

## 3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme se doit d'expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

Il se doit également d'exposer les motifs de délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

Il se doit d'analyser le rapport de compatibilité du projet communal avec les plans et programmes supra-communaux.

## **SOMMAIRE**

<b>3. Explication des choix retenus .....</b>	<b>1</b>
1.1. Les hypothèses de développement explorés dans des scénarii d'évolution démographique...	5
1.2. La disponibilité foncière et le nombre de logements potentiels .....	6
<b>2. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....</b>	<b>8</b>
2.1. Les grands enjeux.....	8
2.2. Les axes du PADD .....	10
<b>3. La mise en place d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en conformité avec le projet de territoire .....</b>	<b>15</b>
3.1. L'O.A.P du secteur de l'Entrée de ville Sud – avenue Boillot.....	16
3.2. L'O.A.P du secteur de Carcassonne .....	18
3.3. L'O.A.P du secteur Amaryllis.....	19
3.4. L'O.A.P du secteur ITM.....	20
3.5. L'O.A.P du secteur RN20 Sud .....	21
<b>4. Les choix pour délimiter les zones du document graphique du règlement .....</b>	<b>22</b>
4.1. Les évolutions entre le Plan d'Occupation des Sols et le Plan Local d'Urbanisme .....	22
Un zonage adapté et simplifié .....	22
Le zonage, expression du projet du territoire .....	24
<b>5. Les évolutions réglementaires.....</b>	<b>30</b>
5.1. Mode d'emploi du règlement .....	30
5.2. L'amélioration de la présentation et de la compréhension générale de la règle et la prise en compte des difficultés dans le cadre de la gestion au quotidien des demandes d'autorisation de construire.....	31
5.3. Présentation des principes réglementaires.....	32
5.4. Présentation des règles communes aux différentes zones .....	33
L'article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. ....	33
L'article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	34
L'article 5 : Superficie minimale des terrains.....	34
L'article 10 : Hauteur maximale des constructions.....	35
L'article 11 : Aspect extérieur des constructions.....	35
L'article 12 : les règles de stationnement.....	35
L'article 13 : Les espaces verts .....	35
L'article 14 : Coefficient d'occupation des sols.....	36
L'article 15 : Performances énergétiques et environnementales .....	36
L'article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électronique.....	36

<b>6.</b>	<b>Les évolutions réglementaires des zones urbaines .....</b>	<b>37</b>
6.1.	La zone UA .....	40
6.2.	La zone UB.....	42
6.3.	Les zones UC.....	44
6.4.	La zone UE.....	45
6.5.	La zone UI.....	46
6.6.	La zone UX .....	48
6.7.	La zone UZ.....	48
<b>7.</b>	<b>La zone à urbaniser .....</b>	<b>49</b>
<b>8.</b>	<b>Les zones naturelles et forestières .....</b>	<b>50</b>
<b>9.</b>	<b>La zone agricole .....</b>	<b>51</b>
<b>10.</b>	<b>Les emplacements réservés .....</b>	<b>52</b>
<b>11.</b>	<b>Les mesures de protection particulières .....</b>	<b>53</b>
11.1.	La protection au titre des espaces boisés classés.....	53
11.2.	Les éléments de paysage et de patrimoine à préserver.....	53
<b>12.</b>	<b>Evolution des superficies des zones POS / PLU .....</b>	<b>54</b>
<b>13.</b>	<b>Le rapport de compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux .....</b>	<b>58</b>
13.1.	La compatibilité avec le Schéma Directeur Régional de l’Ile-de-France (SDRIF 2030)..	58
13.2.	Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie.....	65
13.3.	Le Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette.....	66
13.4.	Le Plan de Déplacements Urbains d’Ile-de-France (PDUIF).....	67
13.5.	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) .....	69
<b>14.</b>	<b>La prise en compte des plans et schémas par le PLU .....</b>	<b>73</b>
14.1.	Le Schéma Régional Climat Air Énergie d’Ile de France .....	73
14.2.	Le Schéma Départemental des Carrières de l’Essonne 2014-2020 .....	74
14.3.	Le Schéma Départemental pour l’Accueil et l’Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) de l’Essonne <sup>74</sup>	
14.4.	Le Plan Départemental d’Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).....	75
14.5.	Le Plan Départemental d’Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l’Essonne	75

## ***Les objectifs de l'élaboration du plan local d'urbanisme et les étapes de sa construction***

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été motivée par plusieurs objectifs :

- Restructurer les entrées de ville, et les traiter avec un aménagement paysager particulier
- Valoriser les activités économiques de la commune (centre-ville, extension ZA, abords RN20)
- Mettre en œuvre une politique de mixité sociale
- Permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone (ZAC Carcassonne - l'étang...)
- Améliorer le cadre de vie (coulée verte, équipements...)
- Reconsidérer et protéger les zones agricoles de la commune
- Protéger les sites naturels et les espaces boisés

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Linas a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 11 juillet 2000. Ce document a fait l'objet de deux modifications approuvées le 19 février 2002, le 2 avril 2008 et le 27 Janvier 2016. Il a également fait l'objet d'une mise en compatibilité le 27 septembre 2013.

Par délibération du 28 septembre 2010 le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du POS entraînant élaboration du PLU. Les principaux objectifs de l'élaboration du PLU, consiste à : « maîtriser et organiser le développement urbain par une croissance qualitative à l'horizon 2025, poursuivre les efforts engagés pour l'embellissement et l'amélioration du cadre de vie des habitants et consolider et renforcer les facteurs d'attractivité du territoire pour assurer l'essor de la ville dans les années à venir en termes d'économie.»

La Loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme-Habitat du 2 juillet 2003, la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et la loi ALUR du 27 mars 2014 ont profondément remanié les outils réglementaires du PLU.

Figurent parmi les changements apportés par le PLU :

- la réalisation d'un Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) qui inscrit la notion de projet au cœur du PLU en fixant des objectifs de limitation de la consommation des espaces,
- la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (contenu facultatif) sur les quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager,
- l'obligation de mener en parallèle de l'élaboration du PLU, une démarche d'évaluation de ses incidences sur l'environnement,
- le changement partiel de dénomination et de nature des zones : zone N (suppression de zone NB) et zones à urbaniser (NA vers AU),
- les modifications dans la structure du règlement : suppression du contenu des articles 5 sur les caractéristiques des terrains, et 14 sur la réglementation du COS, 15 sur le dépassement de COS, refonte des articles 1 et 2, introduction de nouveaux articles 15 et 16.
- l'obligation de réaliser un bilan de l'artificialisation des terres au cours des dix dernières années et de fixer des objectifs de limitation des consommations à venir,
- l'obligation d'un suivi régulier afin d'évaluer les politiques publiques poursuivies à travers le Plan Local d'Urbanisme,
- l'instauration des normes pour le stationnement des vélos

### ***1.1. Les hypothèses de développement explorés dans des scénarii d'évolution démographique***

---

Pour imaginer la physionomie de la Commune de Linas à l'horizon 2025, avoir une vision prospective du territoire s'avère indispensable. Cette étape répond à deux grands objectifs :

1. Évaluer les possibilités de développement futur du territoire et leurs impacts en réalisant des prospectives chiffrées : des hypothèses démographiques et de logements en fonction des grandes tendances et déterminer les principaux besoins et la capacité d'accueil de nouveaux habitants.
2. Hiérarchiser les principes du développement futur : des choix de développement qui définissent des priorités dans les stratégies de développement afin de retenir celles qui constitueront le parti d'aménagement, projet de territoire de la Commune de Linas.

La prospective s'est faite à partir de trois questionnements :

1. Combien d'habitants à l'horizon 2025 ?
2. Quels seront les besoins induits ?
3. Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir et où ?

- **Le calcul du point-mort**

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes sur le territoire de la commune de Linas, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population sur le territoire étudié d'ici une quinzaine d'années.

La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales. Quatre phénomènes ont été pris en compte qui vont « consommer » une partie du parc de logements nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Ces notions sont décrites dans le diagnostic du présent rapport de présentation.

- **Les hypothèses retenues**

Le calcul du point-mort a été réalisé pour la commune à partir des recensements INSEE pour la période 1999-2011, avec des hypothèses de taille moyenne des ménages et de taux moyen de renouvellement, qui sont les principaux facteurs d'évolution des besoins en logements. Le calcul de ce point-mort permet d'estimer le nombre de nouveaux logements nécessaires pour assurer le maintien de la population d'ici 2025.

Le phénomène de desserrement est peu notable à Linas ces dernières années, et la commune possède en 2011 un taux d'occupation plutôt élevé. Compte tenu de la tendance nationale, de la tendance communale depuis 1990, et des projets de rééquilibrage de l'offre de logement de Linas, il est fort probable que ce phénomène de desserrement se manifeste de manière plus affirmée dans les 10 années à venir. Le taux d'occupation de la commune est en moyenne supérieur à la France métropolitaine.

Entre 1999 et 2011, le taux d'occupation par résidence principale a très légèrement augmenté (passant de 2,65 à 2,77). Le processus de desserrement devrait s'inverser sur la Commune, du fait de la

construction de plus petits logements d'ici à 2025. On émet l'hypothèse qu'il se maintienne cependant en 2025 au-dessus du taux national de 2011. On a donc appliqué une fourchette entre 2.5 et 2.6 habitants à 2025.

## ***1.2. La disponibilité foncière et le nombre de logements potentiels***

---

Les disponibilités foncières du territoire correspondent à la réceptivité théorique de ce dernier en matière de logements et d'activités et ainsi au nombre de logements et d'activités que la commune peut accueillir au sein des tissus constitués.

Linas, pour concilier les différents impératifs (satisfaire la « loi Duflot » et atteindre 25% de logements locatifs sociaux en 2025, obtenir une mixité sociale à l'échelle infra communale), vise à atteindre 11 000 habitants en 2025 soit une augmentation d'environ 4 481 habitants en 2025.

### ***1. Scénario choisi par la commune***

#### ***Une croissance fondée sur le potentiel foncier existant ainsi que sur une extension urbaine maîtrisée.***

Par rapport à l'objectif démographique que s'est fixé la commune, environ 11 000 habitants à l'horizon 2025, le potentiel foncier au sein du tissu urbain existant n'est pas suffisant.

Une évaluation de la capacité d'accueil résiduelle a été menée sur le territoire communal sur la base de l'état du sol en 2011.

La méthodologie a consisté à recenser, sur la base des photographies aériennes datées de 2011, croisé avec le cadastre de 2014, les parcelles non construites en zones urbaines à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte et dans les zones à vocation d'activité industrielle non soumises à un Emplacement Réservé ou un Espace Boisé Classé (dents creuses, terrains libres), les parcelles attenantes à des propriétés bâties dont les caractéristiques laissent envisager une division parcellaire (grands jardins, accès à la voirie correct) ; dans le cadre des objectifs des lois SRU et Grenelle II de densification des zones urbaines. (ici, certains paramètres sont à prendre en compte dans le choix des parcelles potentiellement divisibles, comme la densité du tissu urbain, la proximité des équipements, des réseaux de transports, des commerces ou du centre-ville. ; ainsi que les contraintes réglementaires (distance aux infrastructures routières, servitudes notamment des canalisations de gaz, ...)

L'ensemble des terrains repérés (issus de divisions ou de terrains libres) à vocation principale d'habitat représentent donc 18.17 hectares.

Sur ces 18.17 hectares, 4 hectares environ correspondent à un secteur de projet identifié (« Guillerville »), sur un foncier porté par l'EPFIF et ayant donné lieu à différentes phases d'études détaillées, et une concertation des habitants. Elle a été donc retranchée et traitée comme un « projet », ce qui laisse une réceptivité théorique sur 14 hectares.

Une densité potentielle plus importante de 35 logements à l'hectare a été appliquée aux 4 hectares en bordure de la RN20 (promis à une mutation et ciblé par le SDRIF comme secteur à fort potentiel de densification).

Ce secteur a été entendu comme pouvant recevoir une mixité de fonctions et a été compté dans les disponibilités à dominante d'habitat, pour une réceptivité évaluée à 140 logements environ (350 à 364 habitants).

Les 10 hectares hors RN 20 sont presque tous situés dans un tissu accueillant de l'habitat individuel. La densité des espaces d'habitat à dominante individuel est de 11.5 logements par hectare (1873 maisons pour 162,67 hectares d'espaces d'habitat individuel – données MOS 2012).

Afin de se conformer à l'objectif de densification du SDRIF (+10%, soit 12.7), on applique 11.5 + 10%, soit 12.7 logements / ha d'espaces d'habitat individuel. Le potentiel des 10 hectares est donc estimé à environ 127 logements.

	hypothèse basse 2.6	hypothèse haute 2.5
Objectif de croissance démographique	4481	
objectif logement	1723	1792
point mort	60	154
réalisé 2011-2014	80	80
Reste à réaliser 2015-2025	1703	1866
Potentiel estimé du tissu	267	
reste à réaliser	1436	1599

Au total, si ce potentiel foncier se réalisait d'ici à 2025, il ne correspondrait qu'à 14 à 15 % de l'objectif communal. En outre, le réinvestissement des dents creuses existantes et la division parcellaire reposent sur des initiatives privées qui sont difficilement maîtrisables par la collectivité

La commune de Linas compte des secteurs de projet dont le potentiel en logements a été évalué en fonction des informations disponibles.

La plupart de ces projets sont situés au sein de la trame bâtie existante (*3C élargi et Bas Sablons, ITM, Guillerville, ER 17, Frange Est du secteur Amaryllis, etc.*) par comblement ou par renouvellement, et devrait permettre la réalisation d'environ 970 logements dont 66% sociaux.

Ces projets ne permettraient pas toutefois d'atteindre les objectifs fixés dans le projet communal, ni de satisfaire pleinement l'objectif de mixité social.

La Commune projetant d'accueillir environ 4 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 par rapport à la population de 2011, et d'atteindre 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune, il est nécessaire d'ouvrir une zone à urbaniser, au niveau de la pastille d'urbanisation préférentielle du SDRIF.

La ZAC Carcassonne-Etang, créée le 27 janvier 2016 couvre environ 17 hectares des 25 hectares possibles (2 pastilles d'urbanisation préférentielle au SDRIF), dont un peu moins de 12 hectares dévolus à l'urbanisation (AU = 11.4 Ha). Elle permettra de construire, dans le cadre du règlement de PLU, environ 550 logements, dont 220 sociaux (soit une densité brute de 48 logements / hectare).

Les projets envisagés permettent de compléter le potentiel en espaces libres du tissu, d'atteindre de **92 à 100.2% de l'objectif de 2025** (suivant l'hypothèse de desserrement retenue).

## 2. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

### 2.1. *Les grands enjeux*

L'objectif global assigné au Plan Local d'Urbanisme de Linas à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics et touristiques, de l'activité économique, que pour la protection de l'environnement et du paysage.

Issues du diagnostic, plusieurs familles d'enjeux ont servi de socle pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

#### **Le projet urbain de Linas repose sur 4 grandes volontés :**

1. Favoriser un développement urbain permettant d'inscrire la commune dans le développement métropolitain et dans le projet d'agglomération ;
2. Répondre au besoin de logements et atteindre un objectif de mixité sociale à l'échelle communale ;
3. Poursuivre les efforts engagés pour l'embellissement et l'amélioration du cadre de vie des habitants ;
4. Assurer l'essor de la ville en termes d'économie et d'emplois dans les années à venir.

#### **Ce projet se traduit par 5 grands principes de développement :**

- 1. Préserver l'environnement et le cadre de vie sous ses différentes acceptions :** espaces ouverts, patrimoine bâti et naturel, espaces agricoles, continuités écologiques, qualités paysagères ;

Linas dispose d'espaces naturels, semi-naturels et paysagers diversifiés donnant une certaine qualité environnementale et naturelle au territoire et qui donne à la commune cette impression d'être à la fois à la ville mais aussi à la campagne. La municipalité a ainsi souhaité préserver ce patrimoine naturel garant de l'identité de la commune et de son cadre de vie.

Les élus souhaitent donc conforter la vocation naturelle et agricole de ces espaces.

- 2. Permettre une croissance de population suffisante, avec un objectif de plusieurs milliers d'habitants nouveaux à l'horizon 2025 ;**

Les élus projettent d'accueillir environ 4 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 par rapport à la population de 2011. Il est donc nécessaire d'ouvrir des zones à urbaniser pour compléter les capacités des tissus constitués.

