



Département de l'Essonne Commune de Wissous



ENQUÊTE PUBLIQUE

De lundi 11 mars au mardi 9 avril 2019 à 16h30

Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wissous

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Arrêté municipal de la commune de Wissous	N° AG 2019 - 35 du 12 février 2019
Période d'enquête	De lundi 11 mars au mardi 9 avril 2019 à 16h30
Décision du Tribunal Administratif de Versailles	E19000004 / 78 du 25 janvier 2019
Commissaire enquêteur	Joseph ABIAD

15 MAI 2019
Joseph ABIAD
Commissaire Enquêteur



Table des matières

1. CHAPITRE I – Rappel de l'objet de l'enquête	3
.1.1 Objet de l'enquête	3
.1.2 Présentation des modifications.....	3
.1.2.1 Objectifs des modifications présentés par la commune	3
2. CHAPITRE II – Légalité de la procédure	5
.2.1 Légalité de la procédure	5
.2.2 Légalité de soumission à enquête publique.....	6
3. CHAPITRE III – Régularité et déroulement de l'enquête.....	6
.3.1 Régularité de l'enquête	6
.3.2 Mesures de publicité et d'information du public :	7
.3.3 Conditions logistiques et d'organisation des permanences :	7
.3.4 Incidents au cours de l'enquête	7
.3.5 Clôture de l'enquête.....	8
.3.6 Résumé des observations	9
.3.1 Procès-verbal de synthèse	10
4. CHAPITRE IV – CONCLUSIONS du commissaire enquêteur	11
.4.1 Sur les pièces du dossier	11
.4.2 Sur la concertation préalable à l'enquête publique.....	11
.4.3 Sur l'évaluation environnementale.....	12
.4.4 Sur les avis des PPA.....	13
.4.4.1 Résumé des avis des PPA avec les réponses de la maîtrise d'ouvrage et les appréciations du commissaire enquêteur.....	14
.4.5 Sur les modifications préconisées par la commune et au vu des avis des PPA	23
.4.6 Sur les observations inscrites dans le registre	29
.4.6.1 Nature et catégorisation des observations.....	29
.4.6.2 Appréciations du commissaire enquêteur sur les observations du public	30
.4.7 Sur les réponses de la maîtrise d'ouvrage (MOA) au PV de synthèse	32
.4.7.1 Sur les réponses aux observations du public	32
.4.7.2 Engagements pris suite aux avis des PPA.....	32
.4.7.3 Engagements demandés suite à l'avis de la DDT de l'Essonne.....	34
.4.7.4 Engagements complémentaires en réponse au PV de synthèse	35
.4.7.5 Actions demandées à la maîtrise d'ouvrage.....	36
.4.7.5.1 La mise en compatibilité du PLU - article UN1.2	36
.4.7.5.2 Règles concernant les toitures et les façades en zone UG	36
.4.7.5.3 Concernant le projet du secteur du 17 Route d'Antony	37
.4.7.5.4 Concernant la zone 1AUZ - assainissement et eaux pluviales.....	37
.4.7.5.5 Erreur possible dans le PLU.....	37
.4.7.5.6 Propositions de nouvelles localisations pour le collège	37
.4.7.5.7 Question de l'association Wissous-notre-ville sur l'avenir de la « coulée verte »	38
.4.7.5.8 Proposition de M. PERON de créer un parc paysager et un mur anti bruit le long de la A6	38
.4.8 Autres précisions du commissaire enquêteur	38
.4.9 AVIS global du commissaire enquêteur.....	40

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



1. CHAPITRE I – Rappel de l'objet de l'enquête

.1.1 Objet de l'enquête

Il s'agit de la modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wissous.

Le PLU de la commune de Wissous a été approuvé le 23 septembre 2005 par délibération du Conseil Municipal. Plusieurs évolutions ont été réalisées sur le document initial, afin, notamment, de permettre la réalisation de certaines opérations d'urbanisme ou d'adapter le PLU aux difficultés rencontrées dans sa mise en pratique quotidienne : 8 modifications ont eu lieu entre février 2008 et juillet 2012. Une révision simplifiée a eu lieu en février 2012.

.1.2 Présentation des modifications

Le projet de modification n°9 du PLU de Wissous porte sur plusieurs évolutions du document initial, afin, notamment de permettre la réalisation de certaines opérations d'urbanisme ou d'adapter le PLU aux difficultés rencontrées dans sa mise en pratique quotidienne.

- Evolution du site de la gare (opération d'urbanisation de la zone UN1),
- Evolution du secteur d'entrée de ville Est (opération d'aménagement d'ensemble),
- Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) (favoriser la densification),
- Evolution de la ZAC des Hauts de Wissous 2, (diversifier l'offre foncière et immobilière économique, soutenir la réalisation d'un quartier à Haute Qualité Environnementale),
- Site du Cucheron (opération d'urbanisation pour l'implantation du futur collège),
- Règles sur les équipements d'intérêt collectif et services publics (ne plus réglementer ces équipements),
- Règles concernant les toitures et les façades en zone UG,
- Largeur des voies en zone UH (favoriser la densification),
- Occupations et utilisation du sol interdite en zone UI,
- Secteur de projet situé route d'Antony (opération d'urbanisation),
- Modification de l'article UZ4 (rendre obligatoire l'utilisation du réseau communal pour le rejet des eaux usées et l'écoulement des eaux pluviales dans la zone hors OIN (*) de l'aéroport d'Orly)

(*) Opérations d'Intérêt National soumises à l'article L102-12 et L102-13 du code de l'urbanisme.

.1.2.1 Objectifs des modifications présentés par la commune

Modification	Objectifs de la modification présentés par la commune
Evolution du site de la gare	L'évolution du « site de la gare » est une concrétisation de l'ambition du projet de ville exprimée dans le PADD de 2005 : « de développer le centre-ville jusqu'à la gare » Il s'agit de la troisième phase sur la zone UN1, qui est dans la continuité des deux phases précédentes. Il s'agit de faire évoluer le zonage de la zone UN1 en 1AUN1 pour tenir compte de l'occupation actuelle du site et permettre l'urbanisation future sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, garante de la cohérence et de la qualité urbaine de ce secteur stratégique à l'échelle de la ville.
Evolution du secteur d'entrée de ville Est	L'entrée de ville Est de Wissous, assurée par la RD167a, constitue à ce jour la seule entrée d'agglomération à caractère naturel.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



	Il s'agit de créer une nouvelle OAP , à intégrer dans le dispositif réglementaire du PLU en vigueur, afin de définir les conditions d'une évolution qualitative de l'urbanisation aux abords de la RD167a.
Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS)	En conformité avec la loi ALUR du 24/03/2014 - Accès au Logement et un Urbanisme Rénové. La mise en œuvre de la loi ALUR du 24/03/2014 implique la suppression du COS dans les PLU.
Evolution de la ZAC des Hauts de Wissous 2	La modification vise : <ul style="list-style-type: none">- Des ajustements dans le règlement, permettant de répondre aux objectifs d'aménagement durable et de densification de la Ville ainsi que de favoriser l'accueil d'activités économiques commerciales et tertiaires.- L'exonération des équipements d'intérêt collectif et services publics aux articles 6, 7, 10 et 11...
Site du Cucheron (implantation d'un collège)	L'objectif de la modification est de définir l'emplacement réservé nécessaire au futur collège.
Règles concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics	L'objectif de la modification vise à harmoniser les règles concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble des zones du PLU de la commune.
Règles concernant les toitures et les façades en zone UG	L'objectif de la modification vise à permettre la réalisation de toitures mansardées et de toits terrasses. La modification vise également d'introduire une <u>souplesse</u> dans la réglementation sur les matériaux de toitures et de façades.
Largeur des voies en zone UH	La présente modification vise à réduire la largeur minimale des voies principales imposée dans le règlement du PLU en vigueur (8 mètres), pour favoriser la réalisation de nouvelles constructions et ainsi contribuer à la densification du tissu urbain existant.
Règles concernant les occupations et utilisations du sol en zone UI	La présente modification vise à autoriser les constructions à destination de commerce dans l'ensemble de la zone UI. Dans le PLU en vigueur, le commerce est déjà autorisé dans <u>quatre des six secteurs</u> qui composent la zone UI.
Secteur de projet situé route d'Antony	La Municipalité souhaite favoriser la <u>réalisation d'un projet mixte</u> (logements, commerces, équipements – notamment caserne de pompiers, commissariat, poste...) situé route d'Antony à proximité du centre-ville et de ses aménités positives ainsi que de l'espace Saint-Exupéry. Le projet accueillera des <u>habitations collectives</u> , qui justifient d'un classement en UC. Par ailleurs, pour permettre la densification sur les terrains et la construction de bâtis mixtes, la présente modification prévoit l'identification du site de la route d'Antony en secteur UCd , permettant notamment une emprise au sol et une hauteur plus élevée qu'en zone UC.
Modification de l'article UZ4	Il s'agit de modifier l'article UZ4 afin d' harmoniser sa rédaction avec celles des autres zones urbaines. Cette modification consiste à modifier les articles UZ4.2.1, et UZ4.2.2 en rendant obligatoire le branchement sur le réseau d'assainissement public pour les eaux usées et sur le réseau collecteur public en ce qui concerne les eaux pluviales , dans la zone hors OIN (*) de l'aéroport d'Orly) Dans le PLU en vigueur , le branchement sur la <u>plate-forme aéroportuaire de l'aéroport d'Orly</u> est autorisé. <i>(*) Opérations d'intérêt National soumises à l'article L102-12 et L102-13 du code de l'urbanisme.</i>

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



2. CHAPITRE II – Légalité de la procédure

.2.1 Légalité de la procédure

Rappel des articles qui définissent les cas de révision ou de modification d'un Plan Local d'Urbanisme :

Article L.153-36 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est **modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la Commune

décide de **modifier le règlement**, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-31 Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156

Le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la Commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La procédure de **modification** du PLU retenue est **partiellement conforme** à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme : Une des modifications préconisées du PLU « **création d'une OAP dans le secteur d'entrée de ville Est** » rentre dans le cas n° 1 de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, car cette orientation n'est pas définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur à ce jour. Cette modification doit faire partie d'une procédure de **révision** et **non pas de modification**. **De ce fait, la maîtrise d'ouvrage a décidé d'abandonner la création de cette OAP, afin de rester en conformité avec l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme** (cf. *annexe A16 dans le dossier des ANNEXES*).

Rappel des modifications n° 9 du PLU soumises à la présente enquête :

1. Evolution du **site de la gare** (opération d'**urbanisation** de la zone UN1),
2. Evolution du **secteur d'entrée de ville Est** (opération d'**aménagement d'ensemble**),
3. Suppression du **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** (favoriser la **densification**),
4. Evolution de la **ZAC des Hauts de Wissous 2**, (diversifier l'**offre foncière et immobilière économique**, soutenir la **réalisation d'un quartier à Haute Qualité Environnementale**),
5. **Site du Cucheron** (opération d'**urbanisation** pour l'implantation du **futur collège**),
6. Règles sur les équipements **d'intérêt collectif et services publics** (**ne plus réglementer ces équipements**),
7. Règles concernant les **toitures et les façades en zone UG**,
8. **Largeur des voies** en zone UH (favoriser la **densification**),
9. **Occupations et utilisation du sol interdite en zone UI**,
10. Secteur de projet situé route d'Antony (opération d'**urbanisation**),
11. **Modification de l'article UZ4** (rendre **obligatoire l'utilisation du réseau communal pour le rejet des eaux usées et l'écoulement des eaux pluviales** dans la zone hors OIN (*) de l'aéroport d'Orly).

(*) Opérations d'Intérêt National soumises à l'article L102-12 et L102-13 du code de l'urbanisme.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

5/48



.2.2 Légalité de soumission à enquête publique

Les modifications listées dans le paragraphe 1.2, rentrent en ce qui concerne les opérations d'**urbanisation** préconisées (*zone UN1 du site de la gare, zone ULa du site de Cucheron, zone UCd du secteur du 17 Route d'Antony...*), dans le cadre du point 1° de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme).

