maire de Massy		
26	Mairie de Rungis	16/12/20	
27	Mairie d'Antony	16/12/20	
28	Mairie de Morangis	22/12/20	
29	Direction Départementale de la Protection des Populations (DDPP)(Essonne)	15/12/20	
30	Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC)	15/12/20	30/12/20
31	Inspection des Carrières IGC	15/12/20	
32	Réseau de Transport d'Electricité (RTE)	21/12/20	11/1/21
33	Service départemental de l'Education Nationale DSDEN	15/12/20	
34	Ets du service d'infrastructure de la défense IDF	15/12/20	

4.4.2. Réponses des personnes publiques consultées

Il y a onze (11) courriers parmi les personnes publiques associées.

Les principales observations effectuées par les personnes publiques consultées sont les suivantes :

1) Concernant les observations du Préfet de l'Essonne :

Dans son avis du représentant de l'Etat, après arrêt du PLU, le Préfet émet un avis réservé sur le PLU de la commune de Wissous et demande d'apporter des améliorations en particulier sur le nombre d'habitants, la construction de logements, les OAP peu développées (de la Gare, et autres), l'accueil des gens du voyage, la création d'un STECAL.

Des remarques complémentaires ont été évoquées sur le rapport de présentation, les OAP et le règlement écrit et graphique qu'il faudrait revoir.

A) **Concernant le nombre d'habitants et la production de logements.**

La DDT s'interroge sur l'ambition démographique et les besoins associés en matière de logements prévus dans le PLU, notamment au regard des objectifs du

PLH (programme local de l'habitat).

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

Le projet de PLU de Wissous prévoit un développement démographique et résidentiel à horizon 2030 qui répond aux exigences fixées par le SDRIF, comme le présente la partie justification du rapport de présentation (pièce 1.1 du PLU) et comme le rappelle la DDT dans son avis. Les objectifs du PLH ont été intégrés dans les réflexions sur la révision du PLU ; la commune souhaite rappeler qu'ils s'étendent sur une période plus réduite que celle du SDRIF et que le SDRIF prévoit, en outre, des objectifs en matière de densification résidentielle et d'accueil de nouveaux habitants et emplois dans la commune.

La commune de Wissous a souhaité organiser et maîtriser son développement en prévoyant des aménagements progressifs pour les secteurs de développement. Ainsi, le site du Chemin des Près, au Nord-Ouest du territoire communal, est identifié au zonage du PLU par un classement en 2AU, associé à une urbanisation à moyen voire long terme. Le développement résidentiel et démographique de la commune est ainsi envisagé par phase, en lien, notamment, avec le niveau des équipements et des services actuels et futurs.

Appréciation du commissaire enquêteur :

*Je pense que la commune maîtrise le développement en organisant progressivement l'urbanisation secteur par secteur. Je **recommande** à la commune de veiller au suivi des équipements nécessaires au bien être de la population.*

La DDT encourage la commune à mobiliser des outils en faveur de la production de logements sociaux dans son PLU.

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune de Wissous n'est pas concernée par les exigences de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) dans la mesure où plus de la moitié de son territoire urbanisée est impactée par une constructibilité limitée au regard du PEB (plan d'exposition au bruit) de l'aéroport d'Orly.

La commune souhaite néanmoins préciser que le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) du PLU intègre la question de l'accès au logement et de la fluidité des parcours résidentiel en prévoyant comme objectif de « poursuivre le développement résidentiel et de répondre aux besoins des habitants, actuels et futurs. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune précise, bien que non concernée par la loi SRU, qu'elle n'élimine pas les logements sociaux.

B) Concernant les OAP.

La DDT recommande de réaliser des OAP sur les secteurs U2a et U2b et de réduire la hauteur maximale des constructions dans le secteur U2a.

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

Le secteur U2a, correspondant au site de projet route d'Antony, fait déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Les études urbaines et d'aménagement du secteur ont été réalisées avant l'arrêt du PLU, ne justifiant alors pas la nécessité de créer une OAP.

Concernant la hauteur dans le secteur U2a, cette dernière a été définie par référence aux constructions avoisinantes de la résidence du Val la Croix, tout en tenant compte également du niveau du sol.

Concernant le secteur U2b, la superficie réduite du site paraît, à ce stade de la procédure de révision du PLU, peu propice à la réalisation d'une OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sans commentaires.

La DDT demande d'intégrer, dans les OAP Gare et Cucheron des principes d'aménagements intégrant les nuisances sonores.

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune envisage de répondre favorablement à cette demande, en vue de l'approbation du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

*La commune **devra** intégrer les principes d'aménagements intégrant les nuisances sonores comme elle s'y engage.*

Concernant le secteur gare, la DDT demande de retirer du périmètre de l'OAP et du classement en zone 1AU la frange située au Nord-Est des voies ferrées, qui n'est pas identifiée comme secteur à vocation mixte ou à vocation résidentielle (ce qui permettrait de limiter la consommation d'espace).

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La franche *située au Nord-Est des voies ferrées* correspond aux ateliers techniques de l'ORLY VAL. Cet ouvrage est une partie intégrante de l'OAP du quartier de la Gare. De plus, cela ne change pas la consommation d'espaces car le bâtiment et les annexes sont déjà construits.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sans commentaires.