- 3. Favoriser le renouvellement des tissus urbains existants, en particulier en centre-ville et le long du futur boulevard urbain et son axe de transport en commun ;**

L'objectif de cet axe est d'exploiter les opportunités foncières du tissu urbain dans le but de construire de nouveaux logements. Le projet favorise donc la densification des tissus existants dans les secteurs résidentiels, et favorise la mutation et le renouvellement des abords de la RN20.

La zone ouverte à l'urbanisation sera réalisée dans un principe de diversification des typologies de logements afin d'anticiper les évolutions de la structure des ménages et de répondre aux besoins en matière de logement social.

Le projet vise ainsi à développer des logements plus petits (notamment pour les jeunes ménages et les personnes âgées).

Cette diversification du parc de logements favorisera les parcours résidentiels sur la commune.

Ce principe repose sur le fait de **permettre une extension modérée et localisée de l'espace urbanisé.**

Après une décennie caractérisée par la création d'espaces d'habitat par consommation des espaces ouverts, Linas a modéré le mitage des sols, rééquilibré la part respective de la consommation d'espace ouverts et de renouvellement de la ville sur elle-même lors de la décennie suivante. L'évaluation de la consommation foncière de fin 2003 à début 2015 montre une disparition de 10,63 hectares d'espaces ouverts (naturels ou agricoles), soit 0.97 hectares par an.

Ainsi, au regard de ses caractéristiques urbaines et du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2030), le projet de la commune de Linas à l'horizon 2025 tend à favoriser la densification et le renouvellement, et ne comporte qu'une seule extension de l'espace urbanisé, compatible au SDRIF, à l'est de la commune en continuité de l'espace urbanisé existant. Il s'agit de la « ZAC Carcassonne-Etang » (créée par délibération du conseil municipal le 27 Janvier 2016) dont le périmètre est de 17 hectares dont 12 hectares urbanisables, soit 1,2 hectares par an entre 2015 et 2025.

Au total, le reste du projet communal doit générer une consommation d'environ 2,5 hectares d'« espaces ouverts » (situés en interstice dans la trame urbaine) entre 2015 et 2025, soit 0,25 hectares par an.

#### **4. Consolider et de renforcer les facteurs d'attractivité économique du territoire.**

Dans le but de dynamiser l'économie locale et d'inscrire l'offre résidentielle dans une logique de proximité avec l'offre commerciale et d'emplois, le P.L.U permettra le développement d'activités compatibles au sein du tissu urbain.

#### **5. Orientations générales concernant les déplacements, les transports et les réseaux :**

La municipalité souhaite valoriser le territoire à travers ses réseaux. L'optimisation du stationnement, le développement du co-voiturage et de l'autopartage, la préservation de l'ancien tracé du chemin de fer l'Arpajonnais ou encore l'essor des modes doux.

La Commune souhaite anticiper la requalification de la RN20, axe principal de traversée de son territoire.

#### **▪ Orientations générales concernant l'habitat :**

L'objectif de cet axe est d'exploiter les opportunités foncières du tissu urbain dans le but de construire de nouveaux logements.

Les zones ouvertes à l'urbanisation seront réalisées dans un principe de diversification des typologies de logements afin d'anticiper les évolutions de la structure des ménages et de répondre aux besoins en matière de logement social.

Le projet vise ainsi à développer des logements plus petits (pour les jeunes ménages et les personnes âgées).

Cette diversification du parc de logements favorisera les parcours résidentiels sur la commune.

#### **▪ Orientations générales concernant les déplacements, les transports et les réseaux :**

La municipalité souhaite valoriser le territoire à travers ses réseaux. Cet axe prescrit des recommandations pour le réaménagement de l'entrée de ville notamment le début de l'avenue Boillot

et le carrefour avec la sortie de la Francilienne ou encore le secteur de la Porte des 2 limons, l'optimisation du stationnement, la préservation de l'ancien tracé du chemin de fer l'Arpajonnais ou encore l'essor des modes doux.

L'axe principal de traversé de la commune étant la RN20, l'objectif principal est d'anticiper sa requalification.

## ***2.2. Les axes du PADD***

---

Le contexte législatif

Les orientations du PADD s'inscrivent pleinement dans les objectifs fixés par le contexte législatif notamment :

- L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement.
- L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme qui définit les dispositions générales communes aux documents d'urbanisme, L151-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent les dispositions applicables aux PLU
- La Loi du 13 Décembre 2000 dite Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- La loi n°91-662 du 13 Juillet 1991 d'Orientation sur la ville
- Les dispositions législatives sur l'eau (ancienne Loi sur l'eau)
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (30 Décembre 1996)
- La Loi du 8 Janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des Paysages
- La Loi relative à la prévention des risques majeurs (22 juillet 1987)
- Le Livre V du Code du Patrimoine
- La loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR (27 mars 2014)

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Linas s'appuient sur cinq grands axes d'actions stratégiques qui découlent de l'analyse des enjeux :

**Les cinq axes stratégiques** sont :

AXE 1 : LINAS, MAINTENIR UNE IDENTITE DE VILLE A LA CAMPAGNE

AXE 2 : UNE RICHESSE ENVIRONNEMENTALE A AFFIRMER COMME SUPPORT  
AU DEVELOPPEMENT

AXE 3 : LINAS, VERS LA CONSTITUTION D'UNE VILLE DURABLE A TAILLE  
HUMAINE

AXE 4 : ASSURER LE DYNAMISME DE LINAS

AXE 5 : VERS UN MAILLAGE DES MOBILITES PLUS EFFICACE

## **AXE 1 : Linas une identité à maintenir d'une ville à la campagne**

Selon le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement 88% des espaces artificialisés le sont au détriment des espaces agricoles et 12% aux dépens des espaces naturels.

Face à ce constat, le Grenelle de l'Environnement s'est donc posé comme objectif d'économiser le foncier en luttant contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles. Ces préoccupations se traduisent également dans les orientations générales du SDRIF 2030 approuvé le 27 décembre 2013.

Les élus de Linas ont donc décidé de s'inscrire dans ces objectifs nationaux et régionaux en veillant à une utilisation raisonnée des ressources de son environnement. Linas dispose d'une qualité de vie que les élus souhaitent voir préservée notamment pour les générations futures.

A ce jour, la commune dispose d'un maillage d'espaces boisés et agricoles, de parcs et jardins, de la vallée humide de la Sallemouille, important qui représentent, malgré la pression foncière, près de 50% du territoire communal.

Le projet d'aménagement et de développement durables de Linas intègre donc cette nécessité de préserver les espaces naturels existants pour les maintenir sur le long terme, et ce, bien au-delà de l'échéance du présent P.L.U.

Le devenir et la gestion des espaces forestiers, des espaces cultivés, des milieux naturels sensibles (zones humides, corridors écologiques), font partie intégrante de la réflexion sur le développement durable de Linas.

L'attractivité résidentielle dont Linas fait l'objet depuis plus de 30 ans est en partie due à sa bonne accessibilité - au croisement de la RN 20 et de la Francilienne - mais aussi à une qualité de vie reconnue, qui forge son identité. Celle-ci s'est construite à partir de plusieurs composantes :

- le caractère « villageois » de son centre-ville ;
  - son passé agricole (cultures maraichères notamment) dont certains secteurs gardent le témoignage dans l'occupation des sols et la toponymie de certains lieux;
  - sa situation de lieu de passage et son rôle de transit sur la route royale Paris- Orléans (RN 20) ;
- mais également
- la prédominance du pavillonnaire dans ses extensions urbaines ;
  - la présence d'espaces naturels (bois du Faye, Bois de Bellejame, rivière de la Sallemouille,...).

Néanmoins, l'évolution urbaine a profondément bouleversé le cadre de vie de Linas qui se partage désormais entre rural et urbain tout en étant située « aux portes » de l'agglomération parisienne.

Si la municipalité souhaite maintenir ce qui fait l'identité linoise en préservant et valorisant les éléments de son patrimoine urbain, naturel et paysager, elle entend également affirmer le rôle de la commune au sein d'un espace aggloméré situé le long de la RN 20 en marquant ses entrées de ville et en renforçant l'attractivité de son centre ancien en lien avec l'opération « cœur de ville ».

Le patrimoine urbain et architectural sur la commune de Linas est peu connu mais possède une valeur intéressante. Il se manifeste à la fois dans les édifices bâtis sacrés (église Saint- Merry) et dans les constructions vernaculaires (locales). Ce patrimoine permet en effet de renforcer l'identité communale. Il a également une valeur de témoignage qu'il convient de préserver.

Linas se compose pour moitié d'espaces naturels et agricoles situés principalement dans la vallée de la Sallemouille depuis Marcoussis jusqu'à la RN 20, autour de l'autodrome sur le plateau Saint-

Eutrope, mais également dans le secteur de la Plante aux Bœufs. Cette forte présence du « végétal » lui permet de maintenir un certain équilibre « entre ville et campagne ».

Si certains espaces à ce jour n'ont pas été urbanisés, ils se sont transformés en friches ou surfaces enherbées sous l'effet conjugué de la pression foncière et du déclin de l'activité agricole. A cela s'ajoute le phénomène constaté d'augmentation du nombre de constructions illégales au sein de ces espaces qui engendrent des conflits d'usage et de gestion des sols (gestion des eaux usées, des déchets, trafic routier,...) et participent à une détérioration des paysages linois.

Certains secteurs sont « dépositaires » de l'image de la ville : la vallée de la Sallemouille, boisements des coteaux,... Au même titre que le patrimoine bâti, le patrimoine paysager est donc au cœur de l'identité linoise, qu'il convient de préserver.

Le développement d'une urbanisation anarchique le long de la RN 20 a eu pour effet « d'appauvrir » les abords de cet axe structurant sur la commune. Bien que le projet s'inscrive sur du long terme, la requalification de l'axe de transit en boulevard urbain doit être envisagée comme un réel levier de maîtrise et d'organisation des paysages.

## **AXE 2 : Une richesse environnementale à affirmer comme support au développement**

Les espaces naturels sont très présents à Linas qui revêtent encore aujourd'hui et malgré la pression urbaine, un caractère verdoyant. Ils occupent près de 50% du territoire communal et se présentent sous la forme de bois, parcs et jardins, espaces agricoles ou vallée humide de la Sallemouille. Ils sont parfois reconnus ou inventoriés pour leurs valeurs paysagères et la richesse des habitats naturels qu'ils abritent.

La trame bleue comprend les espaces en eaux de la vallée de la Sallemouille qui jouent un rôle majeur de corridor de biodiversité jusqu'à l'Orge et contribuent aux grands équilibres environnementaux (lit majeur de la Sallemouille, mares, plans d'eaux, zones humides associées,...).

La commune est caractérisée par un relief important marquée principalement par la vallée de la Sallemouille, le plateau Saint-Eutrope et la butte de Montlhéry. Près de 120 mètres de dénivelés séparent le plateau de la vallée. Le relief est à l'origine d'un aléa reconnu pour les risques d'inondations et de coulées de boue.

De plus, le trafic élevé sur la RN20 et la N104 induisent un fort niveau de nuisances sonores et un risque identifié lié au transport de matières dangereuses (TMD).

## **AXE 3 : Linas, vers la constitution d'une ville durable à taille humaine**

Dans un contexte de pression foncière et immobilière au sein de l'agglomération parisienne où il devient de plus en plus difficile de se loger et d'accéder à la propriété, la Commune fait le choix d'allier à une croissance quantitative, un développement qualitatif qui doit passer par un changement de mode de développement.

Ce choix apparaît nécessaire au regard des potentialités foncières estimées et des contraintes. Il est lié au processus d'étalement urbain des décennies précédentes, et au manque de liens et d'unité entre

les différents quartiers composant la ville, amplifié par les nombreuses ruptures physiques (RN 20, Francilienne, relief...).

Pour répondre aux enjeux et objectifs de la loi SRU, du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR (préservation des espaces naturels, réduction des déplacements, densification et construction de la ville sur la ville, mixité sociale et fonctionnelle...), la Commune de Linas doit s'engager dans une nouvelle dynamique du développement urbain reposant sur l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante (foncier libre et disponible au sein des espaces urbanisés du centre ancien et de certains quartiers) et l'urbanisation des secteurs d'extensions à enjeux dans le cadre d'aménagements d'ensemble (exemple de Guillerville).

L'utilisation croissante des ressources énergétiques amène également à s'interroger sur la manière de faire évoluer la ville dans son enveloppe actuelle, et sur les formes urbaines à produire, afin de réduire la consommation énergétique des bâtiments tout comme celle produite par les modes de déplacements.

L'approche consiste donc à mobiliser les espaces stratégiques de la commune, notamment les abords de la RN20 (donc la partie la plus au Sud du territoire linois correspond à un secteur de densification préférentielle au SDRIF), le centre ville, et les secteurs de projets les plus emblématiques et ayant le plus de potentiel pour développer (Guillerville, Carcassonne).

L'offre en logements, dont le pavillon en accession à la propriété a longtemps constitué la réponse unique sur Linas, nécessite aujourd'hui d'être repensée au regard des évolutions économiques, sociales et sociétales, mais aussi des besoins des populations en place. Pour répondre aux populations qui souhaitent débiter ou poursuivre leurs parcours résidentiels sur la commune, il est nécessaire de diversifier l'offre de logements à Linas.

#### **AXE 4 : Assurer le dynamisme de Linas**

Linas présente un tissu économique qui bénéficie d'une localisation particulièrement stratégique autour d'un nœud routier important et donc d'une accessibilité aisée à la zone d'activités économiques de Linas-Autodrome et au circuit automobile. Ces dernières concentrent d'ailleurs la majorité des emplois proposés sur le territoire communal.

La RN 20 est également le support de nombreuses activités commerciales et artisanales en lien avec le secteur de l'automobile (garages, casses auto, concessionnaires,...), mais qui ne participent pas à faire de cet axe un espace qualitatif pour la commune.

L'opération « cœur de ville » cherche entre autres à redynamiser l'activité commerciale de proximité dans le centre ancien, fortement concurrencée par les centres commerciaux situés sur les communes voisines.

Dans un objectif de croissance maîtrisée et afin de répondre aux besoins induits en équipements et services nécessaires à la population actuelle et à venir, Linas programme le renforcement ou la création de nouveaux équipements. Tout en répondant au mieux aux besoins de la population, leur localisation devra garantir une certaine animation urbaine à travers une répartition spatiale équilibrée entre le centre-ville et les quartiers en devenir.

#### **AXE 5 : Vers un maillage des mobilités plus efficace**

Les évolutions des modes de vie, l'extrême mobilité de la population, une dissociation des lieux d'emplois et de résidences, le relief important, ... ont encouragé le recours à l'automobile, principal

moyen de déplacement des Linois, à partir duquel s'est organisé le développement de la commune. La question des déplacements s'exprime avec d'autant plus d'intensité sur Linas au regard des différentes barrières physiques qui segmentent son territoire et de son accessibilité routière via la RN 20 et la N104. Ce contexte a très largement influencé les logiques de développement, l'organisation de la trame viaire et la manière de se déplacer sur la commune. Il en résulte aujourd'hui une organisation urbaine éclatée entre différents quartiers et une utilisation majoritaire de la voiture.

Il s'agit de connecter les différents quartiers en atténuant les ruptures dans le tissu urbain qui nuisent aux échanges et relations. La Commune veillera à faciliter l'accessibilité des habitants aux principaux pôles d'équipements et de services ainsi qu'aux espaces naturels et de détente.

Les enjeux en termes de maillage permettent d'imaginer un Linas pour tous, où les quartiers sont reliés et non juxtaposés, où les accès et stationnements au centre ville et aux équipements sont efficaces et où la promenade est encore possible.

### **3. LA MISE EN PLACE D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) EN CONFORMITÉ AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE**

Le code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les O.A.P et les travaux et aménagements qui seront réalisés sur les secteurs concernés.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Les O.A.P sont d'autre part complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Ainsi, dans les secteurs faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être à la fois :

- conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du P.L.U ;
- compatible avec les O.A.P.

Pour chacun des secteurs concernés, une fiche définit les scénarii d'aménagement, l'organisation urbaine retenue et les éléments majeurs du programme (typologie de logement et modalité d'appropriation).