Article L. 153-41 Modifié par [LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 \(V\)](#)

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

3. CHAPITRE III – Régularité et déroulement de l'enquête

.3.1 Régularité de l'enquête

L'enquête publique a été décidée et prescrite en respect du code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

A noter :

- ✓ Le Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- ✓ La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- ✓ L'arrêté du 24 avril 2012, publié le 4 mai au Journal officiel, qui fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.
- ✓ L'article R123-11 du code de l'environnement, en application duquel est pris cet arrêté du 24 avril 2012, prévoit aussi la publication de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux ou nationaux selon l'importance du projet, l'affichage en mairie ou en préfectures pour les plans et programmes, ainsi que la publication sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Ces dispositions ont été introduites par le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- ✓ L'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- ✓ Le Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 qui précise les modalités d'application de l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 qui a modifié le Code de l'Environnement ;
- ✓ L'article R. 123-5 du code de l'environnement en application duquel :
 - ✓ Monsieur le Maire de la commune de Wissous a sollicité le Tribunal Administratif de Versailles en date du 11 janvier 2019 [cf. *annexe A2*], pour la nomination d'un commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique ;
 - ✓ Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur [cf. *annexe A3*], décision n° E19000004 / 78 en date du 25 janvier 2019. Une déclaration sur l'honneur a été établie suite à cette décision [cf. *annexe A4*] ;
- ✓ L'article R. 123-9 du code de l'environnement en application duquel, Monsieur le Maire de la commune de Wissous a fait l'arrêté n° AG 2019 – 35 du 12 février 2019 [cf. *annexe A5*],

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

6/48



.3.2 Mesures de publicité et d'information du public :

Les mesures de publicité et de mise à disposition du public du dossier de l'enquête, ont respecté les réglementations en vigueur et ont été diffusées par plusieurs moyens [Annexes A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12 et A13] :

- Affichage dans des lieux visibles dans la Commune effectué le 22/02/2019. Un affichage complémentaire à la demande du commissaire enquêteur a été effectué le 9 mars 2019 [Annexes A6, A12 et A13].
- Parution dans « Le Républicain » (1^{ère} insertion le 21/02/2019 - 2^{ème} insertion le 14/03/2019 [Annexes A8, A9 et A13].
- Parution dans « Le Parisien » (1^{ère} insertion le 21/02/2019 - 2^{ème} insertion le 14/03/2019) [Annexes A10, A11 et A13].
- Mise en ligne du dossier d'enquête sur le site www.wissous.fr et d'une adresse de messagerie pour la réception des observations par courriel enquetepublique@wissous.fr
- Parution dans la Gazette de la commune. Cette Gazette est distribuée dans toutes les boîtes aux lettres des habitants [Annexe A12-3].
- Publication sur les panneaux lumineux implantés dans la ville.

Monsieur le Maire Richard TRINQUIER, Madame Sylvie ARDELLIER, Madame Laurence ANDRIEUX, Madame Michèle KUBIAK et Monsieur Dominique BOULEY, étaient totalement disposés à répondre à toutes mes demandes concernant le dossier et l'organisation de l'enquête.

.3.3 Conditions logistiques et d'organisation des permanences :

Les conditions logistiques et d'organisation des permanences ont été satisfaisantes. Les permanences se sont déroulées comme convenu dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie de Wissous.

Mise à disposition du public de deux exemplaires du dossier du projet de modification du PLU ainsi que du registre, dûment paraphés par le Commissaire Enquêteur ;

Les permanences se sont déroulées aux dates prévues :

- P1 – LUNDI 11 mars 2019 – 13h30 -16h30
- P2 – SAMEDI 23 mars 2019 - 9h00 – 11h30
- P3 – MARDI 09 avril 2019 – 13h30 -16h30

.3.4 Incidents au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé lors de cette enquête.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

7/48



.3.5 Clôture de l'enquête

Suite à la dernière permanence du 9 avril 2019 à 16h30, une réunion préliminaire de synthèse a été tenue de 17h00 à 18h00 avec la participation de :

*Monsieur Richard TRINQUIER – Maire de la Commune de Wissous
Mme Sylvie ARDELLIER – Directrice Générale des Services*

Une synthèse des observations et des pièces jointes a été présentée par le commissaire enquêteur.

La Maîtrise d'ouvrage a confirmé que toutes les observations sont consignées dans le registre : observations reçues par courriels, par courriers et manuscrites.

J'ai clos le registre, le Maître d'Ouvrage me l'a remis formellement, ainsi que toutes les annexes et le dossier d'enquête.

J'ai demandé au Maître d'Ouvrage de retirer le dossier de l'enquête mis à disposition du public, ainsi que le registre.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

8/48



3.6 Résumé des observations

62 observations inscrites sur le registre par 32 personnes (dont deux associations et avis reçus pendant l'enquête (*) : SNCF, RTE, Inspection des Carrières, Agence Régionale de Santé, Direction des Affaires Culturelles. Courriers de réponse de la mairie aux observations du Groupe ADP et de la Société du Grand Paris)

46 pièces sont jointes au registre (dont 10 courriers et 14 courriels)

(*) Les avis des Personnes Publiques Associées reçues avant l'enquête, sont résumés dans le § 4.4 de ce document

Nature des inscriptions	Nb. d'inscriptions dans le registre	Nb. d'avis
Avis défavorables du public	12	11
Avis défavorables Associations	5	2
Avis PPA avec réserves	5	3
Avis favorables PPA	5	5
Avis favorables public	3	3
Demande débat	4	4
Consultation, renseignements, questions	13	13
Propositions	2	2
Demandes spécifiques hors périmètre	3	3
Inscriptions par le maître d'ouvrage	6	6
Demande de rendez-vous	1	1
Absence d'observations	3	3

- La différence entre le nombre d'inscription dans le registre et nombre d'avis est due aux personnes qui se sont présentées à plusieurs reprises lors de l'enquête.
- L'absence d'observations correspond à des lignes dans le registre sans aucune mention de la part du public.
- L'avis PPA avec réserves, correspond aux observations du Groupe ADP, la Société du Grand Paris et la Direction des Affaires Culturelles Ile de France (DRAC).

Thématiques des observations défavorables ou avec réserves (Public : 11. Associations : 2 et PPA : 3) :

- **Société du Grand Paris / Ligne 18** : Absence de toute indication dans le dossier de modification sur les contraintes de la ligne 18.
- **Groupe ADP** : Contestation du Groupe ADP (création d'une OAP et obligation d'utiliser le réseau communal pour les eaux usées et les eaux pluviales).
- **Bureau de Poste** : Craintes sur l'avenir du bureau de Poste.
- **Urbanisation** : Contestation des projets d'urbanisation, en particulier face à la bibliothèque, rue du Général de Gressot.
- **Contestation des modifications envisagées** (toitures, façades, largeur des voies, la non réglementation des constructions d'intérêt collectifs et services publics...).
- **Retrait du projet** : Demandes d'abandon de la procédure, en particulier de la part de « l'association pour l'environnement et le patrimoine de Wissous » et « l'association Wissous-notre-ville ».
- **Débat public** : Demandes incessantes d'un débat avec les élus sur les modifications envisagées.
- **Contestation de l'emplacement prévu pour le futur collège.**

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



.3.1 Procès-verbal de synthèse

La remise du procès-verbal de synthèse a eu lieu lors de la réunion du 16 avril à 11h00 à la mairie de Wissous, en la présence de :

Monsieur Richard TRINQUIER – Maire de Wissous
Monsieur Dominique BOULAY – Maire adjoint à l'urbanisme
Madame Sylvie ARDELLIER – Directrice Générale des Services à la mairie de Wissous

Le commissaire enquêteur a présenté le procès-verbal de synthèse qui a été adressé à la mairie par courriel (en version non paraphée) avant la réunion. Il a fait part du résumé des observations des services de l'Etat et du public.

A la lecture du procès-verbal envoyé par courriel et de la restitution du commissaire enquêteur, Monsieur le Maire a fait part de son intention de revoir le dossier et de faire un retour, en étant attentif aux observations du public et surtout les demandes d'échanges et de débat avec les élus sur les différentes modifications (bureau de Poste, projets d'urbanisation, préservations du patrimoine de Wissous...).

La version paraphée du procès-verbal de synthèse avec une lettre d'accompagnement, ont été adressée à la Maîtrise d'ouvrage par voie électronique le jour même [cf. annexes A14 et A15].

A la remise de ce procès-verbal de synthèse, Monsieur le Maire a bien noté que conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, la maîtrise d'ouvrage est tenue à faire part de ses réponses dans un délai ne dépassant pas les 15 jours.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

10/48



4. CHAPITRE IV – CONCLUSIONS du commissaire enquêteur

4.1 Sur les pièces du dossier

Comme détaillé dans le paragraphe [2. CHAPITRE II – Légalité de la procédure], la **constitution du dossier du projet de modification du PLU est conforme au code de l'urbanisme.**

Le PLU de la commune de Wissous a été conçu conformément à l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme. Il a été approuvé le 23 septembre 2005 par délibération du Conseil Municipal.

Article L151-2 du Code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique

Le dossier de modification objet de la présente enquête publique, a été conçu conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme

Article R151-5 du Code de l'urbanisme, créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

Il est composé d'un **Dossier de présentation**, qui amende les documents du PLU (n° 1, 3, 4 et 5) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wissous.

Ce dossier composé de 201 pages, présente chaque modification selon la méthodologie suivante :

- Objectifs de la modification ;
- Contenu de la modification ;
- Présentation des modifications apportées au PLU
 - o Pièces en vigueur
 - o Pièces modifiées

La méthodologie de présentation du dossier est simple et facile à appréhender (objectifs, contenu, pièces avant modification, pièces après modification)

4.2 Sur la concertation préalable à l'enquête publique

Le public s'est plaint de l'absence d'une concertation préalable, mais conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, la concertation lors d'une procédure de modification d'un PLU n'est pas exigée.

Face à des multiples demandes du public, M. le Maire de Wissous précise « *Je constate que malgré une communication dans le journal de la Ville La Gazette de Wissous, au mois de février et mars 2019, il y a eu une confusion entre une procédure de modification et de révision du dossier du PLU. C'est pour ces raisons, que j'organise une réunion publique à la fin du mois de mai 2019 pour préciser le dossier de modifications n°9 du PLU avant approbation au Conseil Municipal* ».

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

11/48



(Cf. annexe A16 dans le dossier des ANNEXES).

Article L.103-2 Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article [L. 122-1](#) du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

.4.3 Sur l'évaluation environnementale

La commune de Wissous n'a pas procédé à la saisine de l'autorité environnementale afin qu'elle examine au cas par cas si la procédure de modification est soumise ou non à évaluation environnementale.

Dans son dossier de modification, le maître d'ouvrage n'a pas fait état d'un site Natura 2000, susceptible d'être affecté par les modifications souhaitées par la commune.

Rappel de textes relatifs à l'évaluation environnementale :

Article R104-8

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. et ~~annulé~~ par la décision du Conseil d'Etat n°400420 du 19 juillet 2017 - art., v. init.

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

NOTA :

Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017: 400420.20170719), Art. 1 : **Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16** du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

Malgré que dans son dossier de modification, le maître d'ouvrage n'a pas fait état d'un site Natura 2000, susceptible d'être affecté par les modifications souhaitées par la commune, il aurait été souhaitable que la commune **fasse la saisine de l'autorité environnementale** afin qu'elle examine au cas par cas si la procédure de modification est soumise ou non à évaluation.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



.4.4 Sur les avis des PPA

Le dossier de modification a été notifié par la commune pour avis aux Personnes Publiques Associées et aux Services de l'Etat, en conformité avec les articles L.153-40, L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique [Cf. annexe A18-BB et CC] dans le Dossier des ANNEXES.

Quinze avis ont été reçus.