C) Concernant l'accueil des gens du voyage

La DDT s'interroge sur le secteur Ngv, dédié à l'accueil des gens du voyage, situé voie des Groux. Elle indique qu'aucune précision n'est apportée quant au type d'accueil envisagé et que le site est trop déconnecté du centre et des services.

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune envisage, en vue de l'approbation du PLU, de supprimer le secteur Ngv défini voie des Groux (et l'emplacement réservé qui lui est associé) et d'affirmer, en revanche, le secteur d'accueil de gens du voyage existant actuellement le long du boulevard de l'Europe, au Nord du cimetière. Il est ainsi envisagé, au PLU approuvé, de modifier l'emplacement réservé (ER) numéro 1, prévu dans le projet de PLU arrêté pour extension du cimetière, afin d'affirmer la vocation d'accueil des gens du voyage du terrain objet de cet ER.

Appréciation du commissaire enquêteur :

*Comme elle l'envisage, la commune **devra modifier le plan graphique en supprimant le secteur Ngv et l'emplacement réservé ER13. Ce secteur supprimé(Ngv) devra être converti en zone N.***

D) Concernant la création d'un STECAL

La DDT remet en question le STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) Ai défini au Sud de la commune, au Nord de la RD118 et à l'Est du Chemin d'Anthony à Savigny.

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

Le secteur Ai objet des observations formulées par les PPA a été défini dans le cadre du PLU arrêté pour y permettre le déplacement de la société PAPREC, actuellement située au Nord de la commune dans un espace à dominante naturelle et boisée et à proximité immédiate de la plaine de Montjean. Cependant, en réponse à l'avis de la DDT (ainsi qu'à ceux d'autres PPA), la commune envisage, en vue de l'approbation du PLU, de supprimer le secteur Ai et de le remplacer par un zonage A (agricole).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Comme elle l'envisage, la commune **devra modifier le plan graphique en supprimant le secteur Ai correspondant à PAPREC. Ce secteur supprimé (Ai) devra être converti en zone A** comme la commune l'indique dans sa réponse.

E) Concernant les remarques complémentaires sur le rapport de présentation, les OAP, le règlement écrit et graphique

La DDT émet plusieurs questions sur les documents du PLU présentés à l'enquête publique.

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

Concernant les observations de la DDT sur le rapport de présentation et les OAP, la commune envisage de répondre favorablement à l'ensemble des demandes :

- ajout dans le règlement, en complément du rapport de présentation, d'un renvoi au décret applicable au 1^{er} janvier 2020 concernant le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ;
- ajout dans l'OAP Gare d'une mention concernant l'aléa fort pour ce risque naturel ;
- ajout d'une mention dans le document OAP de la présence de zones humides de classe 3 (identification DRIEE) – sur ce point, la commune souhaite rappeler que les zones humides avérées identifiées dans le cadre du SAGE ont été protégées au zonage ;
- ajout dans les dispositions générales du règlement et dans les secteurs de projet boulevard de l'Europe et Gare (OAP) d'une mention concernant le risque inondation par remontée de nappes.

Pour votre parfaite information, dans cette zone la Commune a lancé un projet de réalisation d'un bassin de renaturation qui est au stade de la DUP. Cet ouvrage a pour objectif de réguler toutes les évacuations d'eaux pluviales et les remontées des nappes de tout ce secteur.

Concernant les observations de la DDT sur le règlement écrit et graphique, la commune envisage de répondre favorablement aux demandes suivantes :

- compléments au règlement concernant l'eau potable au regard de l'avis du SEDIF ;
- modification du règlement écrit afin de supprimer la possibilité des réaliser des installations photovoltaïques au sol en zone naturelle ;
- ajout d'une disposition, permettant d'autoriser, sans condition, les installations ferroviaires dans la zone de la gare ;
- ajout de la mention d'obligation d'aménagement de bornes de recharge dédiées aux véhicules hybrides et électriques conformément au Code de la construction et de l'habitation.

La commune s'engage en outre à envisager d'ajuster la disposition concernant les clôtures proches des zones agricoles et naturelles qui devront être perméables à la petite faune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je demande à la commune de prendre en compte et modifier toutes les observations de la préfecture sur l'ensemble des documents du projet de PLU.

2) Concernant les observations de la SNCF:

Concernant les OAP et le règlement écrit

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune envisage de répondre favorablement aux demandes de la SNCF pour permettre le bon fonctionnement du réseau ferroviaire (dans le secteur gare).

→ Concernant les servitudes d'utilité publique

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune actualisera les données liées aux servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU, en réponse aux observations de la SNCF.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les remarques de la SNCF sont pertinentes et devront être prises en compte dans les documents comme envisager par la commune.

3) Concernant les observations De l'ARS:

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La Collectivité souhaite préciser que la prise en compte des enjeux environnementaux (dont les enjeux sanitaires) a été intégrée lors de la réalisation de l'évaluation environnementale du PLU, qui n'était pas présente lors du premier arrêt de projet.