### ***3.1. L'O.A.P du secteur de l'Entrée de ville Sud – avenue Boillot***

---

Le secteur entrée de ville sud – Avenue Boillot est situé à proximité immédiate du nœud routier constitué par la RN 20 et la N104 (francilienne). A l'échelle du territoire, il est situé dans les espaces d'activités économiques et des espaces résidentiels de Linas.

Ce secteur constitue un secteur stratégique de la commune en termes :

- d'image depuis les grands axes structurants à l'échelle de la métropole, à savoir la Francilienne et la RN20,
- de gestion des flux de circulation (poids lourds, véhicules particuliers, déplacements doux),
- de stationnement pour anticiper les évolutions à venir des modes de déplacements.

Cette entrée de ville doit permettre d'absorber un flux sans cesse plus important de véhicules. C'est pourquoi un giratoire doit permettre de limiter les remontées de file sur la RN 20 ou la N104. Il est recherché une amélioration des circulations et une diminution des nuisances et des risques liés à la circulation automobile et « favoriser la résorption des coupures urbaines », conformément à l'axe 5 du PADD.

L'objectif est également la valorisation d'une entrée de ville, qui correspond à l'objectif 4 de l'axe 1.

Aux abords des voies, des alignements d'arbres seront plantés afin à la fois d'atténuer l'impact visuel ainsi que les nuisances sonores et atmosphériques des trafics générés par la RN20 et la N104 et de participer à « l'image de ville à la campagne de Linas ».

Ces aménagements doivent en outre participer à améliorer le paysage urbain de Linas ainsi qu'énoncé dans l'axe 1 du projet communal.

La programmation de l'OAP prévoit un bâtiment présentant une mixité programmatique à dominante de logements. Le gabarit, l'implantation, l'architecture et l'insertion urbaine de cet équipement doit permettre de qualifier cette entrée de ville selon l'identité de la commune : « une ville à la campagne » (axe 1 du PADD). Aussi, afin d'assurer une bonne intégration du projet dans le tissu environnant, un espace tampon sera aménagé entre le giratoire à vocation routière et ce bâtiment.

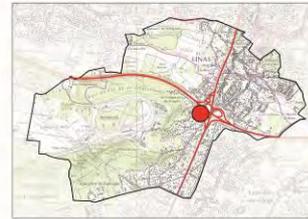
Un traitement végétalisé de l'ensemble du secteur est préconisé, le projet étant à proximité d'un secteur pavillonnaire d'aspect très végétal, ce qui doit participer à la trame verte urbaine et « Intégrer les espaces verts résiduels (parcs, jardins, alignements d'arbres, cœur d'îlots boisés, délaissés urbains autour du nœud routier, à la trame verte urbaine et en tant que ressource pour la faune et la flore » (axe 2, objectif 1) et de participer à la limitation des nuisances atmosphériques et sonores générées par la proximité des grands axes de circulation.

**PLU LINAS - Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP**  
Secteur Entrée de ville Sud



 Périmètre OAP

-  Bâti à créer (logements, commerces, ...)
-  Carrefour giratoire à créer
-  Voirie à créer
-  Voirie à conserver
-  Voirie de desserte à créer
-  Circulation douce à créer
-  Boisements à préserver
-  Aménagements paysagers à créer
-  Alignements d'arbres à créer
-  Signal d'entrée de ville à créer



Fond : Geoportail Réalisation : VERDI

### 3.2. L'O.A.P du secteur de Carcassonne

Le secteur de Carcassonne représente une réserve foncière d'importance pour la commune. Une ZAC a été créée par délibération du conseil municipal du 27 janvier 2016, pour la mise en œuvre d'un projet d'urbanisation.

Le projet porte une attention particulière sur les connexions avec les tissus urbanisés environnants pour permettre de faire lien. C'est pourquoi les principes de voiries reprennent ou prolongent les voiries existantes.

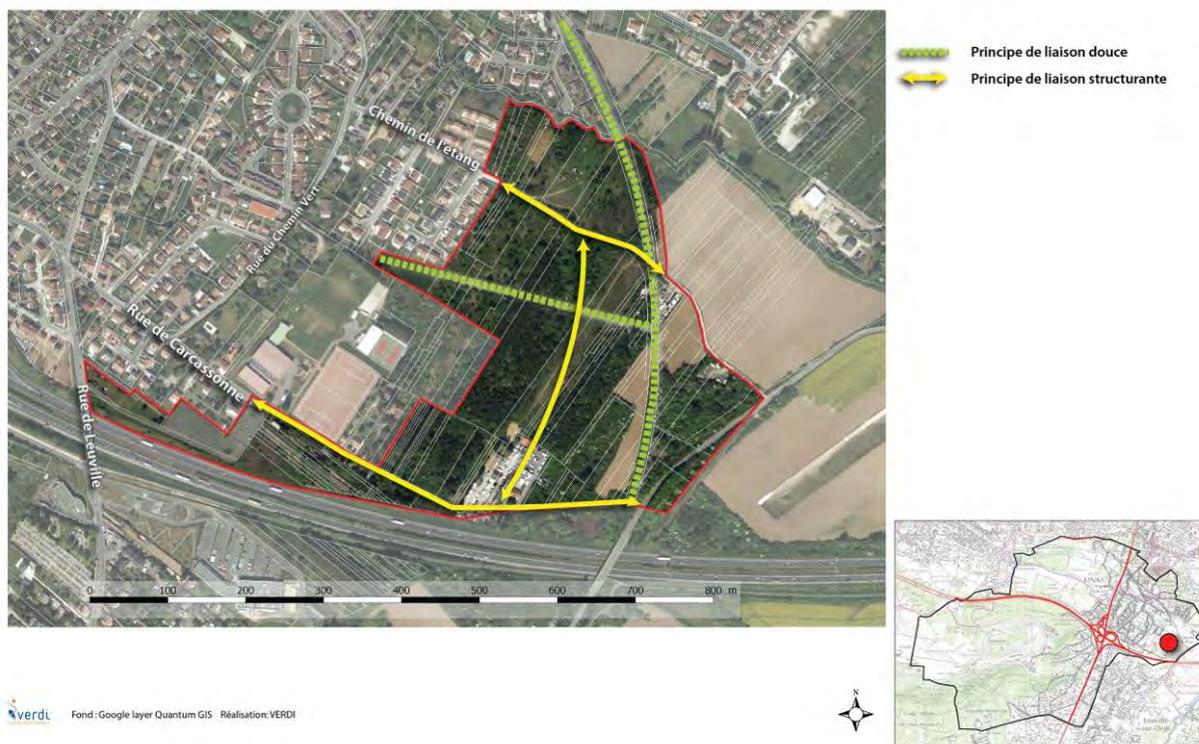
L'exigence environnementale du projet a conduit à préserver les bords de la Sallemouille par une zone tampon qui interdit les constructions.

La volonté des élus est de participer à l'effort de constructions et en particulier de constructions de logements sociaux en introduisant une obligation de 40 % de logements sociaux à l'échelle de la partie à urbaniser de l'OAP.

A l'échelle de la partie à urbaniser de l'OAP, il est prévu entre 500 et 600 logements, avec un minimum de 40 logements / hectare sous forme de programmes de logements collectifs et individuels.

Les principes de voirie devront permettre de restituer les fonctions de circulation automobile et l'usage des modes doux, conformément à l'axe 5 du PADD et au PDUIF.

**PLU LINAS - Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP**  
Secteur Carcassonne



verdi Fond : Google layer Quantum GIS Réalisation:VERDI

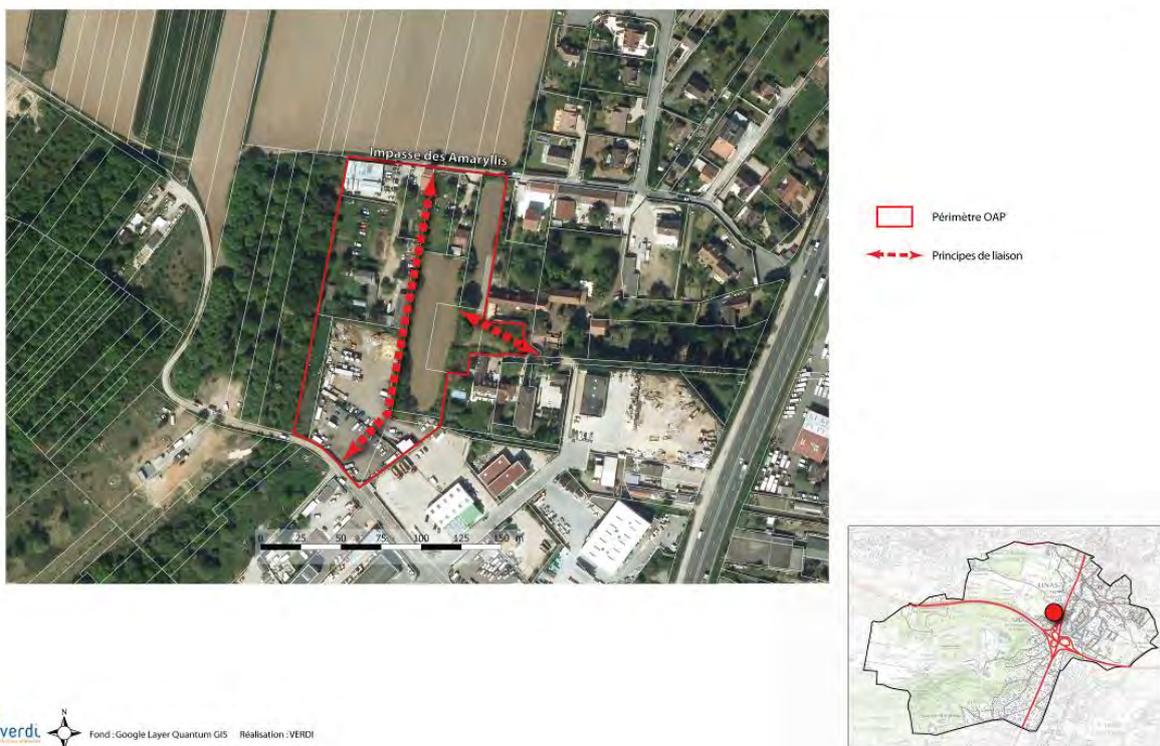
### 3.3. L'O.A.P du secteur Amaryllis

Le secteur Amaryllis est situé dans un tissu urbanisé à dominante d'habitat et bordé par un tissu urbanisé à dominante d'activités (la ZAE de Linas-Autodrome) au Sud.

L'objectif est d'améliorer les liaisons au sein du périmètre et en lien avec les tissus environnants, et favoriser ainsi les déplacements courts en modes doux, axe 5 du PADD.

La volonté des élus est également sur ce secteur, de participer à l'effort de constructions et en particulier de constructions de logements sociaux en introduisant un minimum de 130 logements et une obligation de 40 % de logements sociaux à l'échelle du périmètre de l'OAP, traduction de l'axe 3 du PADD (« Développer l'offre locative en particulier les logements aidés par des programmes de logements locatifs sociaux »).

PLU LINAS - Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP  
Secteur Entrée de ville Sud



### 3.4. L'O.A.P du secteur ITM

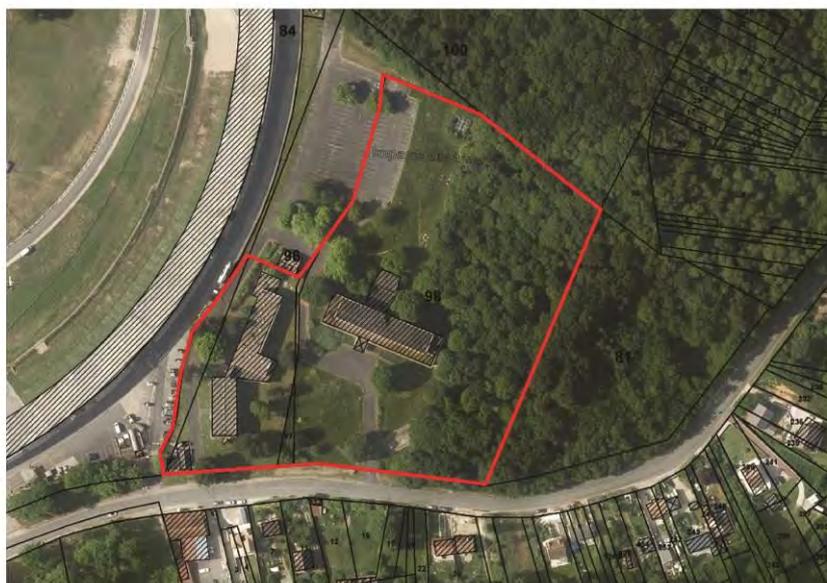
Le secteur ITM est situé en prolongement d'un tissu urbanisé à dominante d'habitat (zone UB). Il est bordé de l'autre côté par l'autodrome (propriété industrielle de l'UTAC en zone UI).

La volonté des élus est de participer à l'effort de construction et particulièrement de constructions de logements sociaux, comme l'énonce l'axe 3 du PADD : « Développer l'offre locative en particulier les logements aidés par des programmes de logements locatifs sociaux ». Il est demandé un minimum 50 % de logements sociaux à l'échelle de l'OAP.

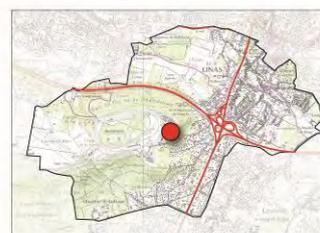
A l'échelle du périmètre de l'OAP il est demandé au total 250 à 300 logements (accessions/locatifs), afin « Produire des formes urbaines denses, agréables, répondant aux besoins, dans un souci de rationalisation de la consommation foncière » (axe 3 du PADD), et en compatibilité avec le SDRIF.

Un massif classé EBC est partie intégrante du site et sera maintenu en l'état, ce qui correspond à l'axe 2 du PADD (La volonté communale est de préserver les secteurs boisés et les espaces naturels).

PLU LINAS - Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP  
Secteur ITM



 Périmètre OAP



### 3.5. L'O.A.P du secteur RN20 Sud

Le secteur RN20 Sud correspond au tènement de l'ancienne casse auto « Darde », située sur la rive ouest de la RN20. Le site, aujourd'hui à caractère industriel, se trouve dans la zone UAb du PLU (zone mixte pour de l'habitation, du commerce, des activités...).

L'orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif de marquer cette entrée de ville par un bâtiment à l'alignement de la RN 20, afin d'aller dans le sens de la création d'un boulevard urbain. Pour cet alignement, les hauteurs maximales autorisées doivent être visées.

Ceci doit permettre de :

- « Fixer des normes de densité à proximité de l'offre de transport en commun (notamment autour du projet de TCSP de la RN20) » (axe 3),
- « Produire des formes urbaines denses, agréables, répondant aux besoins, dans un souci de rationalisation de la consommation foncière » (axe 3),
- « Reconquérir la RN 20 et ses abords en lien avec le projet de requalification en boulevard urbain » (axe 3),
- « Favoriser le renouvellement des activités situées sur la RN 20 en privilégiant l'accueil d'activités avec le rôle de « vitrine » de la commune et la mixité fonctionnelle caractéristique d'un boulevard urbain » (axe 4), grâce à une hauteur permettant des rez-de-chaussée actifs,
- S'inscrire dans le développement d'une ville mixte.

A l'échelle du périmètre de l'OAP il est demandé que l'entrée de l'opération se fasse par le chemin du Vieux pavé de Bruyères, pour des mesures de sécurité et de rationalisation de la circulation.

Il est attendu 100% de logements sociaux avec un minimum de 150 logements sur le périmètre de l'OAP, ce qui s'inscrit dans la volonté communale de « Développer l'offre locative en particulier les logements aidés par des programmes de logements locatifs sociaux », et augmenter la part de logement sociaux, conformément à la loi SRU.

PLU LINAS - Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP  
Secteur RN20



 Périmètre OAP



## 4. LES CHOIX POUR DÉLIMITER LES ZONES DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

### 4.1. *Les évolutions entre le Plan d'Occupation des Sols et le Plan Local d'Urbanisme*

Les évolutions du zonage et les dispositions réglementaires définies par le Plan Local d'Urbanisme se justifient par :

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD,
- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire communal, tels que l'urbanisation de nouvelles zones, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements, etc.
- l'intégration des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du POS.