Personnes Publiques Associées [PPA] ou Service de l'Etat	AVIS
Conseil Départemental de l'Essonne	Réserves
Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Essonne	Réserves
Société du Grand Paris	Réserves
Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France (2 avis)	Réserves
Groupe ADP	Réserves
Réseau de Transport d'Electricité (2 avis)	Réserves (Servitudes à prendre en compte dans le PLU)
Direction Départementale de Protection des Populations de l'Essonne	Aucune remarque
Département des Yvelines, de l'Essonne et du Val d'Oise – Inspection Générale des Carrières (2 avis)	Aucune remarque
Agence Régionale de Santé – Ile-de-France (2 avis)	Avis favorable
Ministère des Armées	Aucune remarque
SNCF Immobilier	Aucune remarque



.4.4.1 Résumé des avis des PPA avec les réponses de la maîtrise d'ouvrage et les appréciations du commissaire enquêteur

Personnes Publiques Associées [PPA] ou Service de l'Etat	Résumé des réponses des PPA	Réponses de la maîtrise d'ouvrage et appréciation du commissaire enquêteur
Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France (DRAC) – Courrier du 18 janvier 2019 [cf. annexe A17-6] dans le Dossier des ANNEXES	Réerves : Absence d'un plan global avec un cadastre actualisé. OAP « entrée de ville » peu développée... Donner un cadre aux équipements d'intérêt collectif et services publics Secteur 17 route d'Antony : mettre en place une OAP	<u>Réponses de la maîtrise d'ouvrage</u> M. le Maire précise [annexe A16 dans le dossier des ANNEXES] : <ul style="list-style-type: none">- L'OAP « entrée de ville » est abandonnée (car non inscrite dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) ;- Les règles concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics du PLU en vigueur sont maintenues, <u>sauf pour la zone UL</u> ; Remplacement dans les articles 6.4 et 7.2.2 et exclusivement en zone UL, de la phrase « <i>les équipements techniques...</i> » par « <i>les bâtiments d'intérêt communaux</i> ».
		<u>Commissaire enquêteur :</u> <ul style="list-style-type: none">- L'abandon de l'OAP « entrée de ville » est obligatoire. Car la création d'une nouvelle orientation rentre dans le cadre d'une révision d'un PLU (§ 3.3.1) ;- La désignation « <i>les bâtiments d'intérêt communaux</i> » au lieu de « <i>équipements d'intérêt collectif et services publics</i> » dans la zone UL est conforme à l'arrêté du 10 novembre 2016 texte n° 51 (JORF n°0274 du 25 novembre 2016), qui élargit la définition des équipements d'intérêt collectif et services publics prévue au

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

14/48



<p>Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France (DRAC) – Courrier réf. ST/AC/190320 du 1er avril 2019 [Cf. annexe A18-Z] dans le Dossier des ANNEXES</p>	<p><u>Courrier reçu pendant l'enquête (observation n° 62 du 9 avril 2019).</u> Rappel des espaces protégés sur la commune Proposition de mettre en place une OAP sur le secteur du 17 route d'Antony et l'une des parcelles AC405 et 344 est à conserver (maison du XXème siècle).</p> <p><u>Echange direct entre l'UDAP et le commissaire enquêteur du 9 mai 2019 :</u> Complément de précisions de la part de Mme Stéphanie THILLEUIL – Architecte Urbaniste à l'UDAP) : « La commune annonce sur ce secteur un objectif de réalisation d'un projet mixte de logements (habitats collectifs), commerces, équipements. Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU permettant d'accueillir des secteurs de projet. Les OAP sont un outil souple adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation. A ce titre, il est alors proposé dans les avis de</p>	<p>4° de l'article R151-27 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, le maintien des dispositions du PLU en vigueur (excepté le remplacement des libellés dans la zone UL), répond à plusieurs contestations du public et observations des Personnes Publiques Associées (PPA).</p> <p>Réponses de la maîtrise d'ouvrage M. le Maire précise [annexe A16 dans le dossier des ANNEXES] :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le projet envisagé 17 route d'Antony concernant plusieurs parcelles, un permis d'aménager sera nécessaire, il n'y a pas lieu d'inscrire une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ».- La maîtrise d'ouvrage précise que les 5000 m² de surface habitable ne seront pas dépassés en cas d'urbanisation dans le secteur du 17 Route d'Antony), ce qui n'impose pas la création d'une OAP. <p><u>Le commissaire enquêteur :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Note que les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durable) prévoient bien la diversification de l'habitat et l'animation du centre-ville.- Note que conformément aux articles L.142-1 et R.142-1 du code de l'urbanisme (compatibilité des documents d'urbanisme), le non dépassement des 5000 m² de surface habitable, n'impose pas une OAP spécifique. <p>Néanmoins, il souligne que pour ce projet</p>
---	--	--



	<p><u>l'UDAP sur la modification du PLU de mettre en place une OAP sur le secteur concerné afin de pouvoir dessiner un outil d'anticipation, puis d'articulation des différents enjeux sur ce secteur. L'OAP permet d'avoir une vision prospective dans le temps, à laquelle se référer pour la suite lors de la réalisation de chacun des différents projets.</u></p> <p><u>Le permis d'aménager, plutôt destiné à une réalisation unique et globale, ne permet pas l'articulation de différents projets qui risquent de s'échelonner dans le temps et qui nécessitent donc une vision globale d'articulation, alors que l'OAP permet de fixer des grands principes qui seront à intégrer dans chacune des opérations d'habitat, d'équipement, d'espace public, etc.</u></p> <p><u>Concernant la maison : celle-ci est en meilleure, présente une composition architecturale intéressante, et mériterait d'être conservée.</u></p> <p><u>Au vu des enjeux de renouvellement souhaités par la commune sur ce secteur, la mention de la qualité de cette maison et de la nécessité de son maintien dans le tissu de la commune dans l'avis de l'UDAP permet de mettre en évidence qu'une démolition n'est pas souhaitable puisque le bâti ancien participe à l'identité de la commune et qu'il mérite d'être valorisé dans tout projet de renouvellement ».</u></p>	<p>conséquent et de grande envergure à l'échelle de Wissous, toute la description donnée dans le dossier ne dépasse pas une douzaine de lignes « La Municipalité souhaite favoriser la réalisation d'un projet mixte (logements, commerces, équipements – notamment caserne de pompiers, commissariat, poste...) situé route d'Antony à proximité du centre-ville... ».</p> <p>Le public semble découvrir ce projet à travers la Gazette et l'enquête publique.</p> <p>Le commissaire enquêteur considère qu'il est judicieux de surseoir à ce projet et demande de donner suite aux avis de l'UDAP et de la DDT.</p> <p>Et RECOMMANDE de profiter de la <u>réunion publique</u> à la fin de mai 2019, pour aborder les préoccupations du public et des associations sur ce projet : nature des constructions, nombre de logements, incidences, impacts sur les constructions existantes et les maisons anciennes et pavillonnaires, adaptabilité des infrastructures, accroissement du trafic routier, nuisances et vis-vis, adaptabilité des infrastructures, accroissement du trafic routier, localisation du nouveau bureau de Poste... et que le Conseil Municipal en tire les conséquences pour tout projet dans ce secteur.</p>
--	--	--



<p>Société du Grand Paris – Courrier du 18 janvier 2019 [Cf. annexe A17-5] dans le Dossier des ANNEXES</p>	<p>Réserve à prendre en compte : ligne 18, absence des voiries sur les documents graphiques, incompatibilité de l'emplacement réservé n°17 avec la ligne 18. Absence de trois emplacements réservés pour la SGP sur le plan de zonage (17,18 et 19)</p>	<p>Réponses de la maîtrise d'ouvrage M. le Maire prend en compte les réserves de la Société du Grand Paris [annexes A16, A18-H et A18-X dans le dossier des ANNEXES], y compris la suppression de l'accès unique indiqué en page 36 du dossier présenté à l'enquête publique. Le commissaire enquêteur : Considère que la mise en compatibilité du PLU actuel de la commune de Wissous est obligatoire, avec les contraintes de la ligne 18 « Décret n° 2017-425 du 28 mars 2017 » déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris.</p>
<p>Groupe ADP – Courrier du 16 janvier 2019 réf. DIA.A.U/ 2019/011 Cf. annexe A17-7] dans le Dossier des ANNEXES</p>	<p>Réserve : Sur la création d'une OAP et le nouveau zonage 1AUZ Maintien des dispositions du PLU actuel en ce qui concerne le rejet des eaux (usées et pluviales) Incohérence concernant l'accès aux terrains objets de l'OAP</p>	<p>Réponses de la maîtrise d'ouvrage M. le Maire précise [annexe A16 dans le dossier des ANNEXES] :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'OAP « entrée de ville » est abandonnée (car non inscrite dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) ;- L'accès unique indiqué en page 36 du dossier présenté à l'enquête publique sera reconsidéré, le terme unique sera supprimé. <p>Commissaire enquêteur :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'abandon de l'OAP « entrée de ville » est obligatoire. Car la création d'une nouvelle orientation est une révision du PLU (§ 2.1) ;- La commune est responsable de l'application des règles d'urbanisme dans l'assise du Groupe



<p>Conseil Départemental de l'Essonne – Courrier du 7 mars 2019 réf. 2019-D00215 [cf. annexe A17-8] dans le Dossier des ANNEXES</p>	<p>Wissous est pressentie pour recevoir un nouveau collège</p> <p>Réserves :</p> <p>La commune doit acquiescer l'emplacement réservé et faire des études techniques et juridiques approfondies</p> <p>Si projet de gymnase, il serait souhaitable que la destination de l'emplacement réservé n°17 soit également prévue à cet effet.</p> <p>Contraintes de la ligne 18</p>	<p>ADP hors OIN (*), en ce qui concerne le rejet des eaux usées et pluviales dans les réseaux de la commune et la délivrance des permis de construire ou d'aménager.</p> <p>Le commissaire enquêteur RECOMMANDE qu'une étude économique, d'assainissement et de mesures des capacités des réseaux de la commune, soit réalisée (si ce n'est pas encore fait). Cette étude doit donner une visibilité à long terme, et cela avant toute application de nouvelles règles dans la zone 1AUZ.</p> <p>(*) Les Opérations d'Intérêt National sont soumises à l'article L102-12 et L102-13 du code de l'urbanisme</p>
<p>Réponses de la maîtrise d'ouvrage</p> <p>M. le Maire [annexe A16 dans le dossier des ANNEXES] : « Je prends en compte les observations avec l'inscription des ouvrages de la ligne 18. La superficie de l'emplacement réservée pour le Collège peut intégrer également un gymnase. Conformément au nouveau PEB de l'aéroport d'Orly approuvé le 21 décembre 2012 par arrêté inter préfectoral n°2012/4046, l'implantation du futur collège est dans la zone de bruit modéré, dite C, dans lesquelles des règlements d'urbanisme s'appliquent...</p> <p>A noter qu'une partie des parcelles concernées est traversée par la limite de la zone B. Ces zones situées en secteur B seront sorties du périmètre de la réserve. Elles pourront être réintégrées par la suite dans le cadre de la révision du PLU ».</p>		



<p>Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Essonne – Courrier du 17 avril 2019 [Cf. annexe A18-DD] dans le Dossier des ANNEXES</p>	<p>Courriel reçu après la clôture de l'enquête et avant la réception des réponses de la maîtrise d'ouvrage au procès-verbal de synthèse.</p> <p>Avis avec réserves sur toutes les modifications exceptée l'avis favorable sur « site de la gare » :</p> <p>« ...les évolutions du document introduites par la présente modification doivent être compatibles avec les ouvrages de la ligne 18 du réseau du Grand Paris Express ».</p> <p>Concernant l'intégration des parcelles cadastrées AC n°405 et n°344 dans le zonage « UCd » : « ...un dossier ne peut être modifié en cours d'enquête publique... ». La commune aura la possibilité de modifier le document après enquête publique, si cela fait suite à une observation ou un avis reçu, tout en veillant à ne pas modifier l'économie générale de la modification ».</p> <p>Site de la gare : Avis favorable</p> <p>Entrée de ville Est : Précisions à apporter à l'OAP préconisée par la commune (y compris les travaux de la ligne 18).</p>	<p>Le commissaire enquêteur : note cette réponse satisfaisante de la maîtrise d'ouvrage.</p>	<p>Réponses de la maîtrise d'ouvrage</p> <p>Dans les rubriques précédentes, la maîtrise d'ouvrage fournit des réponses sur la ligne 18, sur la suppression de, sur l'OAP et l'accès unique « entrée de ville Est », sur le projet du secteur 17 Route d'Antony, sur les règles concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Commissaire enquêteur :</p> <p>Sur les autres remarques de la DDT, la maîtrise d'ouvrage s'est engagée à les prendre en compte. [Cf. le courrier adressé à M. le Préfet [annexe A16 dans le dossier des ANNEXES].</p> <ul style="list-style-type: none">- Les règles concernant les toitures et façade en zone UG- Sur les choix des différents coefficients d'emprise au sol, ainsi que l'incidence de ces choix ;- Sur les règles de retrait dans la ZAC des Hauts de Wissous 2, conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, en vigueur avant le 28 décembre 2015 ;- Sur la justification du choix d'implantation du futur collège sur le site de Cucheron ;- Sur la cohérence de l'autorisation de locaux à destination de commerce dans tous les secteurs de la zone UJ, avec le schéma de
---	---	---	--