La Collectivité prend bonne note de l'avis de l'ARS. Elle n'envisage pas cependant, à ce stade, d'apporter d'évolutions au dossier de PLU mais rappelle son attention au lien entre urbanisme et santé et s'engage à consulter le guide ISadOrA (Intégration de la santé dans les opérations d'aménagement) mentionné dans l'avis, notamment lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elle souhaite en outre préciser que le choix des secteurs de développement a été fait dans le souci d'un moindre impact sur les habitants.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sans commentaire.

4) **Concernant les observations de RTE:**

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune envisage de répondre favorablement aux demandes de RTE concernant le règlement écrit et les servitudes d'utilité publique.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sans commentaire

5) **Concernant les observations d'Ile de France Mobilités :**

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune envisage de réaliser les ajustements nécessaires au règlement du PLU permettant d'être compatibles aux prescriptions du PDUIF.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ile de France Mobilités donnent des précisions sur l'évolution des transports sur le territoire de la commune de Wissous et indique que les normes de stationnement ne sont pas compatibles avec le PDUIF.

La commune, comme elle l'envisage, devra rendre compatible son PLU en réalisant les ajustements nécessaires pour le stationnement des véhicules individuels motorisés et les vélos.

6) **Concernant la mairie de Fresnes :**

La commune de Fresnes est favorable sous réserves et **demande** en tant que commune limitrophe que des mesures soient prises pour prévenir le risque d'inondation et l'ouverture à l'urbanisation au niveau du chemin des Près.

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La Collectivité remercie la ville de Fresnes pour son avis.

Elle souhaite préciser que la prise en compte du risque inondation lié aux conséquences du ruissellement urbain sera intégrée lors de la conception des projets d'aménagement. A ce stade de la procédure, le PLU intègre déjà les éléments de connaissance disponibles (dans l'état initial de l'environnement spécifiquement).

Concernant l'observation formulée sur le secteur 2AU du chemin des Près, la Collectivité indique que

son ouverture à l'urbanisation, fera l'objet d'une étude d'impact et par la réalisation d'une évolution du PLU, donnant lieu, notamment, à la définition d'une OAP. A cette occasion, les modalités d'accès des futurs habitants aux différentes aménités urbaines pourront être définies.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune de WISSOUS devra prendre en compte les risques lors des études dans ce secteur.

Elle devra également étudier avec la commune de Fresnes les accès possibles lors de l'ouverture à l'urbanisation.

7) Concernant les observations du département de l'Essonne

Concernant les déplacements

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune envisage de répondre favorablement aux demandes suivantes :

- précision dans les OAP de l'offre en transports en commun existante et à venir et de l'offre en liaisons douces ;
- ajout d'une mention sur l'OAP Cucheron concernant la mise en sécurité des cheminements aux abords du futur collège ;
- correction et complément des informations concernant les déplacements dans le diagnostic.

Concernant le collège

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune envisage de répondre favorablement à la demande du CD concernant l'intitulé et le périmètre de l'emplacement réservé.

La Collectivité précise que le règlement de la zone UL permet la réalisation du collège et des équipements associés, conformément aux nouvelles destinations et sous-destinations du Code de l'urbanisme.

La commune pourra envisager de réexaminer les dispositions liées aux implantations et à la hauteur conformément à la demande du CD.

Concernant l'environnement et le cadre de vie

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune envisage de répondre favorablement à plusieurs observations du CD concernant les espaces naturels sensibles, le PDIPR, les itinéraires historiques, la politique des déchets, le volet air et bruit, le volet eau, la gestion des eaux pluviales et les risques technologiques.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune de WISSOUS, comme l'envisage, **devra** préciser, corriger, mentionner les demandes du conseil départementale pour que son document de PLU soit le plus précis possible.

8) Concernant les observations de la Société du Grand Paris

Concernant les emplacements réservés

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune prend bonne note de la demande de la SGP de coordonner les projets sur les deux emplacements réservés cités dans l'avis. Cela n'entraîne cependant pas d'évolution du projet de PLU.

Concernant le règlement 1AUZ

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune envisage de modifier le règlement écrit afin d'intégrer la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration d'utilité publique modificative de la ligne 18.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune de WISSOUS **devra** apporter les modifications sur les 2 emplacements réservés (ER 8 et 9).

Je **demande** à la commune de modifier le règlement pour intégrer la mise en compatibilité suite à le DUP modificative de la ligne 18 du Grand Paris.

9) Concernant les observations de la CDPENAF

Concernant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

Le PADD du PLU arrêté affirme la nécessité de « répondre aux besoins humains en minimisant les incidences spatiales de son développement. » Ainsi, le développement de Wissous est prévu en densification du tissu déjà urbanisé mais également, pour tenir compte des contraintes de constructibilité liées au PEB d'Orly, dans des secteurs s'inscrivant dans le prolongement des espaces bâtis existants, au Nord du quartier Saint-Eloi et aux abords du Chemin des Près.

Le projet de PLU prévoit la préservation des grands espaces agricoles et naturels du territoire. Ainsi, au total, ce sont 30% de la superficie du territoire communal qui sont identifiés en zones A et N.