**L'élaboration du PLU, conduit, par rapport au POS à :**

- **des évolutions de zonage,**
- **la mise en œuvre d'outils complémentaires (préservation du patrimoine culturel,...) et l'adaptation des outils existants, tels que les emplacements réservés,**
- **l'adaptation des dispositions réglementaires traduisant les objectifs poursuivis dans chaque secteur de la commune.**

#### *Un zonage adapté et simplifié*

L'analyse du P.O.S. en vigueur a mis en évidence la nécessité de le faire évoluer afin de se mettre en adéquation avec les nouvelles orientations de développement mais également l'évolution du contexte législatif.

#### ➤ **Des évolutions réglementaires liées au contexte législatif**

##### *La prise en compte des risques*

L'élaboration du plan local d'urbanisme est également l'occasion d'affirmer la prise en compte du risque sur le territoire. Sur Linas, les risques de retrait gonflement des argiles, d'inondation par débordement de cours d'eau et/ou de remontées de nappe ou de coulée de boue sont identifiés sur certains secteurs.

Il a été choisi de ne pas faire figurer dans le zonage les éléments liés au risque. En effet, le découpage de l'aléa issu des cartes du BRGM reste approximatif. Or la précision de ces cartes ne permet pas de s'assurer que la partie non couverte par l'aléa fort est exempte de tout risque.

Il a donc été privilégié un rappel dans les dispositions générales. Un paragraphe rappelant le principe de précaution et les différents risques identifiés a ainsi été ajouté. Ce dernier attire l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU à prendre les précautions nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

➤ **Un zonage adapté à l'évolution spatiale du territoire**

Le passage du POS en PLU a également été l'occasion de prendre en compte les évolutions récentes du tissu urbain et les évolutions réglementaires.

***Les évolutions des zones dans le document graphique du règlement***

Les modifications apportées au zonage sont importantes. De manière générale, les modifications sont les suivantes :

Typologies de zones	PLU 2016	POS 2000
Zones urbaines	UA	UA, UB, UH, NAUH, NAUI, NA
	UB	UB, UH, UC, UD, UG, UH, NAUH, NAUL, ND
	UC	NAUH, UH
	UI	UI, NAUI, NAUL
	UE	UL, NAUL
	UX	UX
	UZ	UE
Zones à urbaniser	AU	UL, NAU, NAUL, NAUH, NA
Zones naturelles et forestières	N	ND, NC, UD, UL, UI, NA
Zone Agricole	A	NC, ND, NA

*Tableau récapitulatif des évolutions de zones entre le POS de 2000 et le nouveau projet*

Les zones NDb, NDa2, NC, NAUL, ULo, NDa1, une partie des zones NA et ont été supprimées au profil des zones A et N, sans mise en place de sous-secteur.

Le zonage de nombreuses zones a été adapté à la réalité de l'occupation du sol.

Sur la partie Sud, au niveau de l'autodrome, le nouveau zonage UI intègre une partie des anciennes zones ULb1 et NAULb.

Une partie de l'ancienne zone NAULb3 le long de la Francilienne a été identifiée en zone d'équipements. Sur ce secteur, le zonage des EBC a été actualisé.

Au niveau des zones urbanisées, une fusion des zones UD, UH, UG, a été réalisée au profil d'une unique zone UB. Une partie de la zone UH a été basculée en zone UAb.

Sur le quart Sud-Est du territoire, la zone UB siège sur une partie des anciennes zones UHc et NAUH les autres parties intégrant la zone UAb.

Sur la partie Nord-Ouest du territoire, une partie de la zone NC bascule en zone naturelle. L'ensemble de cette zone possède également un zonage EBC.

Une majeure partie de la zone NAUL, constituée d'espaces ouverts (dont certains boisés à proximité de la RN20) est intégrée à la zone N. Deux portions Nord de la zone NAUL comportant des constructions sont intégrées l'une à la zone UA, l'autre à la zone UB.

Les zones UH et NAUH fusionnent en zone UB (une partie de la zone UH passe en zone UA au PLU).

La zone AU reprend tout ou partie des zones UL, NAU, NAUL, NAUH, NA du POS.

A l'Est, la zone UB intègre l'ensemble des autres constructions excepté celles se trouvant sur l'ancienne zone UL.

Le secteur NAUa bascule en zone UI.

Aucune modification n'a été apportée au périmètre du zonage du site militaire.

Le zonage de la zone UX n'évolue qu'à la marge.

### ***La mise à jour des emplacements réservés***

Une mise à jour des emplacements réservés a été effectuée en fonction de l'acquisition de ces derniers ou de l'évolution des projets communaux et supra-communaux.

### ***Le zonage, expression du projet du territoire***

---

Linass a élaboré sa stratégie de développement via son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à l'horizon 2025 et des objectifs de croissance démographique. Ce document, qui décline l'ensemble des projets que la Commune souhaite engager, nécessite une adaptation du zonage réglementaire.

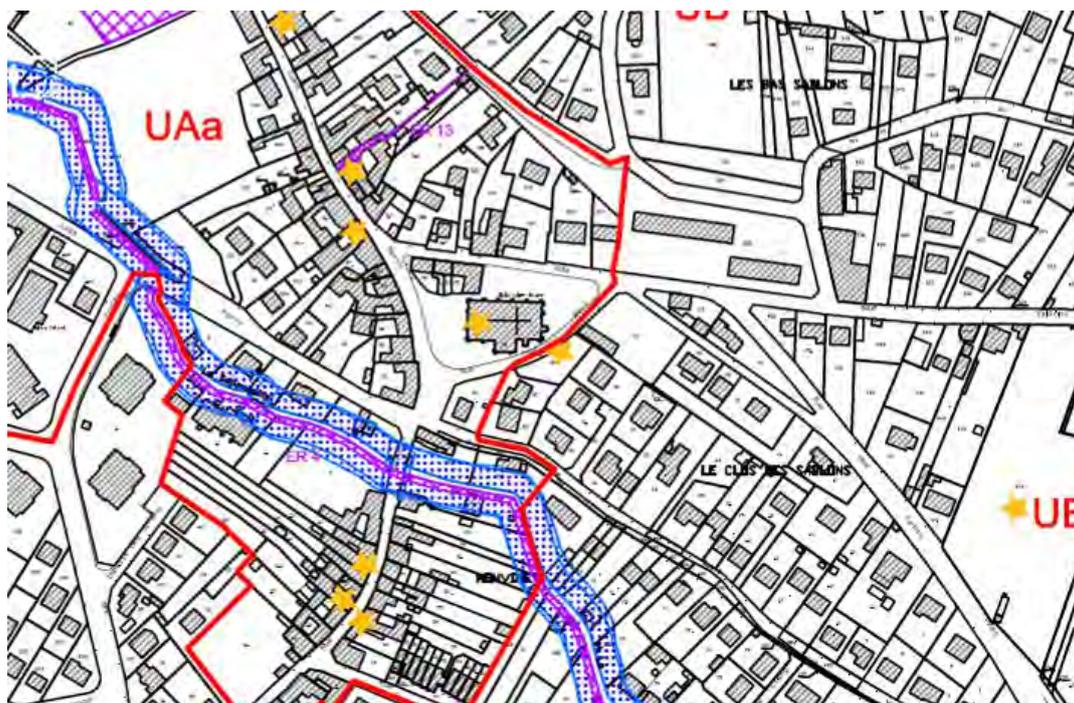
La philosophie qui a guidé l'élaboration du zonage réglementaire se veut par conséquent fidèle au projet urbain défini dans le P.A.D.D.

### **A – L'identité d'une ville à la campagne à maintenir :**

#### **Préserver le patrimoine urbain et architectural**

Au total de 29 éléments du patrimoine bâti ou paysagers sont préservés.

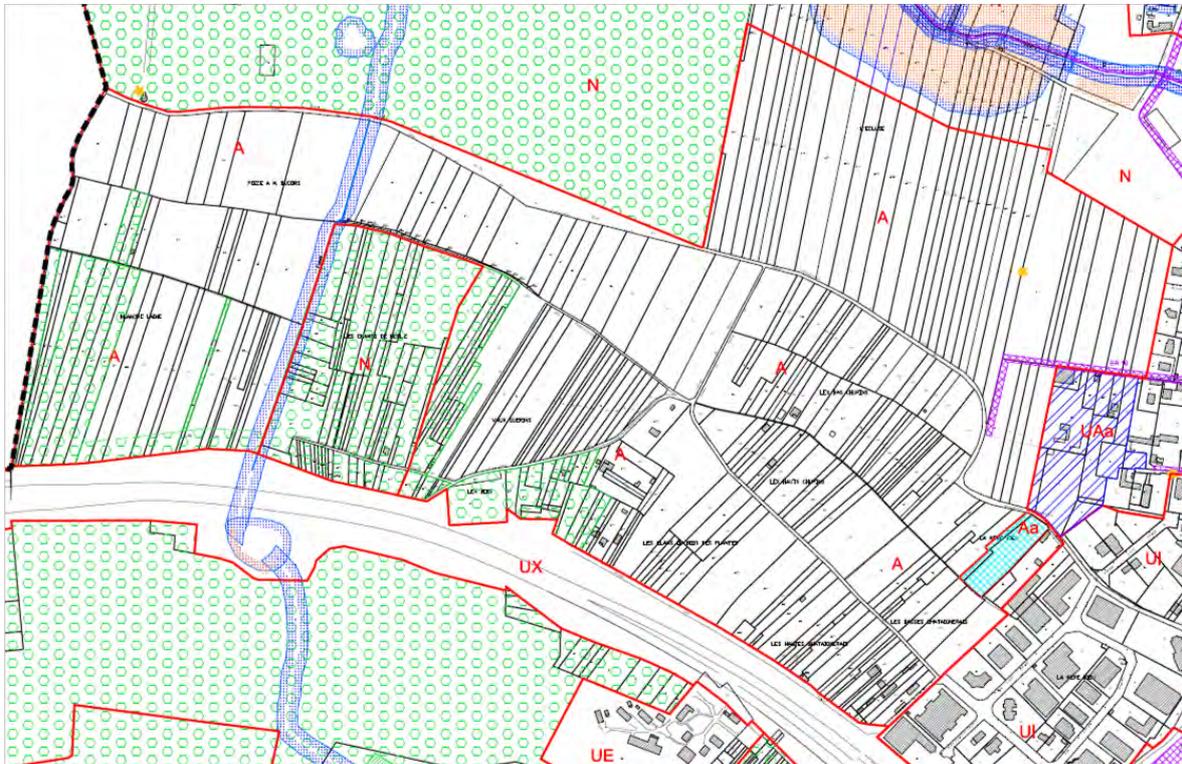
Sur le plan de zonage, ces éléments sont repérés par un figuré d'étoile de couleur orange comme le montre cet extrait.



*Extrait de zonage : éléments classés au titre de l'article L.123-1-5 du CU*

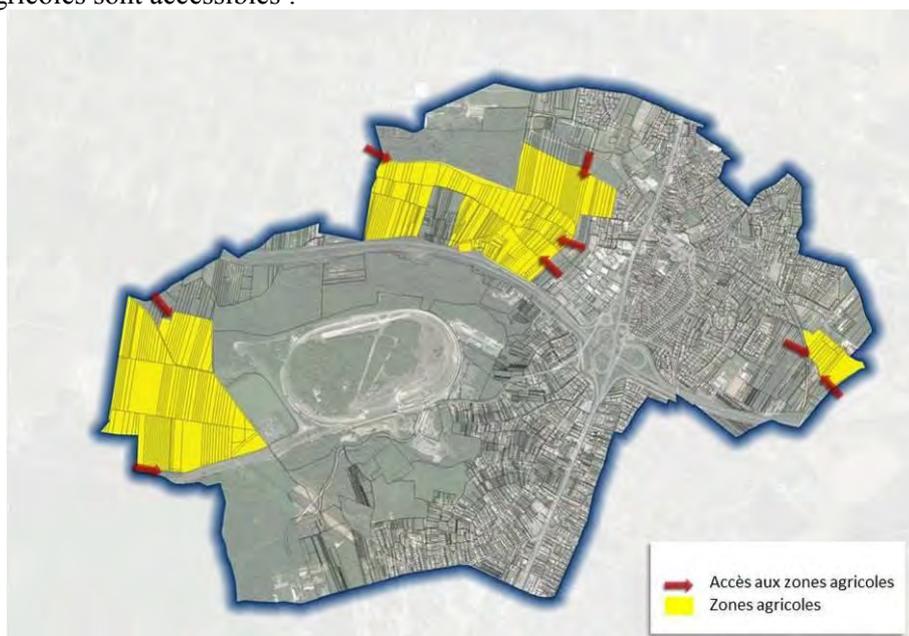
### Affirmer les espaces agricoles comme une composante de l'identité communale

Les espaces agricoles ont clairement été identifiés et ils bénéficient d'un zonage dont le règlement n'implique pas une restriction de l'activité.



*Extrait de zonage : identification des zones agricoles par un zonage A*

Les zones agricoles sont accessibles :



*Identification des principaux accès aux zones cultivées*

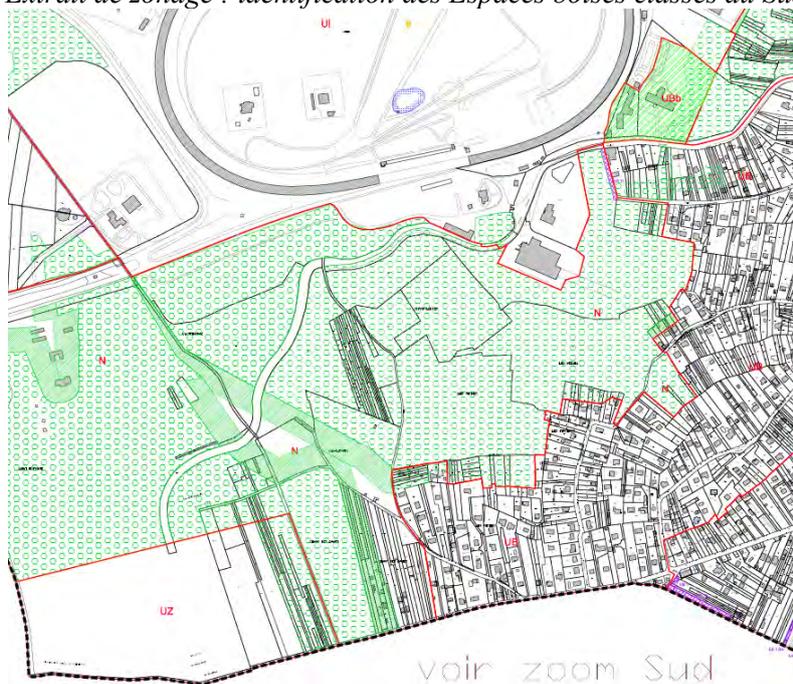
## Préserver la valeur paysagère, garante de l'attractivité communale

Les entités forestières à préserver dans les documents supra-communaux et les éléments à préserver d'intérêt à l'échelle communale, font l'objet d'un classement en zone N.