BA



	<p>Suppression du COS : Incidence et choix des différents COS à expliciter.</p> <p>La ZAC des Hauts de Wissous 2 : Les destinations objet de cette modification doivent être conformes à celles définies dans l'article R*123-9 du code de l'urbanisme, en vigueur avant le 28 décembre 2015.</p> <p>Site de Cucheron : Compatibilité avec la ligne 18. Réserve sur l'emplacement qui est à cheval entre la zone B et la zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Orly.</p> <p>Règles concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics : « ... la mise en place de règles assouplies, notamment à proximité des secteurs à caractère patrimonial, semblerait préférable à une absence totale de réglementation ... ».</p> <p>Règles concernant les toitures et façades en zone UG : Ratios de 50 % des toitures terrasses, « ... Pour la bonne applicabilité du règlement, il devrait être indiqué si ces ratios sont des maximums ou des minimums. A défaut, ils devraient s'appliquer strictement ».</p> <p>Règles concernant les occupations et utilisations du sol en zone UI : ...Autoriser les commerces dans la zone UI, « La cohérence de cette nouvelle orientation avec le schéma de développement économique de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay (CACPS), en cours d'élaboration, sera à examiner. »</p>	<p>développement économique de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay (CACPS).</p> <p>- Sur l'évacuation des eaux usées et pluviales du secteur d'Orly, « le dossier aurait utilement pu mieux motiver ces nouvelles prescriptions ».</p>
--	---	--

PA



<p>Direction Départementale de Protection des Populations – Courrier réf. 2019-3028 CD du 29 avril 2019 [Cf. annexe A18-EE] dans le Dossier des ANNEXES</p> <p>SNCF Immobilier Courriel du 2 avril 2019 [Cf. annexe A18-O] dans le Dossier des ANNEXES</p>	<p>Secteur du 17 route d'Antony : « ... Compte-tenu de l'implantation urbaine de ce secteur, il aurait été opportun que le PLU oriente les constructions à venir dans ce secteur, notamment par la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation ». </p> <p>Modification de l'article UZ4 : Evacuation des eaux usées et pluviales du secteur d'Orly, « le dossier aurait utilement pu mieux motiver ces nouvelles prescriptions ».</p> <p>Aucune remarque</p>	
<p>Département des Yvelines, de l'Essonne et du Val d'Oise – Inspection Générale des carrières – Courrier réf. I.G.C. N° 91.689 CR 26439 du 21 décembre 2018 [Cf. annexe A17-1] dans le Dossier des ANNEXES</p> <p>Département des Yvelines, de l'Essonne et du Val d'Oise – Inspection Générale des Carrières – Courrier de l'IGC réf. I.G.C. n° 91689 CR 26564 du 27 mars 2019 [Cf. annexe A18-AA] dans le Dossier des ANNEXES</p> <p>Agence Régionale de Santé – Ile-de-France – Courrier 18-EXT-0307 du 9 janvier 2019 [Cf. annexe A17-2] dans le Dossier des ANNEXES</p>	<p>Aucune remarque</p> <p>Courriel reçu pendant l'enquête (observation n° 21 du 2 avril 2019). « Nous n'avons pas de remarque sur ce projet de modification ».</p> <p>Aucune remarque</p> <p>Courrier reçu pendant l'enquête (observation n° 18 du 1^{er} avril 2019). Aucune remarque sur la demande d'intégration des parcelles AC405 et A344 dans la zone UCd (modification 17 rue d'Antony). Avis favorable</p>	<p>La SNCF qui est concernée par la modification du « site de la gare » n'émet aucune remarque. La RATP qui est aussi concernée, n'a émis aucun avis sur la modification de ce site.</p>



<p>Agence Régionale de Santé – Ile-de-France – Courrier du 27 mars 2019 référence A-2019-00492 [Cf. annexe A18-N] dans le Dossier des ANNEXES</p>	<p>Courrier reçu pendant l'enquête (observation n° 19 du 1^{er} avril 2019). Aucune remarque sur la demande d'intégration des parcelles AC405 et A344 dans la zone UCd (modification 17 rue d'Antony). Servitudes à prendre en compte dans le PLU</p>	<p>Aucune remarque sur l'intégration des parcelles AC405 et A344 dans la zone UCd (modification 17 Route d'Antony).</p>
<p>Réseau de Transport d'Electricité – Courrier réf. TER-MOD-2019-91689-CAS-132682-R6N4ZD du 08/01/2019 [Cf. annexe A17-3] dans le Dossier des ANNEXES</p>		<p>Servitudes à prendre en compte par la maîtrise d'ouvrage.</p>
<p>Réseau de Transport d'Electricité – Courriel du 5 avril à 14h22 [Cf. annexe A18-I] dans le Dossier des ANNEXES</p>	<p>Courriel reçu pendant l'enquête (observation n° 22 du 5 avril 2019). «... Nous n'avons pas de remarque à formuler après l'étude du document transmis, concernant l'intégration des parcelles AC405 et A 344 dans la zone UCd »</p>	<p>Aucune remarque sur l'intégration des parcelles AC405 et A344 dans la zone UCd (modification 17 Route d'Antony).</p>
<p>Ministère des Armées – Courrier du 28 mai 2018 réf. spact_pv_20180418_gps_avismodif2plufollainville_dennemont_pref_V2 Et courrier du 18 février 2019 réf. 500421/ARM/EMA/EMZDS-P/DAFM/BSI/DAT2/NP [Cf. annexe A17-4] dans le Dossier des ANNEXES</p>	<p>Aucune remarque sur le fond du dossier</p>	<p>Remarque sur l'adresse du service à prendre en compte par la maîtrise d'ouvrage.</p>

.4.5 Sur les modifications préconisées par la commune et au vu des avis des PPA

Modification préconisée par la commune	Avis des PPA	Appréciations du commissaire enquêteur
Evolution du site de la gare	La SNCF Immobilier n'a pas de remarques sur le dossier. La Direction Départementale des Territoires de l'Essonne est favorable. La RATP n'a fait aucun retour sur ce dossier de modification du PLU.	L'évolution du « site de la gare » est une concrétisation de l'ambition du projet de ville exprimée dans le PADD de 2005 : « de développer le centre-ville jusqu'à la gare » Il s'agit de la troisième phase sur la zone UN1, qui est dans la continuité des deux phases précédentes. Les orientations du PADD de 2005 ainsi que les objectifs de l'OAP du secteur restent inchangés. La SNCF n'a pas de remarques. La Direction Départementale des Territoires de l'Essonne est favorable. L'OAP fixe déjà les premiers principes d'aménagement du secteur
Evolution du secteur d'entrée de ville Est	Création d'une OAP contestée par le Groupe ADP. Différend entre la commune et le Groupe sur la gestion des eaux usées, des eaux pluviales et des eaux potables. Différend sur la gestion foncière et les permis d'aménagement et de construction.	Voir l'annexe A16 dans le dossier des ANNEXES – courrier de M. le Maire : Le principe d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est abandonné car non inscrit dans la PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable). La commune est responsable de l'application des règles d'urbanisme dans l'assise du Groupe ADP hors OIN (*), en ce qui concerne le rejet des eaux usées et pluviales dans les réseaux de la commune et la délivrance des permis de construire ou d'aménager. Le commissaire enquêteur recommande qu'une étude économique, d'assainissement et de mesures des capacités des réseaux de la commune, soit réalisée (si ce n'est pas encore fait). Cette étude doit donner une visibilité à long terme, et cela avant toute application de nouvelles règles dans la zone 1AUZ. (*) Les Opérations d'Intérêt National sont soumises à l'article L102-12 et L102-13 du code de l'urbanisme

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 – Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

23/48



<p>Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS)</p>	<p>Observation de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne :</p> <p>Les coefficients d'emprise au sol proposés augmentent, parfois de manière significative, les droits à construire sur la commune, compte-tenu notamment des règles de hauteur. Cette <u>incidence aurait pu être mieux explicitée</u> au sein du dossier de modification, pour la bonne information du public. De même, le <u>choix des différents coefficients d'emprise au sol retenus gagnerait à être explicité au sein du dossier.</u></p>	<p>Les observations de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne sont de nature à apporter une clarté et une meilleure compréhension du dossier.</p>
<p>Evolution de la ZAC des Hauts de Wissous 2</p>	<p>Résumé de l'observation de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne :</p> <p>Il s'agit de modifier les règles de retrait applicables pour les destinations de « commerce et activités et services et pour les constructions destinées au bureau »</p> <p>Les destinations objet de cette modification doivent être conformes à celles définies dans l'article R*123-9 du code de l'urbanisme, en vigueur avant le 28 décembre 2015.</p>	<p>Les observations de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne sont à prendre en compte par le maître d'ouvrage.</p>
<p>Site du Cucheron (implantation d'un collège)</p>	<p>Le Conseil Départemental appuie le projet du collège et émet des réserves :</p> <ul style="list-style-type: none">- Prise en compte des contraintes de la ligne 18 ;- Procéder à des études préalables avant toute décision définitive sur l'implantation du collège ; <p>La Société du Grand Paris demande également de prendre en compte les contraintes de la ligne 18.</p> <p>La Direction Départementale des Territoires de</p>	<p>- Deux précisions sont manquantes dans la présentation du site du Cucheron dans le dossier de modification (implantation d'un collège) :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les contraintes obligatoires à prendre en compte en ce qui concerne la ligne 18, suite à la DUP obtenue par décret du 21 mars 2017 (voir le détail des contraintes dans l'avis de la Société du Grand Paris [annexe A17-5] dans le dossier des ANNEXES.• L'absence de toute étude sur la pertinence de son implantation au-dessus du tunnel de la ligne 18 et dans le champ du plan d'exposition au bruit de de l'aérodrome de Paris-Orly.



	<p>l'Essonne émet de fortes réserves sur l'emplacement réservé n° 17 pour l'implantation du collège : « Cet emplacement réservé se trouve au-dessus du tunnel de la ligne 18, à proximité d'un de ses ouvrages annexes et à cheval entre la zone B et la zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Orly. Compatibilité avec la ligne 18 ». « Sauf à démontrer l'impossibilité de construire l'établissement ailleurs et son absolue nécessité, l'établissement scolaire ne peut donc être implanté dans la fraction de l'emplacement réservé situé en zone B du PEB ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le département est favorable au projet du collège (sous conditions : ligne 18 et études préalables). - Le collège présente un intérêt évident pour les habitants. - La Direction Départementale des Territoires de l'Essonne émet des réserves sur son lieu d'implantation. - L'association Wissous-notre-Ville propose des emplacements alternatifs à ceux du site du Cucheron. <p>Dans son courrier adressé à M. le Préfet de l'Essonne (annexe A16 dans le dossier des ANNEXES), la maîtrise d'ouvrage précise que le futur collège serait dans la zone de bruit modéré, dite C, dans laquelle des règlements d'urbanisme s'appliquent et que l'emplacement réservé n° 17 sera réduit.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les solutions alternatives d'implantation du collège émises par l'association Wissous-notre-Ville méritent d'être étudiées et concertées avec les habitants. - Le commissaire enquêteur partage l'avis du Conseil Départemental de faire des études techniques et juridiques approfondies
<p>Règles concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>La DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles), demande un cadrage de ces équipements.</p>	<p>Voir l'annexe A16 dans le dossier des ANNEXES : M. le Maire a décidé de <u>restreindre la modification</u> à la zone UL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le remplacement dans les articles 6.4 et 7.2.2 et exclusivement en zone UL, de la phrase "les équipements techniques..." par « les bâtiments d'intérêt communaux ».
<p>Règles concernant les toitures et les façades en zone UG</p>	<p>Extrait de l'avis de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne : « ...Il indique que le projet « pourra comporter 50 % des toitures en toiture terrasse », en imposant alors que « 50 % des toitures terrasses soient végétalisées ». Pour la bonne applicabilité du règlement, il devrait être indiqué si ces ratios sont des <u>maximums</u> ou des <u>minimums</u>. A défaut, ils devraient s'appliquer strictement ».</p>	<p>La commune justifie la modification des règles concernant les toitures et les façades en zone UG, en s'appuyant sur la « Réponse du Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer - publiée dans le JO Sénat du 17/07/2003 - page 2303 » cf. le texte en (1).</p> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> Or le texte du Ministère précise : « De telles exigences ne sont justifiées que dans des secteurs nécessitant une protection particulière, tels que les abords des monuments historiques, les sites ou les zones de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager ».</p>