Concernant les possibilités d'extension en zones A et N

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune souhaite rappeler que la réglementation des extensions et des annexes aux habitations existantes en zones A et N est une possibilité inscrite dans le Code de l'urbanisme et non une obligation. La commune a fait le choix, dans son PLU arrêté, de ne pas définir de telles dispositions, dans le souci d'affirmer la préservation des espaces naturels et agricoles.

Concernant le STECAL Ai

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

Cf réponse concernant l'avis de la Préfecture.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je pense que les choix de la commune sont pertinents. La préservation des espaces naturels et agricoles est maîtrisée. Réussir à garder 30% de terres en zone A et N si proche de Paris me paraît être un bon compromis.

10) Concernant les observations de la Chambre d'Agriculture:

Concernant le diagnostic agricole

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune envisage d'apporter des compléments au diagnostic sur ce point. Concernant le schéma des circulations agricoles, la Collectivité souhaite préciser que la révision du PLU a intégré les questions de fonctionnement des activités agricoles, notamment concernant le choix de la localisation des secteurs de développement.

Concernant le STECAL Ai

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

Cf réponse concernant l'avis de la Préfecture.

Concernant le règlement

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune envisage de répondre favorablement à la demande de la Chambre d'agriculture concernant l'implantation d'installations de production photovoltaïque au sol en zone N. Concernant le changement de destination des bâtiments, la commune souhaite préciser que le règlement du PLUi arrêté ne les autorise pas. La remarque de la Chambre d'agriculture est donc sans objet.

Concernant la superficie des emplacements réservés

Commentaires et avis techniques du porteur de projet :

La commune indiquera la superficie des emplacements réservés.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il me paraît important de définir la circulation des engins agricoles sur le territoire de la commune qui est très impactée par une circulation importante de véhicules surtout des camions desservant les différentes zones logistiques et autres.

*La liste des emplacements réservés **devra** être complétée avec les superficies.*

4.5. Evaluation du projet de PLU

Le sens de l'avis qui doit être rendu sur le projet de PLU de la ville de WISSOUS nécessite que soient examinées, de façon critique :

- d'une part si les obligations réglementaires posées par la loi SRU du 13 décembre 2000 sont respectées tant dans l'esprit que dans la lettre ;

- d'autre part de juger, en opportunité et avec bon sens, si le projet soumis à enquête publique est un projet équilibré et réalisable compte tenu des possibilités actuelles de la commune et de celles qui peuvent être attendues sur le long terme.

Il n'est, bien entendu, pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Il n'a pas non plus à se prononcer sur les divers choix arrêtés par la

municipalité, ces choix étant l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe municipale au pouvoir et assumant ses responsabilités devant ses seuls électeurs.

4.5.1. Les obligations posées par la loi SRU ont-elles été respectées ?

La loi SRU a pour objectifs majeurs de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable.

Le PLU qui découle de la réforme des documents d'urbanisme exprime le projet urbain de la commune, à cet effet, élaboré à l'issue d'un diagnostic :

- Il définit le droit des sols
- Il exprime le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune = **un cadre de référence**

⇒ un projet global pour toute la commune (obligatoire) des projets particuliers sur certains secteurs (facultatifs) **notamment**

- ✓ **Pour les projets d'aménagement** : OAP, espaces publics, voies publiques, entrées de ville, paysage, environnement
- ✓ **Pour les interventions dans les quartiers à réhabiliter ou à renouveler** : action envers les copropriétés en difficulté, l'insalubrité, les îlots dégradés, construction de logements sociaux...
- ✓ **Pour les entrées de ville**

J'ai déjà eu l'occasion tout le long de ce rapport de décrire l'ensemble des documents qui constituent le projet de PLU de la commune de WISSOUS.

Le diagnostic de la commune assez complet respecte, à mes yeux, l'esprit de la loi SRU et met bien l'accent sur les aspects de « solidarité » et de « développement durable » voulu par la loi.

Le bilan du diagnostic qui permet de déboucher sur les objectifs du PADD me paraît bien traité, on voit bien, en effet, le lien existant entre ce bilan et le diagnostic lui-même et la démarche cartésienne qui permet de passer de l'un à l'autre.

Le PADD est bref et concis, comme il se doit, pour un document sensé, être synthétique. En quelques pages, il permet de visualiser la globalité des objectifs qu'entend poursuivre la municipalité pour la commune de WISSOUS sur le long terme. Il respecte également les grandes lignes tracées par la loi SRU et n'omet pas les aspects imposés par la loi.

La rédaction du règlement traduit, pour l'essentiel et pour chacune des zones du PLU les objectifs définis dans le PADD. La rédaction est en effet claire, et de lecture facile hormis les erreurs, les manques ou incohérences signalées par ailleurs.

Les annexes fournies font partie de celles qui sont exigées par la réglementation.

4.5.2. Appréciation du projet

4.5.2.1. Réalisme du projet

Le rapport de présentation a permis d'établir les potentialités et les besoins de la commune de WISSOUS et d'élaborer les enjeux principaux pour la commune puis les choix retenus.