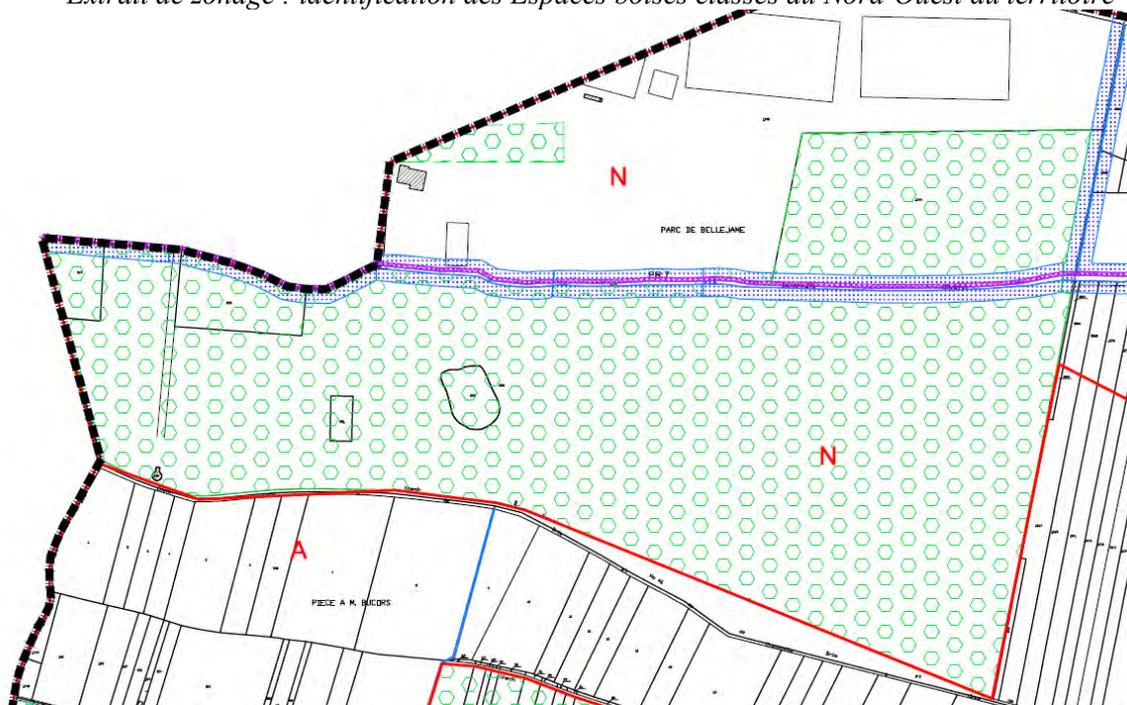
Certains se trouvent malgré tout en zone urbaines et ont donc été classés en EBC afin d'être préservés.

Ainsi sont donc classés le Bois du Faye, les Bois de Saint-Eutrope, le Bois des Roches, des Chantalouzes, ou encore les Bois du Domaine de Bellejame.

*Extrait de zonage : identification des Espaces boisés classés au Sud*



*Extrait de zonage : identification des Espaces boisés classés au Nord-Ouest du territoire*



Les boisements de l'autodrome ont été déclassés afin de permettre le développement de l'activité économique. Ce déclassé correspond à 20 hectares.

Le projet est soumis à une étude d'impact en cours de réalisation à la date de rédaction du PLU. Les projets de déboisement envisagés correspondent à environ 9 hectares, soit 45 % des espaces boisés.

Les compensations, calculées sur la base du déclassé, et s'élevant à 60 hectares, font l'objet d'échange entre l'UTAC, société propriétaire du site, et la Direction Départementale des territoires.

D'autres secteurs paysagers ont été identifiés et préservés au titre de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme. Il s'agit de boisement, parc ou fond de jardin ayant un intérêt paysager.

Les boisements localisés en plein cœur de la trame urbaine possèdent des superficies plus petites.

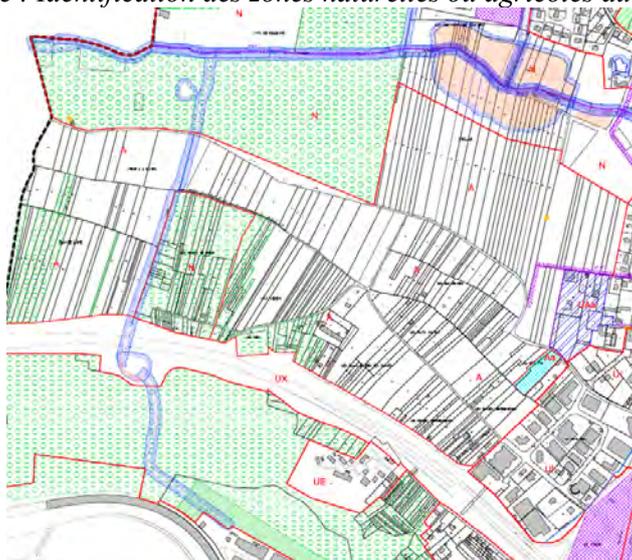
On recense le secteur boisé de la Petite Garenne, le secteur arboré entre la rue de la Motte Marquet et la rue Fromagère et les fonds de jardin près du lavoir de la Pèlerine.

*Extrait de zonage : Identification d'un secteur boisé et préservé au titre de l'article L. 130-1 du CU*



Les sensibilités paysagères des abords de la RN 104 ont été classées en zone naturelle ou agricole sur la partie Ouest du territoire.

*Extrait de zonage : Identification des zones naturelles ou agricoles autour de la RN 104*



Les transitions paysagères avec les communes limitrophes sont respectées avec la mise en place d'un zonage dont la réglementation ne modifiera pas la trame urbaine existante. Ainsi, le paysage urbain environnant ne sera pas modifié.

Une zone en eau et une zone humide attenante ont été localisées et font l'objet d'un périmètre de protection en zone UX au sud de la N104.

Un emplacement réservé (n°4) a été mis en place le long de la Sallemouille afin d'accueillir un projet de coulée verte.

### **Anticiper la requalification de la RN 20 pour en faire une nouvelle vitrine de la commune**

Dans le cadre de cet objectif, l'entrée de ville Sud depuis la sortie de la Francilienne fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. partie 5).

Les abords de la RN 20 sont identifiés en zone UA. Le règlement de cette zone permet d'accueillir sous condition les bureaux, les activités ce qui permet de renforcer la mixité des fonctions au sein de la zone UA.

Un emplacement réservé a été maintenu de part et d'autre de la RN 20 (ER n°1 et 1bis). Les abords de la voie pourront alors être aménagés.

La rive Sud-Ouest de la RN20, secteur de densification préférentielle identifié par le SDRIF, autorise des hauteurs plus élevées à l'alignement de l'Espace Réservé n° ER1bis, afin de favoriser une intensification urbaine et l'émergence d'un front bâti multifonctionnel qui devrait caractériser le futur boulevard urbain.

En revanche, en zone UC, des hauteurs moins élevées sont imposées pour préserver un cône de vue

### **B : Une richesse environnementale à affirmer comme support au développement**

#### **Préserver et valoriser la trame verte existante**

L'Espace Naturel Sensible du parc de Bellejame est préservé par un zonage en EBC tout comme l'ensemble des autres boisements.

Comme indiqué précédemment, trois espaces verts situés dans la trame bâtie sont identifiés afin d'être préservés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

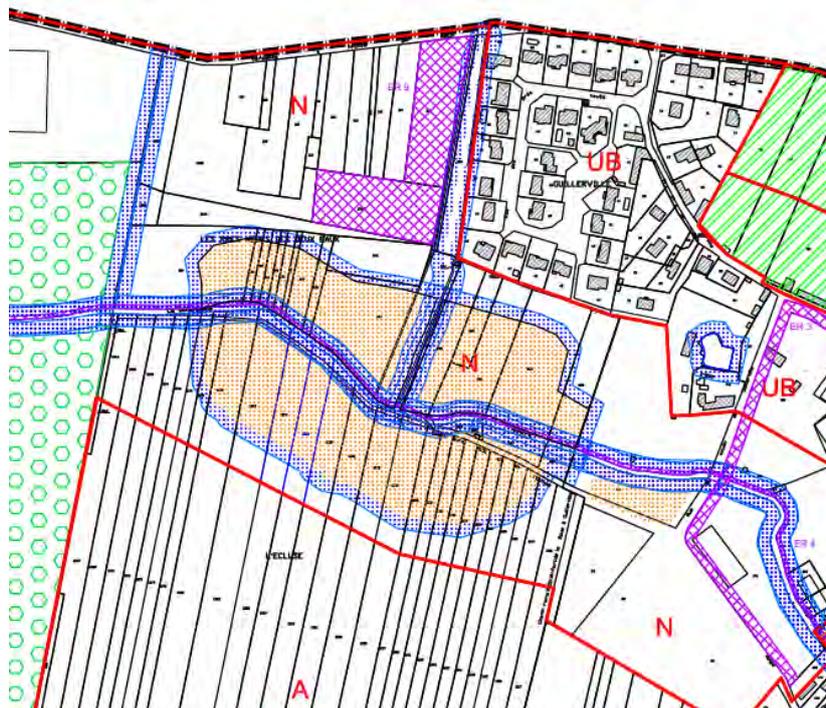
Ces espaces sont également le support de sensibilisation aux valeurs environnementales et paysagères des milieux naturels linois.

Les continuités écologiques sont préservées grâce à la mise en place de 10 mètres de part et d'autre du cours de la Sallemouille où les constructions ou remblais et l'entreposage de matériel sont interdits.

Sur l'emprise de la RN 104, toutes les constructions autres que celles liées ou nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et de transports en commun sont interdites ce qui permet de préserver ces continuités écologiques. Les Bois de l'autodrome, des Roches, du Faye ... sont classés en zone N.

#### **Mettre en valeur la trame bleue et assurer la qualité de la ressource**

L'ensemble des espaces en eau et des zones humides identifiées par la DRIEE ont fait l'objet d'un périmètre de protection de 10 m.



*Extrait de zonage : Identification des zones humides et espaces en eau et instauration d'un périmètre tampon non constructible*

### **Prendre en compte les risques et nuisances**

Une bande de 10 mètres de part et d'autre de la Sallemouille est instaurée afin d'interdire toute construction ou remblai et entreposage de matériel susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux.

En AU, une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe RN104 est interdite aux constructions.

L'artisanat (UA-UB-UC-UI), le commerce de détails, de services, de restauration et d'hôtellerie (UA, UB), les bureaux (UA, UB, UC), l'industrie (UI) sont autorisées à condition de ne pas entraîner de nuisance ou incommodité pour le voisinage. Ainsi, les nuisances sonores, olfactives ou les émissions de poussière et de fumée devront être traitées à la source.

En 2012, les espaces construits artificialisés représentaient 42.87% de la superficie de Linas et les espaces ouverts artificialisés 7.29%. Cette occupation du sol induit un aléa de ruissellement non négligeable.

En plus de l'aspect qualitatif qu'ils apportent sur un secteur, les espaces végétalisés ont pour avantage d'être des secteurs de rétention ou « tampon » des eaux pluviales. Le règlement de Linas impose plusieurs mesures pour limiter l'aléa de ruissellement dû à l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

### **C : Vers la construction d'une ville durable à taille humaine**

#### **Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante et autour du futur cœur de ville**

Le projet a vocation à fixer des normes de densité à proximité de l'offre de transport en commun (notamment autour du projet de TCSP de la RN20) et dans le centre ancien, à produire des formes urbaines denses, agréables répondant aux besoins dans un souci de rationalisation de la consommation foncière et à augmenter les droits à construire dans les secteurs de faible densité et favoriser le développement de logement d'habitat intermédiaire ou semi-collectif à proximité des équipements et services.

## 5. LES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

### 5.1. *Mode d'emploi du règlement*

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné.

Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au titre I « Dispositions générales ». Ce titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone,
- lecture, le cas échéant, de l'orientation d'aménagement et de programmation se rapportant au terrain concerné,
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Une disposition générale a été rédigée pour attirer l'attention des constructeurs sur l'existence de risques (retrait / gonflement des argiles, inondation et coulée de boue) marquant le territoire communal.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Le lexique, annexé au règlement, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement.

Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Chaque règlement de zone se décline en seize articles :

- les articles 1 et 2 déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières,
- Il résulte de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme que le PLU peut réglementer « les occupations et utilisations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières ». Ainsi, l'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme.
- Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.
- les articles 3 et 4 précisent comment le terrain doit être desservi par les réseaux pour être constructible (accès, voirie, réseaux d'eau potable, d'assainissement, etc.)
- l'article 5 précise si une superficie minimale est exigée pour qu'un terrain soit considéré comme constructible (suite à la loi ALUR, cet article n'est plus réglementé) – son contenu a été supprimé par la loi ALUR,
- les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur le terrain : par rapport à la voie, par rapport aux limites séparatives, et entre elles sur un terrain,

- l'article 9 fixe l'emprise au sol maximale des constructions,
- l'article 10 indique la hauteur maximale des constructions,
- l'article 11 fixe des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions,
- l'article 12 permet de déterminer le nombre de places de stationnement exigé en fonction du projet de construction,
- l'article 13 définit les règles applicables aux espaces libres, et par exemple, les obligations de végétalisation pour chaque terrain,
- l'article 14 fixe le coefficient d'occupation des sols admis, qui détermine le nombre de m2 de surface constructible pouvant être réalisé en fonction de la superficie des terrains, son contenu a été supprimé par la loi ALUR,
- l'article 15 fixe les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales, cet article n'existe pas dans le POS,
- l'article 16 fixe les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, cet article n'existe pas dans le POS.

### ***5.2. L'amélioration de la présentation et de la compréhension générale de la règle et la prise en compte des difficultés dans le cadre de la gestion au quotidien des demandes d'autorisation de construire.***

---

L'un des principaux objectifs du P.L.U est de préserver, dans son fonctionnement et son aspect actuel tant architectural que paysager, la qualité du cadre de vie de Linas.

Pour répondre à cet objectif, il est indispensable de prévoir des règles d'urbanisme suffisamment fines et précises afin de les mettre en cohérence avec les besoins réels des habitants et de les adapter au caractère de la commune.

L'écriture réglementaire du Plan Local d'Urbanisme a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan d'Occupation des Sols, dans le but :

- de prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et adapter la règle au projet urbain de développement ;
- de prendre en compte les nouvelles exigences juridiques des P.L.U tel qu'il est défini au sein du Code de l'Urbanisme.

Certaines dispositions du règlement du P.L.U, notamment des règles d'implantation, et de hauteur peuvent présenter une certaine complexité qui peut rendre difficile la compréhension de la règle. Afin de faciliter la lecture du règlement, mais aussi d'expliquer le contenu et les modalités d'application des articles, quelques illustrations sont introduites dans le lexique du règlement.

Les schémas représentent des exemples d'application de la règle écrite et ont, à ce titre, une valeur illustrative, la règle écrite prévalant sur l'illustration.

### 5.3. *Présentation des principes réglementaires*

D'une manière générale, les principes de développement durable ont guidé l'élaboration du dispositif réglementaire qui intègre notamment :

- la prise en compte des principes de diversité des fonctions et de mixité dans l'habitat,
- la maîtrise du développement urbain,
- la protection des espaces naturels et agricoles,
- la prise en compte des risques,
- le souci de favoriser une utilisation économe et valorisante des ressources.

Le règlement du P.L.U a donc été « repensé », dans son esprit, comme dans sa règle, par rapport à celui du P.O.S.

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Linas en 4 types de zones distinctes :

- Les zones urbaines, qui correspondent à des secteurs déjà équipés ;
- La zone à urbaniser ;
- Les zones agricoles ;
- Les zones naturelles et forestières qui permettent la protection des sites en raison de leur qualité, des milieux naturels et paysages...

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chaque zone correspond un règlement de 16 articles qui définit les règles d'occupation du sol. Seuls les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) sont obligatoirement réglementés.

POS	PLU
Article 1 Occupations et utilisations du sol admises	Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 Occupations et utilisations du sol interdites	Article 2 Occupations et utilisations du sol <b>admises sous conditions</b>
Article 5 Superficie minimum de parcelle	Article 5 Il n'est plus possible de réglementer une superficie minimum de parcelle (loi ALUR)
Article 14 COS	Article 14 Le COS ne doit plus être réglementé (loi ALUR)
	Article 15: Performances énergétiques et environnementales Nouvel article (Loi Grenelle)
	Articles 16: Infrastructures et réseaux de communications électroniques Nouvel article (Loi Grenelle)

#### **5.4. Présentation des règles communes aux différentes zones**

---

Des articles de portée générale, subissant peu de différence entre les zones, ou comportant des parties communes importantes, sont applicables à toutes les zones du P.L.U. Il s'agit des articles suivants.

L'article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

---

*Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.*

D'une manière générale, le règlement du PLU prévoit que pour être constructible, les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La rédaction de l'article 3 a été renforcée vis-à-vis du P.O.S pour permettre aux aménagements de tenir compte des contraintes techniques liées à la circulation publique et de garantir la sécurité des usagers des voies.

Des conditions de sécurité non prévues dans le P.O.S au sujet des voies en impasse ont été ajoutées comme la nécessité de prévoir une aire de retournement pour les impasses nouvellement créées.

La sécurité est également renforcée pour les accès de terrains desservis par plusieurs voies. Les accès devront être établis sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Cette disposition permettra d'autre part de limiter le nombre d'accès sur les voies publiques.