		<p>La zone UG objet des modifications est dans les abords de l'Espace Arthur-Clark, qui fait partie du patrimoine paysager de Wissous. Les exigences objet de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, sont justifiées.</p> <p>Donc, sans mettre en cause l'instauration des toitures terrasse et des toitures mansardées (en prenant en compte l'avis de la DDT sur le pourcentage de 50% et en précisant la pente des toitures mansardées), toutes les modifications suivantes de l'article 11, préconisées par la maîtrise d'ouvrage, ne sont pas justifiées :</p> <p>« Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction ».</p> <p>« Les toitures doivent préférentiellement être couvertes soit en tuiles plates soit en ardoises... »</p> <p>« Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques doivent être préférentiellement réalisées en matériaux nobles... ».</p> <p>« Sont interdites les couvertures avec revêtement bitumineux apparent, les couvertures en bac acier, en PVC ou en fibrociment ».</p> <p>La modification concerne exclusivement la zone pavillonnaire UH.</p>
<p>Largeur des voies en zone UH</p> <p>Règles concernant les occupations et utilisations du sol en zone UI</p>	<p>Absence de remarques</p> <p>Résumé de l'avis de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne (DDT) :</p> <p>Règles concernant les occupations et utilisations du sol en zone UI : ...Autoriser les commerces dans la zone UI, « La cohérence de cette nouvelle orientation avec le schéma de développement économique de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay (CACPS), en cours d'élaboration, sera à examiner ».</p>	<p>La modification introduite vise à autoriser les locaux à destination de commerce dans tous les secteurs de la zone UI.</p> <p>L'observation de la DDT est à prendre en compte : examiner la cohérence de cette nouvelle orientation avec le schéma de développement économique de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay (CACPS).</p>



<p>Secteur de projet situé au 17 Route d'Antony</p>	<p>Résumé de l'avis de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne (DDT) : « ... Compte-tenu de l'implantation urbaine de ce secteur, il aurait été opportun que le PLU oriente les constructions à venir dans ce secteur, notamment par la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation ».</p> <p>Résumé de l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France (DRAC) Proposition de mettre en place une OAP sur le secteur du 17 route d'Antony et l'une des parcelles AC405 et 344 est à conserver.</p>	<p>Le commissaire enquêteur souligne le peu de détails pour ce projet structurant à l'échelle de Wissous « La Municipalité souhaite favoriser la réalisation d'un projet mixte (logements, commerces, équipements – notamment caserne de pompiers, commissariat, poste...) situé route d'Antony à proximité du centre-ville... ».</p> <p>Le commissaire enquêteur recommande à la maîtrise d'ouvrage de profiter de la réunion publique initiée par M. le Maire à la fin de mai 2019, pour aborder les préoccupations du public et des associations sur le projet du 17 Route d'Antony : nature des constructions, nombre de logements, incidences, impacts sur les constructions existantes et les maisons anciennes et pavillonnaires, adaptabilité des infrastructures, accroissement du trafic routier, nuisances et vis-vis, adaptabilité des infrastructures, accroissement du trafic routier, localisation du nouveau bureau de Poste... et que le <u>Conseil Municipal en tire les conséquences pour tout projet dans ce secteur.</u></p> <p>Le commissaire enquêteur demande aussi à la maîtrise d'ouvrage de provoquer une <u>réunion spécifique avec la DRAC et la DDT, et de conditionner la poursuite de ce projet à un avis favorable sans réserve de leur part.</u></p> <p>Le public a exprimé au commissaire enquêteur son attachement au maintien d'un bureau de Poste à Wissous. Dans ses réponses au procès-verbal de synthèse, la maîtrise d'ouvrage fait part au commissaire enquêteur de la délibération n°16 du Conseil Municipal du 15 avril 2019, d'acquiescer un local dédié à La Poste au 33 avenue es Ecoles lieudit « Monrateau ». Voir l'annexe A16 dans le dossier des ANNEXES.</p> <p>La DRAC préconise la mise en place d'une OAP spécifique (cf. observation du 9/04/2019 n° 62). La DDT appuie l'avis de la DRAC.</p>
---	--	---

<p>Modification de l'article UZ4</p>	<p>Résumé de l'avis de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne (DDT) :</p> <p>« La modification consiste à supprimer la possibilité de prévoir une évacuation des eaux usées dans le réseau de la plate-forme aéroportuaire et d'obliger une évacuation des eaux pluviales non infiltrées dans le réseau collecteur. S'agissant d'un zonage spécifique aux emprises appartenant à Aéroports de Paris (ADP), le dossier <u>aurait utilement pu mieux motiver ces nouvelles prescriptions...</u> »</p> <p><u>Résumé de l'avis du Groupe ADP :</u></p> <p><u>Chapitre 11 :</u> Modification de l'article UZ4 (pages 198 à 202) :</p> <p>Le Groupe ADP demande le maintien de la possibilité de se rejeter dans le réseau privé d'ADP, avant rejet dans le réseau public, comme le prévoit la rédaction actuelle du PLU.</p> <p>De même, il conviendrait afin d'éviter toute ambiguïté, de maintenir la rédaction actuelle de l'article UZ4.2.2 qui prévoit la possibilité de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou celui de la plate-forme aéroportuaire.</p>	<p>Le commissaire enquêteur recommande qu'une étude économique, d'assainissement et de mesures des capacités des réseaux de la commune, soit réalisée (si ce n'est pas encore fait). Cette étude doit donner une visibilité à long terme, et cela avant toute application de nouvelles règles dans la zone 1AUZ.</p>
--------------------------------------	---	--

(1)

Réponse du Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer

publiée dans le JO Sénat du 17/07/2003 - page 2303

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme prévoit notamment que les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent " déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans leur milieu environnant ". Ces règles auxquelles sont soumises les constructions peuvent concerner leur forme (toiture, ouvertures, ouvrages en saillie), les couleurs, les clôtures dont la hauteur, la consistance et la couleur peuvent être réglementées par le PLU. En revanche, la loi n'autorise pas les plans d'occupations des sols (POS) ou les plans locaux d'urbanisme à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux. De telles exigences ne sont justifiées que dans des secteurs nécessitant une protection particulière, tels que les abords des monuments historiques, les sites ou les zones de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager. Il y a donc lieu de considérer de telles prescriptions comme illégales lorsqu'elles figurent dans un POS ou un PLU.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – VI

28/48

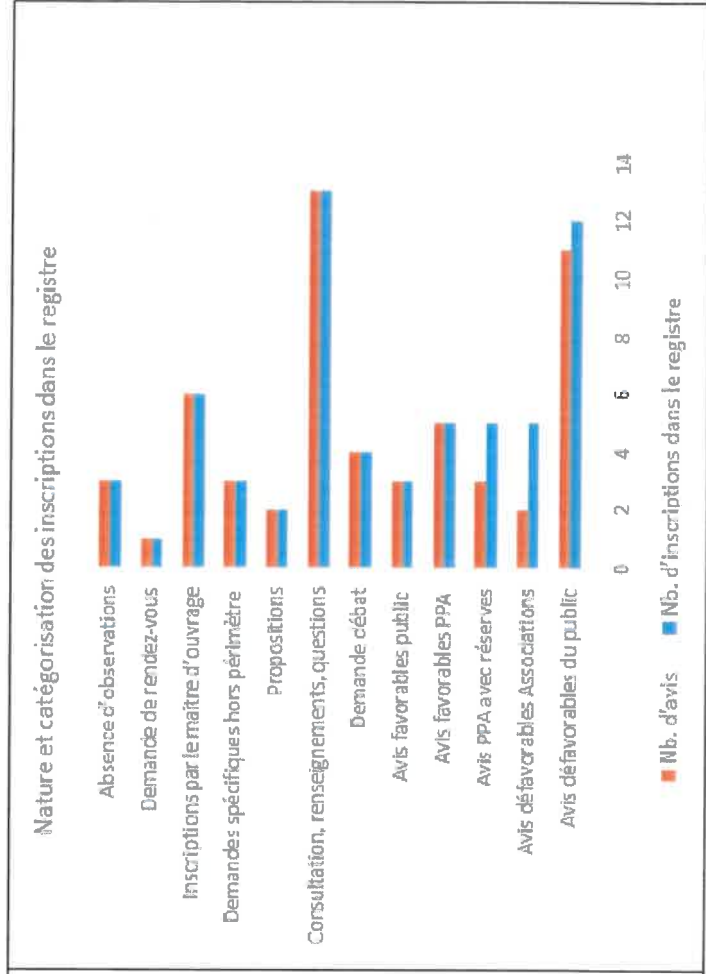


.4.6 Sur les observations inscrites dans le registre

62 observations inscrites sur le registre par 32 personnes (dont deux associations (dont deux associations et avis reçus pendant l'enquête : SNCF, RTE, Inspection des Carrières, Agence Régionale de Santé, Direction des Affaires Culturelles. Courriers de réponse de la mairie aux observations du Groupe ADP et de la Société du Grand Paris)
46 pièces sont jointes au registre (dont 10 courriers et 14 courriels)

.4.6.1 Nature et catégorisation des observations

Nature des inscriptions	Nombre d'inscriptions dans le registre	Nombre d'observations
Avis défavorables du public	12	11
Avis défavorables Associations	5	2
Avis PPA avec réserves	5	3
Avis favorables PPA	5	5
Avis favorables public	3	3
Demande débat	4	4
Consultation Demandes de renseignements Questions	13	13
Propositions	2	2
Demandes spécifiques hors périmètre	3	3
Inscriptions par le maître d'ouvrage	6	6
Demande de rendez-vous	1	1
Absence d'observations	3	3



AA



Thématiques des observations défavorables ou avec réserves (Public : 1.1. Associations : 2 et PPA : 3) :

- **Société du Grand Paris / Ligne 18** : Absence de toute indication dans le dossier de modification sur les contraintes de la ligne 18.
- **Groupe ADP** : Contestation du Groupe ADP (création d'une OAP et obligation d'utiliser le réseau communal pour les eaux usées et les eaux pluviales).
- **Bureau de Poste** : Craintes sur l'avenir du bureau de Poste.
- **Urbanisation** : Contestation des projets d'urbanisation, en particulier face à la bibliothèque, rue du Général de Gressot.
- **Contestation des modifications envisagées** (toitures, façades, largeur des voies, la non réglementation des constructions d'intérêt collectifs et services publics...).
- **Retrait du projet** : Demandes d'abandon de la procédure, en particulier de la part de « l'association pour l'environnement et le patrimoine de Wissous » et « l'association Wissous-notre-ville ».
- **Débat public** : Demandes incessantes d'un débat avec les élus sur les modifications envisagées.
- **Contestation de l'emplacement** prévu pour le futur collège.

.4.6.2 Appréciations du commissaire enquêteur sur les observations du public

- Une multitude de **craintes du public** sur les **projets d'urbanisation** dans la commune et en particulier face à la bibliothèque.
- Une forte demande du **public** et des **associations** d'un **échange avec les élus** sur les **modifications proposées par la maîtrise d'ouvrage**.
- Presque la moitié des inscriptions portent sur des **demandes de renseignements, cas spécifiques ou hors périmètre**
- Deux associations étaient fortement mobilisées contre le projet et qui se sont manifestées à plusieurs reprises tout au long de l'enquête :
 - « Association pour l'environnement et le patrimoine de Wissous » : l'observation est consignée à 8 reprises sur le registre.
 - « Wissous-notre-ville » : 3 inscriptions sur le registre (dont une observation sur des emplacements alternatifs pour le collège).

Le commissaire enquêteur précise que la commune est dans l'**obligation** de rendre son **PLU compatible** avec la **déclaration d'utilité publique** (^(*) concernant la **ligne 18** « Décret n° 2017-425 du 28 mars 2017 » **déclarant d'utilité publique** et **urgents** les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris.. **L'urgence** des travaux de la ligne 18 implique une mise en compatibilité dans les meilleurs délais, sans attendre la **révision** du PLU.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

30/48



A noter également, que le PLU doit prendre en compte les prescriptions de l'enquête publique E15000016/95 [cf. annexe A18-A dans le dossier des ANNEXES page 5/8 - enquête publique unique SNCF Réseau – Ligne Massy Valenton secteur Ouest E15000016/95 pour la MISE en COMPATIBILITE DES DOCUMENTS d'URBANISME de la COMMUNE de WISSOUS « MECDU »]

(*) Article L421-6 du code de l'urbanisme, Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

Concernant **le bureau de Poste** à Wissous et malgré l'absence d'un avis de la Poste dans le dossier de modification n°9 du PLU, la mairie affiche son objectif de **le maintenir** : La délibération n° 16 du Conseil Municipal a acté l'acquisition d'un local au **33 avenue des Ecoles** pour installer le bureau de Poste [cf. annexe A16 dans le dossier des ANNEXES].

Une forte demande du public pour un débat public sur le projet modification : Face à cette demande, la maîtrise d'ouvrage s'est engagée à organiser une **réunion publique** à la fin du mois de mai 2019, avant la présentation du projet devant le Conseil Municipal [cf. annexe A16 dans le dossier des ANNEXES].

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

31/48



.4.7 Sur les réponses de la maîtrise d'ouvrage (MOA) au PV de synthèse

La Maîtrise d'ouvrage apporte des réponses satisfaisantes sur les points suivants soulevés par le public et les associations (voir aussi les réponses dans le § 3.2 du RAPPORT).