Ces choix me paraissent « coller » aux attentes d'une partie de la population et aux besoins recensés.

Il n'existe donc pas d'indication précise sur des aménagements particuliers et sur ce point on ne peut pas dire que la commune échafaude de réalisations pharaoniques ou exagérément dispendieuses qui ne tiendraient pas compte des réalités, notamment financières de la commune.

4.5.2.2. Equilibre du projet

J'ai indiqué, quels étaient les objectifs poursuivis par la loi SRU pour ce qui concerne l'établissement du PLU, à savoir : Il s'agit d'un projet global pour toute la commune (obligatoire) qui vise à :

- Définir un meilleur équilibre des agglomérations.
- Réussir la mixité urbaine et la diversification des fonctions urbaines.
- Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité

Mais il peut exister des projets particuliers sur certains secteurs (facultatif) et notamment des projets d'aménagement (espaces publics, voies publiques, entrées de ville, paysage, environnement), des projets d'interventions dans les quartiers à réhabiliter ou à renouveler (action envers les copropriétés en difficulté, l'insalubrité, les îlots dégradés, construction de logements sociaux, etc.) et des projets pour les entrées de ville.

Le diagnostic établi a permis, au travers de la grille des objectifs poursuivis par la loi SRU, rappelés ci-dessus, de définir les principales orientations du PADD de la commune de WISSOUS, à savoir :

- 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.

Il convient d'abord de remarquer que la diversité des orientations retenues correspond bien à la diversité de la palette proposée par la loi SRU.

Pour le reste la diversité des aspects proposés dans cette palette se retrouve dans les choix opérés développés sous chacune des orientations générales proposées.

Ces orientations concernent donc, pêle-mêle, l'ensemble des besoins économiques, sociaux, culturels, résidentiels, etc... des wissoussiens en tentant de réduire les nuisances qui les frappent et de préserver leur cadre de vie, d'améliorer les conditions de la circulation tout en respectant les contraintes environnementales et une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains.

En ce sens on peut parler tout à la fois de diversité et d'équilibre au moins dans les orientations générales du projet de PLU soumis à enquête.

4.5.2.3. Cohérence du projet

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi que le PLU doivent être cohérents.

Cela signifie notamment que la commune doit se doter des moyens lui permettant de réaliser les projets envisagés.

Il doit donc y avoir adéquation entre la volonté exprimée dans ce PLU qui affirme, valoriser les différentes identités de la commune, réduire les nuisances induites par la circulation de transit, assurer le développement économique de la commune et développer les services aux habitants tout en préservant l'environnement et le cadre de vie afin de s'inscrire dans une optique de développement durable et les moyens nécessaires.

Cette adéquation nécessaire, existe-t-elle réellement ?

En effet, qu'il s'agisse de renforcer la ville, de créer de nouvelles zones d'habitat proche des infrastructures communales et commerciales, qualifier les entrées de ville, développer une offre de stationnement public, etc., le recours à des emplacements réservés prévus permet de mener à bien les besoins et projets inventoriés.

Le projet de PLU soumis à enquête prévoit quatorze (14) emplacements réservés pour faire face à l'ensemble des besoins de la commune et de la communauté d'agglomération :

- deux emplacements pour la création de voirie,
- un emplacement pour l'aménagement d'une zone de renaturation,
- un emplacement pour un écran paysager le long de l'A6,
- un emplacement pour l'élargissement de voirie,
- un emplacement pour le cimetière,
- un emplacement pour la création d'un rond-point,

- deux emplacements pour des ouvrages techniques de la SGP,
- un emplacement pour des équipements publics,
- un emplacement pour un collège
- un emplacement pour un lycée,
- un emplacement pour l'accueil des gens du voyage,
- un emplacement pour l'aménagement d'espaces publics, verts et ludiques.

Si l'on fait référence maintenant à la cohérence existant entre les objectifs annoncés et telle ou telle disposition du rapport de présentation, du règlement ou du plan du zonage, incohérences qui ont d'ailleurs été relevées par des particuliers ayant déposé sur les registres d'enquête, par le Préfet de l'Essonne ou personnes publiques associées et qui sont détaillées. Il convient de noter qu'il s'agit dans la plupart des cas d'incohérences rédactionnelles ou réglementaires qui peuvent être aisément rectifiées sans qu'il soit nécessaire d'engager un nouveau débat sur le fond, et d'autres qui risquent de faire jurisprudence.

En conclusion et sous réserve de la prise en compte des points de détail exposés ci-dessus, le projet de PLU de la ville de WISSOUS me paraît réaliste, équilibré et sous réserve de la prise en compte des incohérences rédactionnelles ou réglementaires à corriger et mes remarques, globalement cohérent.

4.6. Propositions complémentaires

4.6.1. Prise en compte des observations effectuées par les personnes publiques associées

Onze (11) des personnes publiques associées ont répondu en effectuant des remarques.

Certaines de ces remarques ont déjà été citées dans l'exposé de ce rapport. Les remarques faites par ces personnes publiques associées sont souvent pertinentes et méritent, après une étude attentive de la commune de WISSOUS, d'être prises en considération dans la rédaction définitive du PLU.