Dans ce sens les accès et les voiries des zones urbaines (UA, UB, UC, UE, UI et AU) sont réglementés par les dispositions suivantes :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, adaptée à sa nature et en bon état de viabilité.
- Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les accès des véhicules doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.
- Toute voie nouvelle doit être aménagée de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage.
- Toute voie nouvelle doit être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante et en évitant la création d'impasse.

#### L'article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.

*Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.*

S'agissant des règles relatives à l'alimentation en eau potable et à l'évacuation des eaux usées, les grandes lignes du P.O.S ont été reprises et complétées à savoir :

Les dispositions du P.O.S ont été complétées dans le but de tenir compte des évolutions réglementaires en matière d'assainissement. Les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Seine Normandie ont été intégrées.

Les règles relatives à l'assainissement des eaux usées ont également été complétées pour les secteurs disposant de logements dépendant d'un assainissement non collectif. Ces compléments d'information indiquent les conditions et précautions nécessaires à la mise en place de ces systèmes d'assainissement et au contrôle de ces dispositifs prévus par la Loi sur l'eau.

Ainsi, des précisions sur l'assainissement ont été apportées : *«L'assainissement interne des nouveaux projets de construction sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). ».*

En l'absence de réseau collectif ou si l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible pour des raisons techniques, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que le système d'assainissement non collectif soit réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones urbaines (UA-UB-UC-UE et UI), le règlement impose, d'une manière générale, que le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement (qui est en cours d'élaboration et qui sera annexé au PLU), que l'assainissement interne des nouveaux projets de construction sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales) et doit respecter la réglementation en vigueur.

De plus, la recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro » sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration). Dans ce sens, les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Concernant les eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

#### L'article 5 : Superficie minimale des terrains.

Suite à la loi ALUR, aucun des articles 5 n'est réglementé pour aucune des zones.

L'article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Les constructions liées au service public ou d'intérêt général ne sont pas soumises aux règles de hauteur maximale pour des raisons techniques (transport d'électricité notamment).

L'article 11 : Aspect extérieur des constructions.

De nombreuses dispositions sont supprimées afin de prendre en compte les évolutions législatives (Grenelles de l'Environnement, Loi portant engagement National pour l'Environnement) en vigueur depuis l'approbation du POS.

Sont ainsi supprimées, les règles allant à l'encontre de l'utilisation des énergies renouvelables, des matériaux écologiques, de l'architecture bioclimatique et contemporaine. Les règles imposant l'usage de matériaux traditionnels sont supprimés car illégaux.

L'article 11 au travers l'article R.111-27 du code de l'urbanisme doit permettre d'instruire les projets selon le respect des spécificités urbaines et architecturales de la zone.

Dans l'ensemble des zones (sauf UZ) « *Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Dans l'ensemble des zones urbanisées (sauf UX et UZ) il est demandé « *Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.* »

L'article 12 : les règles de stationnement

Les règles sont harmonisées selon qu'il s'agisse de zones urbaines ou à urbaniser.

Elles sont conçues selon la destination et dans le sens d'une mutualisation possible. L'objectif étant en parallèle de favoriser le stationnement à la parcelle ou tenter de limiter les problématiques liées au stationnement des véhicules le long des voies (manque de visibilité, continuité des cheminements piétons ...).

On trouve ainsi dans les zones U de manière générale :

<p>2 places par logements (3 pour plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher)                  1 place pour les logements locatifs financés par l'Etat                  Hôtellerie : 1 place pour 2 chambres                  1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour bureau et artisanat</p>	<p>Pour le logement, le PLU reprend la règle du POS                  Les normes du PLU favorisent la mutualisation pour :                  l'hôtellerie, elle était de 1 place par chambre au POS.                  les bureaux, services et commerce : la norme était une place pour 40m<sup>2</sup> de bureau au POS</p>
---	--

L'article 13 : Les espaces verts

Le PLU instaure une superficie de pleine-terre sur les parcelles pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles et limiter l'imperméabilisation des sols, facteur d'intensification des risques de ruissellement lors des épisodes pluvieux, accentués par le relief présent sur Linas.

Dans les zones UA et UB, l'article 13 du règlement indique qu'il est possible d'aménager des aires de stationnement végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Sur les surfaces libres doivent être plantés des arbres de hautes tiges (nombre variant selon la zone). En zones UA, UB et UC, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Le règlement présente en annexe une liste des essences locales et des conseils de plantation, en particulier pour les zones U et AU.

#### L'article 14 : Coefficient d'occupation des sols

---

Suite à la loi ALUR, aucun des articles 5 n'est réglementé pour aucune des zones.

#### L'article 15 : Performances énergétiques et environnementales

---

Il s'agit d'un nouvel article introduit par le PLU :

Dans l'ensemble des zones (sauf UX) :

« Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie
  - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
  - L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
  - Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. »

#### L'article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électronique

---

Il s'agit d'un nouvel article introduit par le PLU :

Cet article est créé sur l'ensemble des zones afin de promouvoir le raccordement au réseau de communication numérique.

## 6. LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES

### **Le PLU de Linas délimite 7 zones urbaines.**

Les zones urbaines recouvrent toute la partie agglomérée de la commune, qui correspond aux secteurs déjà urbanisés et où les équipements publics existants, en cours de réalisation ou programmés, ont (ou auront) une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone s'étire sur la partie centrale de la commune aux abords de la RN20.

Le nouveau découpage des zones U du PLU, répond à plusieurs objectifs :

- Assurer une mixité des fonctions et des occupations des sols dans chacune des zones qui permet notamment une diversité des formes urbaines
- Homogénéiser certaines dispositions réglementaires en regroupant plusieurs secteurs des lors qu'il n'est plus possible de distinguer la typologie d'habitat (collectif et individuel) et ainsi favoriser la mixité de logements

Le POS distinguait 10 zones U dont les principaux motifs de délimitation étaient liés à la typologie de l'habitat (habitat individuel, dense, moins dense, diffus, collectif...).

Bien que la vocation résidentielle domine dans la plupart des zones U du PLU, il est désormais souhaité une plus grande mixité des fonctions qui a incité à la fusion des zones UD, UH et UG, et permis dans certains cas, une homogénéisation des dispositions réglementaires correspondantes.

Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer sur chacune d'elles.

Sur l'ensemble des zones urbaines, l'article 2 comprend une obligation, pour tout projet de logements supérieur à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), un minimum de 30% de logements sociaux. Cette règle vise à répondre aux besoins et garantir une mixité sociale à l'échelle communale.

*N.B. : Pour une meilleure compréhension du projet communal, les justifications des choix réglementaires présentés ci-après par zone du PLU reprennent les évolutions générales des zones du POS.*

Type de zone	Appellation POS	Appellation PLU
<p><b>Zones urbaines à vocation principale d'habitat</b></p>	<p><b>UA</b> Centre-ville et au village ancien de Linas. Elle est caractérisée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la présence de l'ensemble des grandes fonctions urbaines : l'habitat, l'artisanat, le commerce et les services, les équipements ;</li> <li>• sa forme urbaine traditionnelle avec des constructions en ordre continu généralement implantées à l'alignement sur rue.</li> </ul>	<p><b>UA correspondant au centre bourg historique et aux abords de la N20</b></p> <p>Elle est référée au plan par les indices UAa (territoire situé au Nord de la Francilienne – centre-bourg ancien), UAb (territoire situé au Sud de la Francilienne).</p>
<p><b>Zones urbaines à vocation principale d'habitat</b></p>	<p><b>UB</b> Cette zone correspondant aux extensions du centre ancien, également caractérisé par l'ordonnancement en continu des constructions implantées à l'alignement sur rue. Ce quartier se distingue du centre-ville par une faible diversité des fonctions (presque exclusivement résidentiel).</p> <p><b>UG</b> Cette zone, à caractère résidentiel, est composée d'une variété des formes du bâti : pavillonnaire isolé ou groupé et petits collectifs.</p> <p><b>UD</b> Cette zone correspond aux secteurs d'habitations individuelles peu denses situés sur les coteaux du plateau du Bois de Saint-Eutrope et de l'Autodrome. Les constructions y sont relativement diffuses du fait de l'urbanisation progressive de ces quartiers sur une structure foncière particulièrement morcelée.</p> <p><b>UH</b> Cette zone, à caractère résidentiel, est composée en majorité d'habitations individuelles basses de type pavillonnaire, isolées ou groupées. Cette zone comprend plusieurs secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-le secteur UHa, où les terrains sont de moins grande dimension que dans l'ensemble de la zone ;</li> <li>-le secteur UHc, situé à proximité de la N104, en direction de Leuville correspondant à des quartiers d'habitation peu denses ;</li> <li>-le secteur UHr, particulièrement peu dense et où les terrains sont de grande dimension.</li> </ul>	<p><b>UB correspondant aux zones pavillonnaires</b></p> <p>Elle comprend les extensions récentes du bourg. Elle intègre désormais de nombreux secteurs identifiés NAUH au POS. Elle contient les sous-secteurs UBg1 et UBg2 situés dans le secteur de Guillerville, et le secteur UBb situé à proximité de l'autodrome.</p>
<p><b>Zones urbaines à vocation principale d'habitat</b></p>	<p><b>UC</b> Cette zone correspond aux secteurs d'ensembles collectifs à vocation résidentielle qui ont été édifiés en ordre discontinu sur de vastes terrains.</p>	<p><b>UC correspondant au tissu situé à l'est de la RN20</b></p> <p>Ce secteur reprend les caractéristiques des zones UA et UB présentant des vues lointaines à préserver.</p>

<p><b>Zones urbaines à vocation principale d'équipements</b></p>	<p><b>UL</b>                  Cette zone regroupe les parties du territoire destinées à accueillir des équipements publics ou privés, techniques, de loisirs, de sports, de tourisme, d'éducation, de santé.                  Cette zone comprend trois secteurs qui se distinguent en fonction de la nature des équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le secteur ULa qui correspond à une partie du parc de Bellejame, destiné à accueillir essentiellement des équipements de sports et de santé ;</li> <li>• le secteur ULb qui correspond aux espaces de l'Autodrome et qui comprend quatre sous-secteurs;</li> <li>• le secteur ULo qui correspond aux installations de la Lyonnaise des Eaux.</li> </ul>	<p><b>UE correspondant à la zone d'équipements (aménagement de loisir, tourisme, éducation, santé ou autres équipements publics ou privés).</b></p> <p>Deux zones de ce type sont identifiées au plan de zonage, de part et d'autre de la Francilienne.</p>
<p><b>Zone urbaine à vocation principale d'activité</b></p>	<p><b>UI</b>                  Cette zone regroupe les parties du territoire destinées à accueillir des activités industrielles, scientifiques, techniques, d'artisanat et de services. Elle comprend trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le secteur UIa, situé à proximité de la N104 ;</li> <li>• le secteur UIb, situé à proximité de l'Autodrome destiné à accueillir des activités de service et de bureaux ;</li> <li>• le secteur UIz, qui correspond à la zone d'activités économiques de "La Mère Dieu".</li> </ul>	<p><b>UI, correspondant à la zone à vocation d'activités économiques de Linas-autodrome et à l'autodrome</b></p> <p>Elle est référée au plan par l'indice UI.</p>
<p><b>Zone faiblement urbanisée accueillant des terrains militaires</b></p>	<p><b>UE</b>                  Cette zone correspond aux espaces urbanisés des terrains militaires.                  Elle est destinée à l'implantation des constructions nécessaires au fonctionnement de la caserne tels que l'hébergement, les dépôts, les ateliers, les garages ...</p>	<p><b>La zone UZ correspondant à un terrain militaire</b></p>
<p><b>Zone urbaine à vocation routière</b></p>	<p><b>UX</b>, correspondant aux infrastructures de transport routier de la N104 (Francilienne);</p>	<p><b>UX, correspondant aux infrastructures de la N104</b></p>

## 6.1. La zone UA

La zone UA qui intègre globalement :

- le centre ancien avec la rue de la Division Leclerc, le chemin du vieux Pavé de Bruyères, une partie du chemin de la voie des sœurs, la place Ernest Pillon, la rue Saint Merry, la rue de la corne des murs, la rue Fromagère, la rue de la Motte Marquet et l'impasse des Poutils.
- Les abords de la RN 20.

Les constructions sont anciennes est majoritairement implantées à l'alignement de la voie publique.

Elle se caractérise donc par un habitat dense, plus ancien. Les constructions présentent des hauteurs moyennes (majoritairement R+1+C). Ainsi que par un tissu plus lâche notamment aux abords du sud RN20.

L'objectif est de permettre tout à la fois :

- une densification, notamment aux abords de la RN20 anticipant ainsi le projet de requalification de cet axe en boulevard urbain en lien avec le tissu historique du centre. Il s'agit d'anticiper la requalification de la RN20 avec l'objectif de permettre la constitution d'une façade plus urbaine qu'aujourd'hui.
- une mixité de fonctions pour limiter l'usage des déplacements automobile et soutenir le commerce en centre-ville, porteur d'identité de convivialité et en autorisant les activités d'artisanat ou de bureaux à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.

Au sein de la zone, trois espaces verts paysagers et des éléments du patrimoine bâti sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Les règles liées aux caractéristiques architecturales et paysagères (articles 11 et 13) du POS de 2000 sont généralement maintenues (les obligations en matière de matériaux n'étant plus réglementaires).

	<b>ZONE UA du PLU</b>	<b>Justifications</b>
Art 5 : superficie minimale de parcelle	Il n'est pas fixé de superficie minimum de parcelle, conformément à la suppression du contenu de l'article 5 instauré par la loi ALUR.	Le POS imposait une surface minimale de 750 m2 et une largeur de façade de 13 mètres pour les nouveaux terrains.  Les règles du PLU favorisent donc une densification possible du secteur
Art. 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Dans le secteur UAa, excepté les abords de la RN20 : implantation à l'alignement (sauf cas particulier) Dans le secteur UAb, excepté les abords de la RN20 : retrait minimum de 5 mètres Aux abords de la RN20 : implantation à l'alignement du retrait graphique ou de l'emplacement réservé.	Pour maintenir les caractéristiques urbaines du centre bourg et produire des formes urbaines en adéquation avec le site d'accueil, les règles liées aux volumes et gabarits (articles 6,7, 8 et 10) du POS de sont reprises.
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	Par rapport aux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte : sur une ou les deux les deux limites. Par rapport aux limites de fond de parcelle : en limite ou en retrait des limites de fond de parcelle.	Aux abords de la RN20 les règles du PLU sont différentes pour permettre la réalisation du projet de requalification.

<p>Art. 9 : Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p>Le POS ne réglementait pas cet article pour les constructions principales mais seulement les annexes (20% de la surface autorisée par le COS). Afin de ne pas obérer les possibilités de mobiliser du foncier constructible en zone urbaine, L'emprise au sol porte désormais sur les constructions de toute nature.</p>
<p>Art. 10 : Hauteur maximum</p>	<p>12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit. Constructions annexes : 3,5 mètres au faîtage 13,5 mètres au faîtage 9,5 mètres à l'égout du toit autorisé dans le cas où les constructions accueillent des activités en rez-de-chaussée.</p> <p>Dans le secteur UAa, une hauteur des constructions en second rang inférieure à celle des constructions implantées à l'alignement. Les surélévations des constructions existantes ne doivent pas émerger du velum actuel.</p>	<p>Pour maintenir les caractéristiques urbaines du centre bourg et produire des formes urbaines en adéquation avec le site d'accueil, les règles liées aux volumes et gabarits (articles 6,7, 8 et 10) du POS de sont reprises. Une exception est ajoutée dans le secteur UAa où les constructions de second rang ont des hauteurs inférieures, pour éviter les émergences qui nuiraient à la qualité visuelle et au cadre de vie dans le bourg ancien.</p> <p>Pour favoriser l'émergence d'un front bâti et favoriser une densification le long de la RN20 vouée à devenir un boulevard urbain, une hauteur plus importante a été accordée pour les bâtiments à l'alignement de la voie (ER n° 1bis)</p>

## 6.2. La zone UB

Les zones UB, UD, UG et UH du POS ont été fusionnée pour une unique zone UB.