.4.7.1 Sur les réponses aux observations du public

La Maîtrise d'ouvrage apporte des réponses satisfaisantes sur les points suivants soulevés par le public et les associations (voir aussi les réponses dans le § 3.2 du RAPPORT) :

Sur la prise en compte des obligations liées aux travaux de la ligne 18 ;

Sur la mise en compatibilité du PLU pour les zones UH, UN1 et N en rajoutant à l'article 11 – Aspect extérieur, l'article 11-4 Protections phoniques ;

Sur la mise en compatibilité du PLU conformément au « Décret n° 2017-425 du 28 mars 2017 » déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris ;

Sur les multiples demandes du public et des associations d'un « DEBAT PUBLIC » → La Maîtrise d'ouvrage organise une réunion publique à la fin du mois de mai, pour préciser le dossier de modifications n°9 du PLU avant de le soumettre au Conseil Municipal ;

Le commissaire enquêteur note l'engagement oral de la mairie de **supprimer** la phrase : « ...*C'est dans cet espace que la Municipalité souhaite favoriser la réalisation d'un projet résidentiel, situé en face de la bibliothèque communale et à proximité du parc Arthur Clark, rue du Général de Gressot* » qui se trouve en début du chapitre 7 du dossier de modification n°9 du PLU.

.4.7.2 Engagements pris suite aux avis des PPA

La Maîtrise d'ouvrage a pris des engagements ou a apporté des réponses aux différents avis des PPA (détail dans le § 3.1 du RAPPORT).

Réseau de Transport d'Electricité (RTE) [Cf. annexe A17-3] dans le Dossier des ANNEXES] : prise en compte des contraintes des lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité (RTE) ;

Ministère des Armées [Cf. annexe A17-4] dans le Dossier des ANNEXES] : prise en compte de l'adresse de la DIRISI IDF (direction interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'information Ile-de-France)

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

32/48



Société du Grand Paris (SGP) [Cf. annexe A17-5] dans le Dossier des ANNEXES] :

- Suppression de l'accès unique (page 36) ;
- Représentation de l'emprise future de l'emplacement des ouvrages de la ligne 18, désigné ouvrage annexe n°6 – Site du Cucheron
- Réduction de l'emplacement réservé l'assise foncière nécessaire à la réalisation de la voirie d'une largeur de 12 mètres qui relie l'ouvrage et rejoint le Boulevard de l'Europe (partie communale) ;
- Intégration dans le projet de modification les emplacements réservés n°17,18 et 19 prévus pour la mise en compatibilités des documents d'urbanisme pour la création de la ligne 18
- Précision que l'emplacement réservé pour le Collège sera désigné comme le n°20 et non plus comme le n°17.

Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France (DRAC) [Cf. annexe A17-6] dans le Dossier des ANNEXES] :

- Prise en compte dans le projet de modification de l'abandon de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « entrée de ville Est », car elle n'est pas inscrite dans le cadre du PADD de 2005 ;

Et suite aux remarques de la DRAC sur les « équipements d'intérêt collectif et services publics » et le « secteur du 17 route d'Antony » :

- Le remplacement dans les articles 6.4 et 7.2.2 et exclusivement en zone UL, de la phrase "les équipements techniques... » par « les bâtiments d'intérêt communaux ».
- La suppression des modifications projetées, concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics dans toutes les zones, exceptée la zone UL ;
- La vérification avec la DRAC de leur avis sur la création d'une OAP et la parcelle à conserver dans le secteur du 17 route d'Antony ;

Groupe ADP [Cf. annexe A17-7] dans le Dossier des ANNEXES] :

- Suppression de l'accès unique en page 36 du dossier de la modification n°9 du PLU ;
- Abandon de la nouvelle OAP « entrée de ville »

Conseil Départemental de l'Essonne [Cf. annexe A17-8] dans le Dossier des ANNEXES] :

La Maîtrise d'ouvrage prend en compte les réserves du Conseil Départemental de l'Essonne :

- Intégrer les prérequis de la Ligne 18 dans le PLU ;
- Procéder préalablement à toute implantation du « futur collège » à des études techniques et juridiques approfondies ;
- Prévoir un emplacement pour un projet de gymnase ;

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

33/48

.4.7.3 Engagements demandés suite à l'avis de la DDT de l'Essonne

Cet avis est daté du 17 avril 2019 après la clôture de l'enquête et la réponse de la maîtrise d'ouvrage au procès-verbal de synthèse.

Direction Départementale des Territoires de l'Essonne [Cf. annexe A18-DD] dans le Dossier des ANNEXES :

Le commissaire enquêteur demande à la MOA de prendre en compte les **réserves** suivantes exprimées par la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne :

- Expliciter le choix des différents coefficients d'emprise au sol, ainsi que l'incidence de ces choix ;
- **Modifier les règles de retrait** dans la ZAC des Hauts de Wissous 2, conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, en vigueur avant le 28 décembre 2015 ;
- **Justifier** le choix d'implantation du futur collège sur le site de Cucheron (*) ;
- Examiner la cohérence de l'autorisation de locaux à destination de commerce dans tous les secteurs de la zone UJ, avec le schéma de développement économique de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay (CACPS) ;
- Réserve sur l'ajout des parcelles **AC405 et 344** en cours de l'enquête ;

Pour mémoire (engagements pris en compte par la Maîtrise d'ouvrage) :

- Rendre compatible le PLU avec les travaux de la **ligne 18** ;
- **Abandonner l'OAP** « entrée de ville Est » ;

() La maîtrise d'ouvrage a adressé un courrier à M. le Préfet de l'Essonne (annexe A16 dans le dossier des ANNEXES), en expliquant les dispositions prises avec la Société du Grand Paris, pour que l'implantation du futur collège soit possible et compatible avec les installations de la ligne 18 sur le site du Cucheron. Mais, sans justifier le choix de cet emplacement en particulier.*



.4.7.4 Engagements complémentaires en réponse au PV de synthèse

La maîtrise d'ouvrage s'engage sur les points suivants [Cf. annexe A16 dans le dossier des ANNEXES] :

Les règles concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics : Le commissaire enquêteur note l'engagement de la mairie de maintenir les dispositions du PLU en vigueur, exceptée dans la zone UL et uniquement pour les limites de retrait.

Les règles concernant les toitures et façades en zone UG : Pour les toitures mansardées, le commissaire enquêteur note l'engagement de la mairie d'ajouter « la pente des toitures mansardées respecte celle des constructions existantes sur la commune » :

« Dans ce cas, le projet pourra comporter 50% maximum des toitures en toitures terrasses, le calcul se faisant sur le plan horizontal. Cette adaptation reste conditionnée à une bonne intégration du projet dans son environnement et sous réserve que 50% minimum de la superficie des toitures terrasses soient végétalisées avec une épaisseur de substrat d'au moins 0,10 mètres (couche drainante non comprise) permettant une capacité de rétention d'eau »

Largeur de la voirie en zone UH Instauration d'une nouvelle règle concernant la largeur de la voirie en zone UH, sans imposer une largeur prédéfinie.

La mise en compatibilité du PLU pour les zones UH, UN1 et N : [cf. annexe A18-A dans le dossier des ANNEXES page 5/8 de l'enquête publique unique SNCF Réseau – Ligne Massy Valenton secteur Ouest E15000016/95]
Les prescriptions de l'enquête E15000016/95 concernant les constructions des écrans **anti-bruit** sont incompatibles avec le PLU à l'heure actuelle qui limitent les hauteurs des clôtures à 2 mètres. Aussi, il est proposé la mise en compatibilité du PLU pour les zones UH, UN1 et N en rajoutant à l'article 11 – Aspect extérieur, l'article 11-4 Protections phoniques « la hauteur des écrans anti-bruit le long des emprises ferroviaires ne pourra dépasser la hauteur de 5 mètres ».

DEBAT PUBLIC : Suite aux multiples demandes du public et des associations → La Maîtrise d'ouvrage organise une réunion publique à la fin du mois de mai, pour préciser le dossier de modifications n°9 du PLU avant de le soumettre au Conseil Municipal ;

Résidence face à la bibliothèque : Le commissaire enquêteur note l'engagement de la mairie de supprimer la phrase : « ...C'est dans cet espace que la Municipalité souhaite favoriser la réalisation d'un projet résidentiel, situé en face de la bibliothèque communale et à proximité du parc Arthur Clark, rue du Général de Gressot » qui se trouve en début du chapitre 7 du dossier de modification n°9 du PLU.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

35/48



4.7.5 Autres actions demandées à la maîtrise d'ouvrage

4.7.5.1 La mise en compatibilité du PLU - article UN1.2

La mise en compatibilité du PLU - article UN1.2 du règlement actuel : « OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES » (cf. annexe A18-A dans le dossier des ANNEXES page 5/8 de l'enquête publique unique SNCF Réseau – Ligne Massy Valenton secteur Ouest E15000016/95)

Supprimer la phrase : « Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou à l'exercice d'activités liées à celui-ci, ainsi qu'à la gestion des ouvrages technique tels que dépôts, équipements de superstructure, »

Et d'**ajouter** : « Ces conditions cumulatives ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages ou travaux liés au service public ferroviaire ou à l'exercice d'activités liées à celui-ci, ainsi qu'à la gestion des ouvrages techniques tels que dépôts, équipements de superstructure, »

4.7.5.2 Règles concernant les toitures et les façades en zone UG

La commune justifie la modification des règles concernant les toitures et les façades en zone UG, en s'appuyant sur la « Réponse du Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer - publiée dans le JO Sénat du 17/07/2003 - page 2303 » cf. le texte en (1).

Or le texte du Ministère précise : « De telles exigences ne sont justifiées que dans des secteurs nécessitant une protection particulière, tels que les abords des monuments historiques, les sites ou les zones de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager ».

La zone UG objet des modifications est dans les abords de l'Espace Arthur-Clark et du Domaine Les Etangs, qui font parties du patrimoine paysager de Wissous.

Les exigences objet de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, sont justifiées.

Donc, sans mettre en cause l'instauration des toitures terrasse et des toitures mansardées (en prenant en compte l'avis de la DDT sur le pourcentage de 50% et en précisant la pente des toitures mansardées), **toutes les modifications suivantes de l'article 11, préconisées par la maîtrise d'ouvrage, ne sont pas justifiées :**

« **Des exceptions** pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction » → Proposition du commissaire enquêteur : **supprimer** « **Des exceptions** »

« Les toitures doivent **préférentiellement** être couvertes soit en tuiles plates soit en ardoises... » → Proposition du commissaire enquêteur : **supprimer** « **préférentiellement** »

« Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques doivent être **préférentiellement** réalisées en matériaux nobles... » → Proposition du commissaire enquêteur : **supprimer** « **préférentiellement** »

« Sont interdites les couvertures avec revêtement bitumineux apparent, les couvertures en bac acier, en PVC ou en fibrociment » → Proposition du commissaire enquêteur : **Maintenir la**

réaction : « **Sont interdites les couvertures avec revêtement bitumineux apparent, les couvertures en bac acier, en PVC ou en fibrociment** »

(1) Réponse du Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer publiée dans le JO Sénat du 17/07/2003 - page 2303
L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme prévoit notamment que les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent " déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans leur milieu environnant ". Ces règles auxquelles sont soumises les constructions peuvent concerner leur forme (toiture, ouvertures, ouvrages en saillie), les couleurs, les clôtures dont la hauteur, la consistance et la couleur peuvent être réglementées par le PLU. En revanche, la loi n'autorise pas les plans d'occupations des sols (POS) ou les plans locaux d'urbanisme à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux. De telles exigences ne sont justifiées que dans des secteurs nécessitant une protection particulière, tels que les abords des monuments historiques, les sites ou les zones de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager. Il y a donc lieu de considérer de telles prescriptions comme illégales lorsqu'elles figurent dans un POS ou un PLU.

.4.7.5.3 Concernant le projet du secteur du 17 Route d'Antony

L'avis de la DRAC sur les parcelles AC405 et 344 [Cf. annexe A17-6 dans le dossier des ANNEXES] : Ce point est à éclaircir par la maîtrise d'ouvrage auprès de la DRAC avant toute suite à donner au projet du secteur du 17 Route d'Antony.

Le commissaire enquêteur **recommande** de profiter de la réunion publique à la fin de mai 2019, pour aborder les **préoccupations du public et des associations** sur l'éventuel projet du secteur du 17 Route d'Antony : Nuisances et vis-vis, cohérence avec les constructions existantes, préservation du caractère pavillonnaire du quartier, adaptabilité des infrastructures, accroissement du trafic routier, localisation du nouveau bureau de Poste... et que le **Conseil Municipal en tire les conséquences pour tout projet dans le secteur**.