Il faut notamment préciser les changements à opérer par rapport au PLU actuel qui modifieront le projet de PLU soumis à enquête.

4.6.2. Prise en compte des observations effectuées par le public.

Un grand nombre de personnes s'est déplacé pour consulter le dossier et inscrire sur le registre ou écrire au commissaire enquêteur.

Beaucoup de questions sur les quartiers, zones ou d'affectation des

parcelles construites qui inquiètent les propriétaires.

Toutes les personnes ne peuvent pas trouver une réponse à leurs questions, mais la commune a fait des choix et a répondu à toutes les observations dans l'intérêt général et aux engagements des élus.

4.6.3. L'environnement – les espaces publics

Le besoin et l'inquiétude de la population sont l'environnement et le cadre de vie. Cela fait aussi partie des objectifs de la commune.

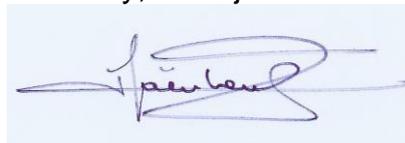
Je considère que le cadre de vie a une importance dans la vie des citoyens. Wissous est une commune qui possède encore un espace verdoyant et boisé, un petit poumon vert, qui doit être protégé.

Le cadre de vie des Wissoussiens devra s'inscrire dans un schéma paysager territorial. Il devra prendre en compte tous les espaces boisés (communal ou privé) dans la partie urbanisée.

4.6.4. Modifications à apporter dans les documents.

A la lecture des documents, il serait souhaitable d'apporter quelques modifications pour la bonne compréhension ou pour éviter des litiges ou contestations, sur le plan de zonage ainsi que le règlement par exemple.

Lardy, le 28 juin 2021

A blue ink signature of Yves Maënhaut, written in a cursive style, is centered on a light blue rectangular background.

Yves Maënhaut
Commissaire enquêteur



**5. CONCLUSIONS ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE
PROJET DE REVISION DU P.L.U. DE LA
COMMUNE DE WISSOUS**

5.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de WISSOUS, prescrite par arrêté de Monsieur le Maire de Wissous sous le N° AG 2021-39 en date du 17 mars 2021, s'est déroulée normalement et sans incident notable du mercredi 7 avril 2021 à 9h00 au mercredi 12 mai 17h30, soit pendant une durée de 36 jours consécutifs.

La Ville a engagé la révision générale de son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 23 mars 2015, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et aux dispositions de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000, modifiées par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, la loi « Engagement National pour le Logement » (ENL) du 13 juillet 2006, la loi dite « Boutin » du 25 mars 2009 et la loi « portant Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010, ainsi que de la nouvelle loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) du 26 mars 2014.

Pourquoi réviser le Plan Local d'Urbanisme de WISSOUS :

La ville qui possède un PLU depuis le 3 septembre 2005 qui a subi des modifications en 2008, 2010, 2012 et une révision partielle le 13 février 2012, pense qu'il est essentiel de le réviser et ce dans le cadre propice au dialogue avec la population

La réflexion se fera autour de grands axes :

- Faire évoluer le PLU pour le rendre conforme aux nouvelles dispositions législatives,
- Identifier la trame verte et bleue du territoire communal et renforcer la préservation ou la remise en état des continuités écologiques,
- Reconsidérer la gestion et la protection des espaces naturels,
- Mieux identifier les morphologies urbaines qui existent à Wissous,
- Organiser un développement maîtrisé de la commune,
- Renforcer le dynamisme économique, avec l'implantation d'entreprises, permettant la création de richesse et d'emplois,
- Développer les équipements nécessaires répondant aux besoins de l'évolution des habitants,
- Maîtriser les déplacements et œuvrer pour la réduction des nuisances, notamment liées à la circulation,
- Prendre des dispositions visant à favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions.

Lors de la révision d'un PLU il est rappelé :

« Si ces nouvelles dispositions nationales s'imposent aux collectivités qui doivent les prendre en compte, c'est également l'occasion de repenser ses outils réglementaires en cohérence avec le projet de ville ».

La révision du PLU est donc un acte fort puisqu'il détermine et concrétise la nouvelle politique d'aménagement du territoire à long terme.

Sa situation exceptionnelle à quelques minutes de la capitale et de grands bassins économiques fait de la commune de WISSOUS une des villes majeures du Grand Paris. Parallèlement, WISSOUS bénéficie d'un large tissu pavillonnaire.

Les obligations en matière de construction de logements ne doivent pas être le prétexte à une densification irraisonnée qui tend à un bétonnage des espaces verts et à un déséquilibre entre démographie, emploi, logement et équipements publics. Il s'agit au contraire de redonner aux pouvoirs publics locaux la possibilité de repenser la ville dans sa globalité, avec cohérence.

Ainsi la révision du Plan Local d'Urbanisme poursuit les objectifs en vue de mener une réflexion sur :

1) L'amélioration de la desserte en transports en commun:

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

2) Le renouvellement urbain et l'inscription dans les dynamiques métropolitaines:

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

3) Le développement unifié

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

4) La valorisation des patrimoines paysagers et urbains:

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

L'enquête s'est déroulée normalement pendant une durée de 36 jours consécutifs.