La zone UB couvre les espaces d’habitat d’extension plus récente à caractère pavillonnaire, semi dense et en ordre discontinu. Elles sont situées au niveau de la rue des Prés Neufs, la rue des Roblines, le chemin des Processions, la rue de la Garenne, la rue des Sablons, la rue des Petits Prés, la rue Saint Vincent, le rue des Fontenelles, une partie de la rue Montvinet, la rue de la Fontaine, la partie Est et Sud du chemin Royal, le chemin Tabor, la rue de la Gouttière, le chemin des Vieilles Vignes et celui des Vallées.

Deux sous-secteurs sont présents dans la zone au niveau de Guillerville (UBg1 et UBg2), le règlement reprend la mise en compatibilité du POS de 2013 afin de permettre la mise en œuvre de ce projet. Un troisième sous-secteur, indicié UBb, concerne le projet dit « ITM ».

La zone est concernée par des risques qui sont rappelés dans les dispositions générales.

Au sein de la zone, des éléments du patrimoine bâti ainsi qu’un espace vert paysager est identifié au titre de l’article L. 151-19 du code de l’urbanisme.

Dans le PLU, cette zone fait généralement la transition entre la zone urbanisée (UA –plus dense) et la zone agricole.

	<b>ZONE UB du PLU</b>	<b>Justifications</b>
Art. 5 : superficie minimum de parcelles	Il n’est pas fixé de superficie minimum de parcelle, conformément à la suppression du contenu de l’article 5 instauré par la loi ALUR.	UB du POS : 300 m2 et une largeur de façade égale ou supérieure à 10 mètres. UD du POS : 500 m2 et une largeur de façade égale ou supérieure à 12 mètres. UG : 300 m2 ; une largeur de façade égale ou supérieure à 10 mètres. UH du POS : de 700m2 et 1000m2 selon les sous-secteurs. Les parcelles moyennes en Ile-de-France comportant de l’habitat pavillonnaire sont de 400m2. Les règles du PLU permettent donc une densification par rapport à celles du POS.
Art. 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation en retrait de l’alignement avec un minimum de 5 mètres.	UB du POS : alignement ou retrait sans distance minimum UD : bande de constructibilité de 30 mètres avec un retrait de 5 mètres UG : alignement ou retrait avec un minimum de 5 mètres UH : en retrait avec un minimum, selon les sous-secteurs, entre compris entre 5 et 10 mètres. Le PLU permet d’harmoniser la règle pour améliorer la qualité urbaine du secteur à dominante résidentiel sans instaurer de bande de constructibilité pour permettre une meilleure densification possible du tissu. La marge de retrait minimum de 5 mètres est la distance permettant de rentrer un véhicule sur la parcelle et de fermer un portail, afin de limiter les problématiques liées au stationnement des véhicules sur la voie publique.
Art. 7 : Implantation /limites séparatives	Par rapport aux limites aboutissant à l’espace de desserte : sur 1 ou sur les 2 limites si la largeur de	UB : sur une ou les deux limites séparatives aboutissant à l’espace de desserte et une implantation différente selon la profondeur du terrain pour les autres limites. UD et UG : sur 1 ou plusieurs limites ou en retrait

latérales	façade du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, sur 1 des limites ou en retrait si la largeur de façade du terrain est supérieure à 15 mètres.	UH : règles reprises par le PLU Le PLU harmonise les règles d'implantation sur l'ensemble de la zone (sauf cas particuliers des zones UBG1 et UBG2 de Guillerville) en fonction de la largeur de la façade de la parcelle pour permettre de rythmer le tissu, tantôt en ordre continu, tantôt discontinu.
Art. 9 : Emprise au sol	30% au maximum de la superficie de l'unité foncière.	Le PLU permet de conserver une superficie non imperméabilisée pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
Art. 10 : Hauteur maximum	(hors UBg1) et UBb : 6 mètres à l'égout du toit 10 mètres au faîtage 3,5 mètres au faîtage pour les annexes	UB, UG : idem PLU UH : 6 à l'égout du toit et 10,5 au faîtage UD : 4 à l'égout du toit et 7 au faîtage La hauteur maximale des constructions est donc augmentée par rapport au POS avec l'harmonisation des règles de l'ancienne zone UD sur les anciennes zones UB, UG du POS. Elle est aussi augmentée pour les annexes (de 3 à 3,5 mètres). Dans la zone UBb correspondant une un secteur de projet et à un secteur de mixité social à 50%, une hauteur plus importante est permise

### 6.3. Les zones UC

Ce secteur est situé dans un cône de vue particulier de la commune. L'objectif de cette zone est de maintenir des points de vue vers la vallée de l'Orge et le grand paysage en contre-bas de cette zone (commune limitrophe de Leuville sur Orge).

De par sa situation aux abords de la RN20, les règles permettent à la fois une densification et plus grande mixité des fonctions en autorisant sous conditions les commerces de détails, de services, de restauration et d'hôtellerie.

La zone est concernée par des risques qui sont rappelés dans les dispositions générales.

	<b>ZONE UC du PLU</b>	<b>Justifications</b>
Art. 5 : superficie minimum de parcelles	Il n'est pas fixé de superficie minimum de parcelle, conformément à la suppression du contenu de l'article 5 instauré par la loi ALUR.	UH du POS : 700m <sup>2</sup> . Les parcelles moyennes en Ile-de-France comportant de l'habitat pavillonnaire sont de 400m <sup>2</sup> . La règle du PLU permettent donc une densification importante par rapport à celle du POS.
Art. 6 : Implantation /emprise publique	Retrait minimum de 5 mètres. Aux abords de la RN20 : retrait de 5 mètres par rapport à l'emplacement réservé des documents graphiques du règlement.	UHc/NAUHc du POS : en retrait avec un minimum de 8 mètres La règle du retrait est réduite par rapport au POS. Il s'agit de permettre l'aménagement de la RN 20 tout en permettant une densification de ses abords.
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	Par rapport aux limites aboutissant à l'espace de desserte : sur 1 ou sur les 2 limites si la largeur de façade du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, sur 1 des limites ou en retrait si la largeur de façade du terrain est supérieure à 15 mètres. Retrait ( $L=H/2$ ) avec un minimum de : 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ; 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.	Le PLU reprend les règles de la zone UHc du POS et module les retraits en fonction de la largeur de la façade de la parcelle pour permettre de rythmer le tissu, tantôt en ordre continu, tantôt discontinu, et favoriser une constructibilité dans les parcelles étroites.
Art. 9 : Emprise au sol	30% maximum de la superficie de l'unité foncière.	La règle de la zone UC du PLU est plus basse que celle de la zone UA pour permettre de constituer un tissu plus aéré laissant des vues sur le grand paysage.
Art. 10 : Hauteur maximum	9 mètres au faîtage 6 mètres à l'égout du toit. Annexes : 3,5 mètres au faîtage.	Les règles au faîtage sont les mêmes que dans le POS. La hauteur reste plus limitée qu'en UB pour préserver les vues.

#### 6.4. La zone UE

La zone UE correspond au pôle d'équipements de loisirs de Linas situé le long de la rue de Carcassonne et un pôle d'activité situé au bout du Chemin du Bois du Fay. Cette zone correspond à l'ancienne zone UL du POS.

La principale modification apportée dans le nouveau projet porte sur l'article 11. Le POS autorisait une hauteur maximale à l'égout du toit de 9 m (soit 12 m au faîtage) alors que le PLU augmente la limite maximale avec des constructions dont la hauteur ne devra pas dépasser 12m à l'égout du toit et 15 m au faîtage pour permettre la réalisation d'un équipement correspondant au dimensionnement d'un équipement sportif lié à la croissance démographique attendue et à l'urbanisation du secteur de Carcassonne.

	<b>ZONE UE du PLU</b>	<b>Justifications</b>
Art 5 : superficie minimum des parcelles	Pas de règle	idem POS
Art. 6 : Implantation /voies et emprise publique	En retrait avec un minimum de 5 mètres.	Zone et sous-secteurs UL du POS : en retrait avec un minimum compris entre 5 et 10 mètres. En moyenne la distance de retrait minimum est abaissée pour laisser une plus grande souplesse dans l'implantation de l'équipement pour permettre une meilleure intégration urbaine et architecturale des futurs équipements qui vont s'inscrire dans un tissu déjà urbanisé.
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	En retrait avec un minimum de 5 mètres, sauf exceptions.	Zones et sous-secteurs UL du POS : (H = L) avec un retrait minimum compris entre 3 et 8 mètres. En moyenne la distance de retrait minimum est abaissée pour laisser une plus grande souplesse dans l'implantation de l'équipement pour permettre une meilleure intégration urbaine et architecturale des futurs équipements qui vont s'inscrire dans un tissu déjà urbanisé.
Art. 9 : Emprise au sol	Maximum de 40% de l'unité foncière.	POS : pas de règlement d'emprise au sol mais un COS compris entre 0,15 et 0,60 selon les sous-secteurs. L'objectif du PLU est de permettre une superficie non imperméabilisée des sols pour favoriser l'infiltration à la parcelle.
Art. 10 : Hauteur maximum	12 mètres à l'égout du toit 15 mètres au faîtage.	Zones et sous-secteurs UL du POS : entre 10 et 12 à l'égout du toit et entre 13 et 15 mètres au faîtage. Le PLU permet d'harmoniser les règles de hauteur avec une augmentation moyenne des hauteurs autorisées pour permettre la création d'équipements dimensionnés au regard de l'augmentation de population potentielle et permettre une plus grande créativité architecturales et prenant en compte les économies d'énergies et l'éco-construction.

## 6.5. La zone UI

La zone UI dont la vocation première est l'accueil des industries couvre les parcelles périphériques à l'avenue Ettore Bugatti et l'avenue Louis Delage.

A noter que la zone NAUIa du POS, située à l'est de la commune est mise en UI au regard de la présence de réseaux, des demandes de constructions sur cette zone et de la proximité du tissu à vocation économique déjà très urbanisé de la commune voisine de Leuville-sur-Orge.

La diversification des activités possibles est renforcée dans le PLU. Cependant les activités de logistiques sont toujours présentes du fait de la localisation stratégique de cette zone à l'échelle de la métropole : à proximité de 2 grands axes structurants : la RN20, axe Nord-sud proche de la zone urbaine dense de la métropole et de la N104 connectée rapidement aux autoroutes A10 à l'ouest et A6 à l'est.

	<b>ZONE UI du PLU</b>	<b>Justifications</b>
Art 5 : superficie minimum des parcelles	Il n'est pas fixé de superficie minimum de parcelle, conformément à la suppression du contenu de l'article 5 instauré par la loi ALUR.	UI du POS : 1.000 m <sup>2</sup> et une largeur de façade égale ou supérieure à 25 mètres Secteur UIz, le rapport entre les deux dimensions doit se rapprocher de 1 sur 2. Les règles du PLU doivent permettre une densification de ce secteur pour répondre aux demandes actuelles d'implantation à court terme et permettre une diversification des activités implantées : le tertiaire ne nécessitant pas de superficie aussi importante que celle du POS par exemple.
Art. 6 : Implantation /emprise publique	En retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.	Secteurs UIb, UIz du POS : idem PLU Secteur UIa : en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres. Les règles du PLU permettent donc de manière globale à une capacité d'accueil plus importante que le POS.
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	Zone UI : Sur une limite ou en retrait des limites avec $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres et 5 mètres si pas de baies.	Secteur UI et UIb du POS : sur une limite séparative latérale et/ou en fond de parcelle Secteurs UIa et UIz : en retrait des limites séparatives. Secteurs UI, UIa et UIb en retrait des limites séparatives avec $L = H/2$ , avec un minimum de 8 mètres et 5 mètres si pas de baies. Secteur UIz du POS : retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L = H/2$ ). Le PLU permet d'harmoniser les règles pour permettre la densification et la transformation progressive des secteurs à majorité d'activités.
Art. 9 : Emprise au sol	Maximum 40% de la superficie de l'unité foncière.	Secteurs UIa et UIb : non réglementé. Secteur UIz : maximum de 50% de la superficie de la parcelle. Le PLU permet d'harmoniser les règles du POS. L'emprise moyenne de l'emprise au sol à l'unité foncière est moins importante que dans le POS compensée largement par la suppression de superficie minimum de parcelles. Il s'agit de conserver des espaces non urbanisés pour conserver, y compris dans cette zone dédiée à l'activité un caractère compatible avec l'image de la commune.

<p>Art. 10 : Hauteur maximum</p>	<p>-12 mètres à l'égout du toit ; 15 mètres au faîtage.</p>	<p>Secteurs UIa et UIb du POS : maximum 10 mètres. Secteur UIz : maximum 12 mètres. Le PLU permet une augmentation importante de la hauteur maximale sur l'ensemble de la zone : de +20 à +50% par rapport au POS. Ces hauteurs permettent à la fois de maintenir et de développer les activités économiques liées au secteur de la logistique tout comme des entreprises du secteur tertiaire au sein d'immeuble pouvant accueillir des entreprises sur 3 niveaux.</p>
----------------------------------	---	---

## 6.6. La zone UX

---

La zone UX correspond à l'emprise de la N104 et de ses échangeurs avec la RN20.

Compte tenu de la destination particulière de cette zone, les règles sont en générale reprises du POS. Il est tout de même ajouté une règle à l'article 13 pour favoriser la dispersion et l'absorption des polluants le long des voies de circulations.

	<b>ZONE UX du PLU</b>
Art. 6 : Implantation /emprise publique	Les constructions doivent être implantées en fonction des critères techniques liés à leur nature et leur fonction.
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	Les constructions s'implantent en fonction de la nature du projet.
Art. 9 : Emprise au sol	Non règlementé.
Art. 10 : Hauteur maximum	15 mètres au faîtage.
Art 13 : Espace vert	Le long de l'axe routier, un arbre doit être planté tous les cinq mètres dans une bande de 5 mètres de largeur afin de répondre à un objectif de dispersion des polluants.

## 6.7. La zone UZ

---

La zone UX correspond à un terrain militaire (121<sup>e</sup> régiment du train).

Compte tenu de la destination particulière de cette zone, les règles sont reprises du POS.

	<b>ZONE UZ du PLU</b>
Art. 6 : Implantation /emprise publique	En retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	L'implantation des constructions, quel que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies
Art. 9 : Emprise au sol	Non règlementé
Art. 10 : Hauteur maximum	Non règlementé

## 7. LA ZONE A URBANISER

<b>Zone naturelle ayant vocation à être urbanisée</b>	<b>NAU au POS</b> Le sigle inscrit au document graphique après les lettres NA indique la règle d'urbanisme qui régit chaque secteur : NAUH, NAUL, NAUI.	<b>AU au PLU, correspond à une zone à urbaniser à court ou moyen terme.</b>  L'urbanisation de cette zone correspond à une partie de la ZAC Carcassonne-l'Étang.
<b>Zone naturelle ayant vocation à être urbanisée</b>	<b>NA au POS</b> La zone NA couvre des sites naturels peu ou pas urbanisés qui sont destinés à être urbanisés de façon organisée à plus ou moins long terme.	

Aujourd'hui, il n'existe pas de réseau sur les secteurs de cette zone.

La zone AU correspond à une zone qui a vocation à être urbanisée à court ou moyen terme.

La zone AU correspond à une partie de la ZAC Carcassonne-Étang, créée par délibération du conseil municipal le 27 janvier 2016.

Le PLU régleme cette zone afin d'encadrer l'urbanisation en cohérence avec les zones déjà urbanisées.

De manière générale, les règles de la zone AU reprennent les règles de la zone UA.

L'article 2 comprend donc une obligation, pour tout projet de logements supérieur à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), un minimum de 30% de logements sociaux. Cette règle vise à répondre aux besoins et garantir une mixité sociale à l'échelle communale.

A l'échelle de la zone, un minimum de 40% de logements sociaux est attendu (secteur de mixité sociale).

Toutefois, des règles plus spécifiques ont été édictées, concernant la porosité des limites séparatives (clôtures, article 11), afin de favoriser la biodiversité, l'écoulement des eaux, la préservation de la Sallemouille, etc.

Ce choix permet d'encadrer l'urbanisation de ce futur secteur, situé dans le prolongement d'un tissu déjà urbanisé. Cela permettra petit à petit, à la faveur des différents des constructions en son sein, de réhabilitation ou de renouvellement dans les quartiers qui le jouxte, de permettre une harmonie morphologique et fonctionnelle (habitat, activités économiques, bureaux ....) entre secteurs existants ou à venir.