.4.7.5.4 Concernant la zone 1AUZ - assainissement et eaux pluviales

En ce qui concerne le **rejet des eaux usées et pluviales** des éventuelles nouvelles constructions sur le foncier du Groupe ADP (hors OIN) dans les réseaux de la commune : le commissaire enquêteur **recommande** à la commune (si ce n'est pas encore fait) de procéder à une **étude économique, d'assainissement et de mesures des capacités des réseaux de la commune**, avec une projection long terme et cela avant toute application de nouvelles règles dans la zone 1AUZ.

Le commissaire enquêteur demande que la mention **toute nouvelle construction** dans le règlement de la zone 1 AUZ, soit appliquée, tant pour les eaux usées que pour les eaux pluviales, hors du périmètre de l'OIN de l'Aéroport d'Orly.

.4.7.5.5 Erreur possible dans le PLU

A vérifier par le service d'urbanisme de la commune : « La zone aedificandi autour de l'autoroute (article L111-1-4 du code de l'urbanisme) ne concerne pas les zones urbanisées UH »

.4.7.5.6 Propositions de nouvelles localisations pour le collège

Observation n° 53 de l'association Wissous-notre-Ville : le commissaire enquêteur **recommande** que ces propositions soient étudiées par la commune : « ...derrière le complexe de Château Gaillard et sur les terrains entourant la gare » ;

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 – Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

37/48



4.7.5.7 Question de l'association Wissous-notre-ville sur l'avenir de la « coulée verte »

Quel sera l'avenir de la « coulée-verte qui permettrait de relier les espaces naturels du nord de Wissous au domaine des étangs » ?

4.7.5.8 Proposition de M. PERON de créer un parc paysager et un mur anti bruit le long de la A6

Création d'un parc paysager sur le terrain sud de la SNCF comme le parc des Ardeliers à Antony le long de l'A86, en utilisant les matériaux extraits lors du creusement du tunnel de la ligne 18. Ces mêmes extraits pourraient également servir à agrandir le mur anti bruit le long de l'A6.

4.8 Autres précisions du commissaire enquêteur

➤ La modification de l'article UZ4 :

Plate-forme aéroportuaire → Rejet des eaux usées et des eaux pluviales, le commissaire enquêteur considère que la réponse de la Maîtrise d'ouvrage pour l'assise hors OIN (*), n'est pas en opposition avec le code de l'urbanisme. Il est à rappeler que l'assise foncière d'ADP est sous l'autorité du Maire pour le foncier situé hors OIN.

(*) Les Opérations d'Intérêt National sont soumises à l'article L102-12 et L102-13 du code de l'urbanisme

➤ Précisions sur la demande de la mairie d'ajouter les parcelles AC405 et 344 dans le tracé du secteur 17 Route d'Antony :

Le commissaire enquêteur a accepté que cet ajout soit inscrit dans le registre en tant qu'observation de la part de la mairie.

Les Personnes Publiques Associées : RTE, ARS, SNCF et l'Inspection Générale des carrières, ont donné leurs avis et n'ont pas fait de remarques.

La DRAC Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île de France demande de conserver une maison du XXe siècle (Cf. annexe A18-Z dans le Dossier des ANNEXES).

La DDT Direction Départementale des Territoires de l'Essonne, souligne que :

« ... Cette modification est à la fois justifiée par un souci de cohérence entre secteurs et par la rectification d'une erreur matérielle. Cependant, un dossier ne peut être modifié en cours d'enquête publique. La commune aura la possibilité de modifier le document après enquête publique, si cela fait suite à une observation ou un avis reçu, tout en veillant à ne pas modifier l'économie générale de la modification... » (Cf. annexe A18-DD) dans le Dossier des ANNEXES)

Étant donné que la demande est tracée en tant qu'observation dans le registre, le commissaire enquêteur ne voit pas d'inconvénient à procéder à cet ajout conformément à l'avis de la DDT, sous condition de traiter la contestation de la DRAC sur la maison du XXe siècle à conserver.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

38/48





- Pour les règles concernant les toitures et façade en zone UG : instauration des toitures terrasses et mansardées. Le commissaire enquêteur note que des toitures mansardées existent déjà dans la commune. A sa demande, la maîtrise d'ouvrage précise que la pente de ces toitures « **doit respecter celle des constructions existantes sur la commune** » (Cf. annexes A18-DD et A16) dans le Dossier des ANNEXES)
- Instauration d'une nouvelle règle concernant la largeur de la voirie en zone UH, sans imposer une largeur prédéfinie (Cf. annexe A16 dans le dossier des ANNEXES) : Le commissaire considère que cette orientation permet une certaine souplesse en adaptant la largeur des voies en fonction de plusieurs critères (importance et destination des constructions, approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité, la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée. Toute voie nouvelle doit être conçue au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération...).
- Concernant le « site de la gare » : Le public souligne l'absence des avis de la SNCF et de la RATP. Le commissaire enquêteur précise que la SNCF Immobilier a bien donné son avis « nous n'avons pas de remarque sur ce projet de modification » (Cf. annexe A18-O dans le Dossier des ANNEXES). La RATP n'a pas répondu malgré les relances. Le projet de la mairie est dans la continuité des deux premières phases. Il est déjà inscrit dans la PADD (zone UN1).
- Les demandes concernant des parcelles privées ne sont pas traitées dans le cadre de cette enquête ;

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

39/48

.4.9 AVIS global du commissaire enquêteur

Vu l'étude du dossier soumis à l'enquête publique,

Vu les entretiens et les échanges avec la maîtrise d'ouvrage et Monsieur le Maire de la Commune de Wissous,

Vu la légalité de la procédure appliquée à l'élaboration du projet de modification du PLU [cf. CONCLUSIONS - 2. CHAPITRE II – *Légalité de la procédure*], sous réserve de l'**abandon de la création d'une OAP** (Opération d'Aménagement et de Programmation) dans la modification « entrée de ville Est »

La procédure de modification du PLU retenue est **partiellement conforme** à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme :

Une des modifications préconisées du PLU « création d'une OAP dans le secteur d'entrée de ville Est » rentre dans le cas n° 1 de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, car cette orientation n'est pas définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur à ce jour. Cette modification doit faire partie d'une procédure de révision et non pas de modification.

De ce fait, la maîtrise d'ouvrage a décidé d'abandonner la création de cette OAP, afin de rester en conformité avec l'article L.153-36 du code de l'urbanisme [cf. annexe A16 dans le dossier des ANNEXES].

Vu la régularité de l'enquête au regard des codes de l'environnement et de l'urbanisme [cf. CONCLUSIONS 3. CHAPITRE III – *Régularité de l'enquête*],

Vu les observations du public [détaillés dans les § 3.2 et 3.3.8 du RAPPORT et résumés dans CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.6],

Vu les avis avec réserves [détaillés dans les § 3.1 et 3.3.6 du RAPPORT et résumés dans CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.4] :

- De la Société du Grand Paris ;
- De la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France (DRAC) ;
- De Groupe ADP ;
- Du Conseil Départemental de l'Essonne ;
- Du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) ;
- De la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne



Vu que le PLU approuvé le 23 septembre 2005 et modifié la dernière fois le 5 juillet 2012, n'est pas compatible avec la déclaration d'utilité publique (Article L421-6 du code de l'urbanisme, Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105), « Décret n° 2017-425 du 28 mars 2017 » **déclarant d'utilité publique et urgents** les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris, et ne prend pas en compte les contraintes liées aux travaux de la ligne 18 [cf. avis de la Société du Grand Paris dans l'annexe A18-H dans le dossier des ANNEXES], la commune de Wissous est dans l'obligation de rendre son PLU compatible et l'urgence des travaux de la ligne 18 implique une mise en compatibilité, sans attendre la révision du PLU,

Vu que le PLU approuvé le 23 septembre 2005 et modifié la dernière fois le 5 juillet 2012, ne prend pas en compte les prescriptions listées ci-après, de l'enquête publique E15000016/95 concernant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Wissous [cf. annexe A18-A dans le dossier des ANNEXES page 5/8 - enquête publique unique SNCF Réseau – Ligne Massy Valenton secteur Ouest E15000016/95 pour la MISE en COMPATIBILITE DES DOCUMENTS d'URBANISME de la COMMUNE de WISSOUS] :

- Les constructions des écrans **anti-bruit** sont incompatibles avec le PLU à l'heure actuelle qui limitent les hauteurs des clôtures à 2 mètres. Les zones UH, UN1 et N du PLU doivent être mises en compatibilité en rajoutant à l'article 11 – Aspect extérieur, l'article 11-4 Protections phoniques « la hauteur des écrans anti-bruit le long des emprises ferroviaires ne pourra dépasser la hauteur de 5 mètres ».
- L'article UN1.2 du règlement actuel : « OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES », doit être modifié :
En supprimant la phrase : « Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou à l'exercice d'activités liées à celui-ci, ainsi qu'à la gestion des ouvrages technique tels que dépôts, équipements de superstructure, »
Et en **ajoutant** : « Ces conditions cumulatives ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages ou travaux liés au service public ferroviaire ou à l'exercice d'activités liées à celui-ci, ainsi qu'à la gestion des ouvrages techniques tels que dépôts, équipements de superstructure, »

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – VI

41/48



Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île de France (DRAC) [cf. annexe A17-6 et A18-Z] dans le Dossier des ANNEXES] et l'avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Essonne [cf. annexe A18-DD] dans le Dossier des ANNEXES et le § 4.4.1 du 4. CHAPITRE IV de ce document], qui recommandent la mise en place d'une OAP sur le secteur du 17 Route d'Antony, au vu des ambitions de la commune sur ce secteur « La Municipalité souhaite favoriser la réalisation d'un projet mixte (logements, commerces, équipements – notamment caserne de pompiers, commissariat, poste...) situé route d'Antony à proximité du centre-ville... »

Vu la volonté de la maîtrise d'ouvrage de répondre aux inquiétudes du public sur l'avenir du bureau de Poste à Wissous et la délibération n°16 du Conseil Municipal de la commune de Wissous en date du 15 avril 2019, qui a acté l'acquisition d'un local au **33 avenue des Ecoles** pour **installer le bureau de Poste** [cf. annexe A16 dans le dossier des ANNEXES],

Vu la volonté de la maîtrise d'ouvrage de répondre aux demandes d'un échange avec les élus sur les modifications n° 9 du PLU et la décision de Monsieur le Maire de Wissous d'initier une réunion publique à la fin du mois de mai 2019 avant toute décision du Conseil Municipal de Wissous [cf. annexe A16 dans le dossier des ANNEXES],

Vu mes propres constats et mon analyse du dossier mis à disposition du public [cf. CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.5],

Vu les réponses de la maîtrise d'ouvrage au procès-verbal de synthèse [procès-verbal de synthèse dans les annexes A14 et A15 et les réponses de la maîtrise d'ouvrage dans l'annexe A16 du dossier des ANNEXES] et ses engagements sur les avis des Personnes Publiques Associées, les observations du public [consignés respectivement, dans les paragraphes 3.1 et 3.2 du rapport et dans les CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV § 4.7].