Durant cette période, malgré la pandémie de Covid, le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles, paraphé par le Commissaire enquêteur, a été tenu à la disposition du public à l'accueil de la mairie, aux heures habituelles d'ouverture de celui-ci.

Le Commissaire enquêteur a tenu dans une salle, mise à sa disposition pour recevoir le public, quatre permanences aux dates et horaires prescrits dans l'arrêté.

Au cours de l'enquête, le Commissaire enquêteur a effectué plusieurs visites du territoire de la commune, à titre individuel indépendamment de la visite effectuée avec Madame Ardellier, Directrice Général des Services afin de compléter sa connaissance du dossier mais également de mieux percevoir les observations soulevées par les PPA, les services de l'Etat et le public sur certains points particuliers revêtant, dans certains cas, des enjeux importants pour la commune et pour le public.

5.2. Conclusions du commissaire enquêteur

5.2.1. Sur la forme et la procédure

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 36 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département plus de 15 jours avant le début de l'enquête.
- Que le dossier relatif au projet de révision générale du PLU de la commune de WISSOUS était complet et mis à la disposition du public tout au long de l'enquête à l'accueil de la mairie.
- Que le registre d'enquête papier a été également mis à la disposition du public qui pouvait à tout moment déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la Mairie et aux horaires d'ouverture de celle-ci.
- Que le registre dématérialisé a été ouvert au public qui pouvait, jour et nuit, déposer ses observations.
- Que le Commissaire enquêteur a tenu les 4 permanences prévues dans l'arrêté pour recevoir le public,
- Que les termes de l'arrêté ayant organisé l'enquête ont été respectés,

- Que le Commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête.

- Que 78 observations ont été transcrites dans le registre d'enquête publique et le registre dématérialisé afin que le public puisse en prendre connaissance à tout moment.

- Qu'un procès-verbal de synthèse du déroulement de cette enquête a été présenté le 8 juin 2021 par le Commissaire enquêteur à Monsieur le maire en présence de la Directrice des Services et Monsieur Galland, maire adjoint de WISSOUS.

- Que celui-ci a transmis au Commissaire enquêteur un mémoire en réponse le 14 juin par mail, que ces réponses ont été intégrées à la suite des observations.

- Que la municipalité, compte tenu du nombre et du volume des observations et questionnements qui lui ont été adressés dans le PV de synthèse et compte tenu du contenu du mémoire en réponse, a accepté un report de la remise du rapport d'enquête.

5.2.2. Sur le fond

De l'ensemble des critères justifiant cette enquête de 36 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de révision générale du PLU de la commune de WISSOUS,

Après avoir pris connaissance du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de WISSOUS, il apparaît que :

Le rapport de présentation, aussi complet soit-il, a besoin d'être complété ou modifié suite aux remarques des PPA; il conviendra de rectifier certains de ces articles avant l'approbation du projet.

Dans les zones du règlement se trouvent des incohérences et/ou des contradictions qui ont été relevées par plusieurs PPA qu'il conviendra de rectifier afin de ne pas créer d'incompréhension. Le règlement devra être revu et corrigé de ces incohérences et contradictions.

- Compte tenu du procès-verbal de synthèse de déroulement de l'enquête, déposé en mairie par le Commissaire enquêteur en date du 8 juin 2021 ;

- Compte tenu du contenu du registre d'enquête, destiné à recueillir les observations du public comprenant 78 observations (soit sous forme d'écrits simples sur le registre, et sur le registre dématérialisé ;

- Compte tenu des observations orales recueillies au cours des permanences tenues par le Commissaire enquêteur durant la période de l'enquête ;

- Compte tenu des avis favorables, réservés, de l'Etat et des Personnes Publiques Associées ou consultées, moyennant l'apport de compléments quelquefois indispensables ;

- Compte tenu des réponses apportées par la municipalité au procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête, donné au Commissaire enquêteur par la Mairie de WISSOUS en juin 2021 ;

- Compte tenu du fait que l'enquête s'est déroulée en période de pandémie et que les publications de l'avis d'enquête dans les 2 journaux locaux et sur les lieux d'affichage municipaux habituels, conformément aux dispositions réglementaires ;

- compte tenu qu'un constat d'huissier avec procès-verbal sur la publicité faite sur les 7 panneaux d'affichage administratif de la ville été effectué.

- Compte tenu que la publicité faite à la tenue de l'enquête par la Commune elle-même, sur le site internet de la commune ont permis la plus grande information possible du public, et ce d'autant plus qu'elle faisait suite à une longue période de concertation préalable, favorable à une large expression de la population ;

- Compte tenu du contenu du dossier soumis à l'enquête publique et des informations orales, visuelles ou écrites recueillies au cours de la tenue de l'enquête publique par le Commissaire enquêteur, y compris lors d'entretiens ou de visites individuelles ou en compagnie de certaines parties concernées par le contenu du projet de PLU et de l'analyse qui en a été faite ;

Et compte tenu qu'à l'issue de la tenue de l'enquête, il apparaît que :

- Les particularités géographiques, urbaines et humaines de la commune au travers d'une répartition de la population qui font de WISSOUS une commune urbaine proche de la capitale, mais conservant une identité pavillonnaire certaine.