Vu les avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et les observations du public [consignés respectivement, dans les paragraphes 3.1 et 3.2 du rapport et dans les § 4.4 et 4.6 de ce document], le commissaire enquêteur émet les **CINQ RECOMMANDATIONS** suivantes :

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

42/48



N°	RECOMMANDATIONS	Action vers le public	Action interne Mairie
1	Recommandation concernant le rejet des eaux usées et pluviales des éventuelles nouvelles constructions sur le foncier du Groupe ADP (hors OIN) dans les réseaux de la commune : le commissaire enquêteur recommande (si ce n'est pas encore fait) de procéder à une étude économique, d'assainissement et de mesures des capacités des réseaux de la commune , avec une projection long terme et cela avant toute application de nouvelles règles dans la zone 1AUZ .	X	
2	Recommandation en réponse aux observations du public : Mettre à profit la réunion publique initiée par M. le Maire à la fin de mai 2019, pour donner des précisions sur la modification du secteur du 17 Route d'Antony : nature des constructions, nombre de logements, incidences, impacts sur les constructions pavillonnaires et collectives existantes, adaptabilité des infrastructures, accroissement du trafic routier, nuisances et vis-vis, adaptabilité des infrastructures, accroissement du trafic routier, localisation du nouveau bureau de Poste...et que le Conseil Municipal en tire les conséquences pour tout projet dans ce secteur.	X	
3	Recommandation d'analyser les propositions de l'association Wissous-notre-Ville concernant l'implantation du futur collège sur la commune de Wissous : « ...derrière le complexe de Château Gaillard et sur les terrains entourant la gare »		X
4	Recommandation d'étudier la proposition de M. Peron (observation n° 24 dans le § 3.2 du rapport) : « <u>remplacer le projet de la gare par la création d'un parc paysager sur le terrain sud de la SNCF comme le parc des Ardeliers à Antony le long de l'A86, en utilisant les matériaux extraits lors du creusement du tunnel de la ligne 18. Ces mêmes extraits pourraient également servir à agrandir le mur anti bruit le long de l'A6</u> ». Sous réserve bien entendu que l'espace de la zone 1AUN1 soit suffisante pour aménager un parc paysager.		X
5	Recommandation de répondre à la question de l'association Wissous-notre-ville sur l'avenir de la « coulée verte » : Quel sera l'avenir de la « coulée-verte qui permettrait de relier les espaces naturels du nord de Wissous au domaine des étangs » ?	X	

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

43/48

Et donne un :

AVIS FAVORABLE avec DIX RESERVES

Au projet de modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous

RESERVE 1 : Engagements de la maîtrise d'ouvrage suite aux avis des Personnes Publiques Associées

Vu les avis des Personnes Publiques Associées reçus avant et au cours de l'enquête publique [cf. § 4.4 dans ce document] et l'engagement pris par la maîtrise d'ouvrage en réponse à ces avis [cf. annexes A16 (réponses au procès-verbal de synthèse), A18-W (réponses au Groupe ADP) et A18-X (réponses à la Société du Grand Paris), dans le dossier des ANNEXES], les réserves suivantes listées dans le § 4.7.2. dans ce document sont à prendre en compte :

Suite à l'avis de la Société du Grand Paris (SGP) :

- Suppression de l'accès unique (modification « entrée de ville Est », page 36 dans le dossier de modification n°9 du PLU) ;
- Représentation de l'emprise future de l'emplacement des ouvrages de la ligne 18, désigné ouvrage annexe n°6 – Site du Cucheron
- Réduction de l'emplacement réservé à l'assise foncière nécessaire à la réalisation de la voirie d'une largeur de 12 mètres qui relie l'ouvrage et rejoint le Boulevard de l'Europe (partie communale) ;
- Intégration dans le projet de modification les emplacements réservés n°17,18 et 19 prévus pour la mise en compatibilités des documents d'urbanisme pour la création de la ligne 18
- Précision que l'emplacement réservé pour le Collège sera désigné comme le n°20 et non plus comme le n°17.

Suite à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France (DRAC) :

- Prise en compte dans le projet de modification de l'abandon de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « entrée de ville Est », car elle n'est pas inscrite dans le cadre du PADD de 2005 ;

Et suite aux remarques de la DRAC sur les « équipements d'intérêt collectif et services publics » et le « secteur du 17 route d'Antony » :

- Dans la zone UL : le remplacement dans les articles 6.4 et 7.2.2 et exclusivement en zone UL, de la phrase "les équipements techniques..." par « les bâtiments d'intérêt communaux ».
- Dans les autres zones : La suppression des modifications projetées, concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Suite à l'avis du Groupe ADP :

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

44/48





- Suppression de l'accès unique en page 36 du dossier de la modification n°9 du PLU ;
- **Abandon** de la nouvelle OAP « entrée de ville »

Suite à l'avis du Conseil Départemental de l'Essonne :

La Maîtrise d'ouvrage prend en compte les réserves du Conseil Départemental de l'Essonne :

- Intégrer les prérequis de la Ligne 18 dans le PLU ;
- Procéder préalablement à toute implantation du « futur collège » à des études techniques et juridiques approfondies ;
- Prévoir un emplacement pour un projet de gymnase ;

Suite à l'avis du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) : prise en compte des contraintes des lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité (RTE) ;

Suite à l'avis du Ministère des Armées : prise en compte de l'adresse de la DIRISI IDF (direction interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'information Ile-de-France)

RESERVE 2 : Direction Départementale des Territoires de l'Essonne

Vu l'avis exprimé par la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne dans son courrier du 17 avril 2019 [cf. annexe A18-DD dans le dossier des ANNEXES] et l'engagement pris par la maîtrise d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse [cf. annexe A16 dans le dossier des ANNEXES], prendre en compte les réserves suivantes :

- Expliciter le choix des différents coefficients d'emprise au sol, ainsi que l'incidence de ces choix ;
- Modifier les règles de retrait dans la ZAC des Hauts de Wissous 2, conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, en vigueur avant le 28 décembre 2015 ;
- Justifier le choix d'implantation du futur collège sur le site de Cucheron (*) ;
- Examiner la cohérence de l'autorisation de locaux à destination de commerce dans tous les secteurs de la zone UJ, avec le schéma de développement économique de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay (CACPS) ;
- Réserve sur l'ajout des parcelles AC405 et 344 demandé par la maîtrise d'ouvrage après le début de l'enquête ;

Pour mémoire (engagements pris en compte par la maîtrise d'ouvrage) :

- Rendre compatible le PLU avec les travaux de la ligne 18 ;
- Abandonner l'OAP « entrée de ville Est » ;

(*) La maîtrise d'ouvrage a adressé un courrier à M. le Préfet de l'Essonne (voir dans l'annexe A16 dans le dossier des ANNEXES), en expliquant les dispositions prises avec la Société du Grand Paris, pour que l'implantation du futur collège soit possible et compatible avec les installations de la ligne 18 sur le site du Cucheron. Mais, sans justifier le choix de cet emplacement en particulier.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

45/48

RESERVE 3 : La mise en compatibilité du PLU - article UN1.2

La mise en compatibilité du PLU - article UN1.2 du règlement actuel : « OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES » [cf. annexe A18-A dans le dossier des ANNEXES page 5/8 de l'enquête publique unique SNCF Réseau – Ligne Massy Valenton secteur Ouest Enquête publique E15000016/95]

Supprimer la phrase : « Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou à l'exercice d'activités liées à celui-ci, ainsi qu'à la gestion des ouvrages technique tels que dépôts, équipements de superstructure, »

Et d'**ajouter** : « Ces conditions cumulatives ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages ou travaux liés au service public ferroviaire ou à l'exercice d'activités liées à celui-ci, ainsi qu'à la gestion des ouvrages techniques tels que dépôts, équipements de superstructure, »

RESERVE 4 : La mise en compatibilité du PLU pour les zones UH, UN1 et N

La mise en compatibilité du PLU pour les zones UH, UN1 et N : [cf. annexe A18-A dans le dossier des ANNEXES page 5/8 de l'enquête publique unique SNCF Réseau – Ligne Massy Valenton secteur Ouest E15000016/95]

Les prescriptions de l'enquête E15000016/95 concernant les constructions des écrans **anti-bruit** sont incompatibles avec le PLU à l'heure actuelle qui limitent les hauteurs des clôtures à **2 mètres**. Aussi, il est proposé la mise en compatibilité du PLU pour les zones UH, UN1 et N en rajoutant à l'article 11 – Aspect extérieur, l'article 11-4 Protections phoniques « la hauteur des écrans anti-bruit le long des emprises ferroviaires ne pourra dépasser la hauteur de **5 mètres** ».

RESERVE 5 : Modification « secteur du 17 Route d'Antony

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France (DRAC) [Cf. annexe A17-6 et A18-Z] dans le Dossier des ANNEXES] et l'avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Essonne [Cf. annexe A18-DD] dans le Dossier des ANNEXES et le § 4.4.1 du 4. CHAPITRE IV de ce document], qui préconisent la mise en place d'une OAP sur le secteur du 17 Route d'Antony,

Vu la nécessité de présenter davantage de précisions sur ce projet structurant à l'échelle de Wissous « La Municipalité souhaite favoriser la réalisation d'un projet mixte (logements, commerces, équipements – notamment caserne de pompiers, commissariat, poste...) situé route d'Antony à proximité du centre-ville... » et les remarques du public sur les projets d'urbanisation dans la commune,

Le commissaire enquêteur demande à la maîtrise d'ouvrage de provoquer une réunion spécifique avec la DRAC et la DDT, et de conditionner la poursuite de tout projet dans ce secteur à un avis favorable sans réserve de leur part.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous – v1

46/48



RESERVE 6 : Les règles concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics : **maintenir les dispositions du PLU en vigueur, exceptée dans la zone UL et uniquement pour les limites de retrait.** Mettre la désignation « **les bâtiments d'intérêt communaux** » au lieu de « **équipements d'intérêt collectif et services publics** »

RESERVE 7 : Modification des règles concernant les toitures et les façades en zone UG :

La commune justifie la modification des règles concernant les toitures et les façades en zone UG, en s'appuyant sur la « Réponse du Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer - publiée dans le JO Sénat du 17/07/2003 - page 2303 » cf. le texte en (1).

Or le texte du Ministère précise : « De telles exigences ne sont justifiées que dans des secteurs nécessitant une protection particulière, tels que les abords des monuments historiques, les sites ou les zones de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager ».

La zone UG objet des modifications est dans les abords de l'Espace Arthur-Clark et du Domaine Les Etangs, qui font parties du patrimoine paysager de Wissous.

Les exigences objet de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, sont justifiées.

Donc, sans mettre en cause l'instauration des toitures terrasse et des toitures mansardées (en prenant en compte l'avis de la DDT sur le pourcentage de 50% et en précisant la pente des toitures mansardées), **toutes les modifications suivantes de l'article 11, préconisées par la maîtrise d'ouvrage, ne sont pas justifiées :**

« **Des exceptions** pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction » → Proposition du commissaire enquêteur : **supprimer « Des exceptions »**

« Les toitures doivent **préférentiellement** être couvertes soit en tuiles plates soit en ardoises... » → Proposition du commissaire enquêteur : **supprimer « préférentiellement »**

« Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques doivent être **préférentiellement** réalisées en matériaux nobles... » → Proposition du commissaire enquêteur : **supprimer « préférentiellement »**

« **Sont interdites les couvertures avec revêtement bitumineux apparent, les couvertures en bac acier, en PVC ou en fibrociment** » → Proposition du commissaire enquêteur : **Maintenir la rédaction : « « Sont interdites les couvertures avec revêtement bitumineux apparent, les couvertures en bac acier, en PVC ou en fibrociment »**

(1) Réponse du Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer publiée dans le JO Sénat du 17/07/2003 - page 2303

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme prévoit notamment que les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent " déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans leur milieu environnant ". Ces règles auxquelles sont soumises les constructions peuvent concerner leur forme (toiture, ouvertures, ouvrages en saillie), les couleurs, les clôtures dont la hauteur, la consistance et la couleur peuvent être réglementées par le PLU. En revanche, la loi n'autorise pas les plans d'occupations des sols (POS) ou les plans locaux d'urbanisme à **prescrire ou interdire** l'emploi de certains matériaux. **De telles exigences ne sont justifiées que dans des secteurs nécessitant une protection**

particulièrre, tels que les abords des monuments historiques, les sites ou les zones de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager. Il y a donc lieu de considérer de telles prescriptions comme illégales lorsqu'elles figurent dans un POS ou un PLU.

RESERVE 8 : REGLES CONCERNANT LES TOITURES ET LES FAÇADES EN ZONE UG

- Suite aux inquiétudes exprimées par le public [cf. § 4.6 de ce document], supprimer la phrase : « ... C'est dans cet espace que la Municipalité souhaite favoriser la réalisation d'un projet résidentiel, situé en face de la bibliothèque communale et à proximité du parc Arthur Clark, rue du Général de Gressot » qui se trouve en début du chapitre 7 du dossier de modification n°9 du PLU.
- Pour les toitures mansardées, ajouter « la pente des toitures mansardées respecte celle des constructions existantes sur la commune »

RESERVE 9 : Erreur à vérifier par le Service d'Urbanisme de la commune dans la zone UH

A vérifier par le service d'urbanisme de la commune : « La zone aedificandi autour de l'autoroute (article L111-1-4 du code de l'urbanisme) ne concerne pas les zones urbanisées UH »

RESERVE 10 : Concernant la zone 1AUZ - assainissement et eaux pluviales : préciser que la mention toute nouvelle construction dans le règlement de la zone 1 AUZ, soit appliquée tant pour les eaux usées que pour les eaux pluviales, hors du périmètre de l'OIN de l'Aéroport d'Orly.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE
Enquête publique n° E19000004 / 78 - Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wissous - VI
48/48

15/05/2019
Joseph ABIAZ
Commission Enquêteur