- Les particularités architecturales et patrimoniales, à travers la présence d'un tissu bâti ancien de qualité, et de certaines constructions plus ou moins remarquables du point de vue architectural.

Et que de surcroît il apparaît également que :

- Les options retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, sont bien en rapport avec les objectifs du PLU mais devront être en compatibilité avec tous les documents du dossier et les documents supra. En effet, il ne suffit pas de redonner aux pouvoirs publics locaux la possibilité de repenser la ville dans sa globalité, avec cohérence, mais de ne pas interdire toutes possibilités d'extension, de faire avec ce qui existe et de l'améliorer autant que faire se peut en restant dans un cadre objectif de densification raisonné.

- Compte tenu de la nécessité, rappelée par l'État, de développer une offre nouvelle de logements, la priorité est donnée aux potentiels identifiés au sein des zones déjà urbanisées.

- Les orientations réglementaires s'imposant à la commune et compte tenu de son caractère propre, la politique d'aménagement de la Ville devra être compatible avec les grands principes suivants :

Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants.

- Les boisements présents sur la commune ont vu leur protection assurée par un classement adéquat en Espaces Boisés Classés,

Etant entendu que :

- L'intégralité des avis formulés par les Personnes Publiques Associées ou consultées, en particulier ceux de l'Etat, n'a pu être pris en compte dans le projet de PLU soumis à enquête publique alors que leur prise en compte reste indispensable avant approbation du projet en Conseil municipal.

- Les demandes formulées avec pertinence par le public, sous la forme des différentes observations reçues, mentionnées au sein du rapport du Commissaire enquêteur, méritent des réponses circonstanciées pouvant entraîner **la modification partielle du projet soumis à l'enquête ;**

Le Commissaire enquêteur recommande que :

1° - Les indications formulées par le Commissaire enquêteur dans ses avis figurant sous les observations fassent l'objet d'une particulière attention de la part du maître d'ouvrage dans la mesure où elles peuvent être satisfaites sans modifier gravement l'économie générale du projet et que les autres réponses figurant dans les autres avis de son rapport, soient prises en compte et qu'à défaut de prise en compte, leur éventuel rejet soit motivé ;

2° - Le Rapport de Présentation, le PADD, les OAP, le Règlement et les documents graphiques du projet de PLU, soient modifiés afin d'intégrer pleinement les demandes formulées par le représentant de l'Etat, des PPA en général, contenues dans leurs avis et les demandes de modifications formulées par le Commissaire enquêteur et le public, dans la mesure où cette intégration ne remettrait pas en cause l'économie générale du projet.;

3° - La commune engage des réflexions plus approfondies sur la réalisation des circulations douces ;

4° - Que des mesures soient prises pour prévenir le risque d'inondation et l'ouverture à l'urbanisation au niveau du chemin des Près ;

5° - Que la commune étudie la zone de l'OAP de la Gare en concertation avec la population mais avant tout après les précisions sur le devenir d'Orlyval.

6° - la commune modifiera le plan graphique en supprimant le secteur Ngv et l'emplacement réservé ER13.

Ce secteur supprimé (Ngv) devra être converti en zone N.

7° - la commune modifiera le plan graphique en supprimant le secteur Ai correspondant à PAPREC.

Ce secteur supprimé (Ai) devra être converti en zone A.

8° - la commune devra engager des réflexions plus approfondies sur la valorisation des parcs publics et renforcer la présence de la nature en ville en végétalisant le plus possible les différents quartiers

En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux à plusieurs reprises, procédé à des investigations et à des entretiens avec les différents acteurs concernés, compulsé et étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet de révision du plan local d'urbanisation de la ville de Wissous, et une fois énoncées les recommandations qui précèdent,

Le Commissaire enquêteur émet en toute conscience et en toute indépendance

UN AVIS FAVORABLE

au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de WISSOUS, soumis à enquête publique, **assorti des 2 réserves suivantes** :

(Si les réserves ne sont pas levées par le Maitre d'ouvrage, l'avis est réputé défavorable).

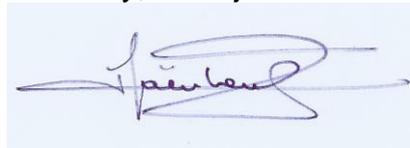
Réserve N° 1

Le Commissaire enquêteur demande que tous les plans soient corrigés et mis à jour avant approbation du dossier en conseil municipal, que les documents soient purgés de toutes les incohérences, contradictions et erreurs matérielles relevées par les différentes PPA, le public et par le Commissaire enquêteur.

Reserve N°2

Le Commissaire enquêteur demande que la commune indique les surfaces des emplacements réservés, modifie le règlement pour intégrer la mise en compatibilité suite à le DUP modificative de la ligne 18 du Grand Paris.

Lardy, le 28 juin 2021



Yves Maënhaut
Commissaire enquêteur