## 8. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

<b>Zone naturelle</b>	<p><b>ND au POS</b> qui correspond aux Bois des Roches</p> <p>le secteur NDa2 qui correspond au bassin de rétention du syndicat de l'Orge;</p> <p>Le secteur NDb qui correspond à une partie du parc de Bellejame, destiné à accueillir des terrains de sport, ainsi que les constructions qui sont liées et nécessaires à leur fonctionnement.</p>	<p><b>Zone N au PLU</b></p> <p><b>correspondant à des zones naturelles et forestières.</b></p>
-----------------------	---	--

Le zonage du P.L.U affiche des dispositions favorables au cadre naturel de la commune et à la préservation de la biodiversité. A l'échelle communale, les espaces naturels regroupent des milieux très divers aux caractéristiques multiples.

Ils correspondent à :

- A la vallée de la Sallemouille,
- Aux coteaux de l'autodrome,

Ainsi des zones N (zones naturelles) ont été définies au sein du zonage. Celles-ci correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

	<b>ZONE N du PLU</b>
Art. 6 : Implantation /emprise publique	Les constructions doivent être implantées en retrait de l'emprise publique ou de l'alignement avec un minimum de 10 mètres.
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait de l'ensemble des limites séparatives. La marge de recul est de 8 mètres minimum.
Art. 9 : Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière.
Art. 10 : Hauteur maximum	La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est fixée à 6 mètres au faitage.
Art 13 : Espace vert	Les espaces libres de constructions et de circulation doivent représenter au moins 80% de la superficie de l'unité foncière.

## 9. LA ZONE AGRICOLE

<b>Zone agricole</b>	<p><b>NC</b>                  Cette zone à vocation agricole est protégée de tout aménagement, installation, occupation du sol, incompatibles avec sa destination.</p>	<p><b>Zone A correspond à une zone agricole.</b>                  Elle est destinée à préserver et permettre le développement des activités agricoles, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.                  La sous-secteur Aa correspond à un périmètre STECAL destiné à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.</p>
----------------------	--	---

La zone A correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont principalement situées au Nord de la Francilienne et sur le plateau d'Ollainville.

	<b>ZONE A du PLU</b>
Art. 6 : Implantation /emprise publique	Les constructions doivent être implantées en retrait de l'emprise publique ou de l'alignement avec un minimum de 10 mètres.
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 8 mètres.
Art. 9 : Emprise au sol	Non réglementé pour permettre aux exploitants agricoles d'adapter leurs besoins en fonction de leurs activités.
Art. 10 : Hauteur maximum	6 mètres au faîtage pour permettre une bonne intégration dans le paysage. 10 m au point le plus haut du bâtiment pour les bâtiments à usage agricole, en cohérence avec les activités agricoles tout en permettant une bonne intégration dans le paysage proche et lointain.
Art 13 : Espace vert	Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.

## 10. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.

Conformément à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir les équipements d'intérêt public suivants :

- voies publiques : autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs de stationnement publics...
- ouvrages publics : équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique,
- équipements d'infrastructures : grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement...),
- équipements de superstructure de type établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs...
- installations d'intérêt général, ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique,
- espaces verts publics.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.

Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la Commune en demeure de l'acheter.

La liste des emplacements réservés a été mise à jour dans le cadre de la révision du PLU :

- les équipements réalisés ou caducs ont retirés de la liste,
- les emplacements réservés maintenus sont, si besoins, modifiés (périmètre, objet, bénéficiaire)
- de nouveaux emplacements sont inscrits.

Cette liste figure sur le plan de zonage du PLU. Le tableau des emplacements réservés présente ceux définis au titre de l'article L.151-41° du code de l'urbanisme, leurs destinations, superficies, bénéficiaires et la zone du PLU concernée.

## 11. LES MESURES DE PROTECTION PARTICULIERES

### *11.1. La protection au titre des espaces boisés classés*

Conformément à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les P.L.U peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En application des dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code l'Urbanisme, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalables. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du P.L.U (article L.151-42 du Code de l'Urbanisme).

La superficie globale des EBC a augmenté de manière significative dans le PLU par rapport au POS. Les modifications par rapport au POS portent sur les éléments suivants :

- Une délimitation redéfinie en fonction de la réalité de l'occupation du sol

La EBC situées au cœur de l'autodrome a été déclassés pour permettre le développement économique de la zone (cf. justification ci-après, SDRIF 2030).

Les espaces boisés classés sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière, et les dispositions qui leur sont applicables sont rappelées à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

### *11.2. Les éléments de paysage et de patrimoine à préserver*

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ces règles visent à préserver l'aspect traditionnel des lieux.

A noter que le secteur du centre ancien de Linas fait par ailleurs partie du périmètre de protection des monuments historiques lié à son église, il s'agit d'une servitude qui s'impose au PLU. De plus, des périmètres de protection liés à des monuments présents sur la commune voisine de Montlhéry (tour notamment) s'appliquent également sur le territoire de Linas.

## 12. EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES POS / PLU

On observe un écart de superficie entre les zones du POS et celles du PLU de 7,1 hectares.

La surface totale de 758 hectares du PLU correspond bien à la superficie donnée par le mode d'occupation des sols de l'IAU-IDF.

Les données du POS utilisées ici sont issues du rapport de présentation. Le zonage est sous forme pdf uniquement. Les fichiers sources ne sont pas disponibles, ce qui peut être une des explications de l'écart sur la superficie totale de la commune entre le POS et le PLU.

### Tableau d'évolution des surfaces entre 2000 et 2016

Commune de Linas	POS 2000-2011 (ha)	PLU 2016 (ha)	Evolution (ha)
Zones urbaines	277.95	404.2	126.25
Zones à urbaniser	168.85	12.5	-156.35
<i>Potentiel d'urbanisation</i>	<i>446.80</i>	<i>416.70</i>	<i>-30.10</i>
Zone naturelle	191.2	222.66	31.46
Zone agricole	113	118.92	5.92
<b>TOTAL (ha)</b>	<b>751.00</b>	<b>758.27</b>	<b>7.27</b>
EBC	185.5	204,37	18,87

De l'analyse du tableau de synthèse l'évolution des surfaces entre 2000 et 2016, ressort principalement :

- **Une « régularisation » des surfaces urbanisées**

On observe tout d'abord un gain d'espaces naturels entre le PLU de 2016 et le POS.

Les zones à urbaniser du POS sont maintenues pour 6 % d'entre elles, une part importante a été urbanisée depuis 2000, ce qui explique l'augmentation des zones urbaines.

- **Une protection de la nature sur le territoire**

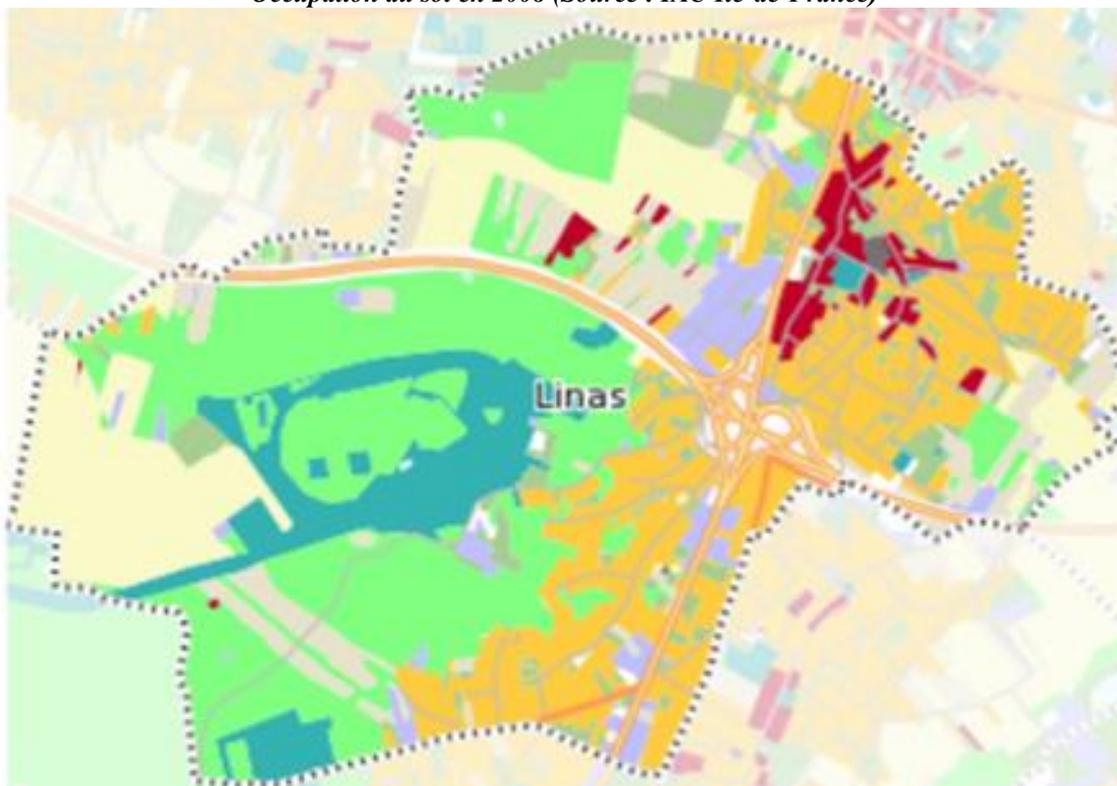
La superficie de la zone agricole est en légère augmentation. La Commune marque ici sa volonté de maintenir une activité agricole qui participe à la ceinture verte et jaune de la métropole.

### Occupation du sol et organisation urbaine induite sur les 10 dernières années

*NB : les données du MOS de l'IAU ne sont plus disponibles pour 2002. Seules les données de 2008 sont actuellement disponibles.*



*Occupation du sol en 2008 (Source : IAU Île-de-France)*



*Occupation du sol en 2012 (Source : IAU Île-de-France)*

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	211,62	-1,48	4,95	215,10	3,48
2 Milieux semi-naturels	56,77	-6,07	8,15	58,85	2,08
3 Espaces agricoles	110,85	-8,14	0,77	103,48	-7,37
4 Eau	0,50	0,00	0,00	0,50	0,00
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>379,73</b>	<b>-2,21</b>	<b>0,40</b>	<b>377,92</b>	<b>-1,81</b>
5 Espaces ouverts artificialisés	56,90	-2,57	0,00	54,33	-2,57
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>56,90</b>	<b>-2,57</b>	<b>0,00</b>	<b>54,33</b>	<b>-2,57</b>
6 Habitat individuel	160,43	-0,11	2,35	162,67	2,25
7 Habitat collectif	20,02	0,00	1,26	21,28	1,26
8 Activités	29,87	-0,40	0,43	29,90	0,03
9 Equipements	66,28	0,00	0,00	66,28	0,00
10 Transports	45,06	-0,18	0,08	44,96	-0,10
11 Carrières, décharges et chantiers	0,42	-0,42	1,36	1,36	0,94
<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>322,07</b>	<b>-0,40</b>	<b>4,78</b>	<b>326,45</b>	<b>4,38</b>
<b>Total</b>	<b>758,70</b>	<b>-5,18</b>	<b>5,18</b>	<b>758,70</b>	<b>0</b>

Le territoire de Linas se caractérise par un statut très hétérogène qui fait de la commune à la fois un carrefour de grandes infrastructures et un centre-ville qui a su conserver son caractère « villageois » en retrait de la circulation.

On peut dire que les grandes infrastructures routières scindent le territoire en quatre secteurs :

- Le quart nord-ouest avec une urbanisation dans la continuité de Marcoussis et ses grands espaces agricoles et naturels,
- Le quart nord-est avec le centre ancien et ses extensions sous forme de lotissements pavillonnaires ainsi que les espaces naturels et agricoles qui appartiennent à la vallée de l'Orge et de la Sallemouille,
- Le quart sud-ouest avec le plateau de Saint-Europe, Autodrome, les coteaux boisés et le secteur résidentiel de Tabor,
- La bande sud-est avec le secteur résidentiel du Chemin Royal.

L'axe de la RN20 et ses abords concentrent la grande majorité des activités implantées sur Linas.

En 2012, le territoire de Linas se compose pour près de moitié d'espaces agricoles, forestiers et naturels (49,8%), situés principalement dans la partie Ouest de la commune, soit une diminution de 1,81 hectares par rapport à 2008.

Les espaces urbains se composent pour moitié d'habitat, avec 21,4% d'individuel et 2,4% de collectif (principalement dans le centre-bourg). Les activités économiques occupent 3,8% du territoire (près de 30 ha). A noter que les parcs et jardins forment une trame verte qui représente 5% du territoire (40ha).

Les grandes infrastructures marquent le territoire par leur emprise avec 6% (45 ha) occupés par les transports, RN 20 et N 104 et 7,1% (53,8 ha) correspondant aux installations de l'autodrome.

Enfin, le site militaire de Linas-Montlhéry, au sud-ouest de la commune, constitue un espace à part non accessible au public.

Selon l'IAU, les principales évolutions sur la période 2008-2012 portent sur une diminution des espaces agricoles. Cependant, les zones d'habitats collectifs identifiées au nord-ouest de la francilienne ne sont en réalité de l'habitat collectif mais des constructions qui ne sont pas autorisées. Ce secteur est d'ailleurs en zone agricole (A) au PLU. La diminution des espaces agricoles de l'IAU ne reflète donc pas la réalité du territoire de Linas sur ce point.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été estimée conformément à loi Grenelle II de Juillet 2010, à partir de la consolidation de diverses sources (données chiffrées du REFTER de l'IAU-IdF, photos aériennes IGN géoportail 2003 ; photos aériennes IGN géoportail 2011 ; cadastre au 13/12/2013 ; Evolumap IAU 1982-2012 ; Orthophoto IAU 2003-2012 ; Cadastre 2015 (cadastre.gouv.fr) ; données cadastrales de la ville pour les constructions livrées de 2011 à 2015).



Après une décennie 1990-1999 caractérisée par la création d'espaces d'habitat par consommation des espaces ouverts, Linas a modéré le mitage des sols, rééquilibré la part respective de la consommation d'espace ouverts et de renouvellement de la ville sur elle-même lors de la décennie suivante.

L'inversion entre extension et renouvellement est confirmée sur la période 2008-2012, avec une forte modération de l'apparition d'espaces d'habitat.

L'évaluation de la consommation foncière de 10,63 hectares de fin 2003 à début 2015, soit 0.97 hectares par an, incluant une partie d'habitat précaire ou illicite.

Si l'on exclut la consommation illicite d'espaces agricoles, la consommation est estimée à 8.13 hectares, soit 0.73 hectares / an entre 2003 et 2015.

## 13. LE RAPPORT DE COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La Commune de Linas doit respecter les dispositions de documents élaborés à l'échelle supra-communale qui s'imposent au PLU en termes de compatibilité ou de prise en compte.

Cette partie permet de s'assurer de quelle manière le projet communal est compatible avec les documents supra-communaux suivants :

- Le SDRIF 2030
- Le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Orge-Yvette
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)

Mais aussi s'il prend en compte :

- Le Schéma Régional Climat Air Energie d'Ile-de-France (SRCAE)
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET)
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
- Le schéma départemental des carrières de l'Essonne
- Le Plan départemental d'Elimination des déchets ménagers et assimilés de l'Essonne

### *13.1. La compatibilité avec le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF 2030)*

---

Présentant les grands défis que doit relever l'Ile-de-France pour les prochaines décennies, le SDRIF 2030 a été approuvé par décret le 27 décembre 2013.

Pour être compatible, le PLU de Linas doit permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application du PLU.

La carte de destination générale du SDRIF décline le projet régional en 3 piliers :

- Polariser et équilibrer
- Relier et structurer
- Préserver et valoriser

Ce rapport de compatibilité entre le SDRIF et le PLU « doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF ».

Il renforce la mixité des fonctions, en permettant l'implantation sous conditions des constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux au sein zones urbaines à vocation principale d'habitat. Le développement urbain est au maximum contenu dans les zones urbaines.

Le PLU s'inscrit également dans le respect des continuités écologiques. Il vise la préservation des secteurs de Biron et de l'Etang (zone N au PLU), maintenant ainsi le caractère naturel et inconstructible de ce secteur mixte (agricole et forestier).

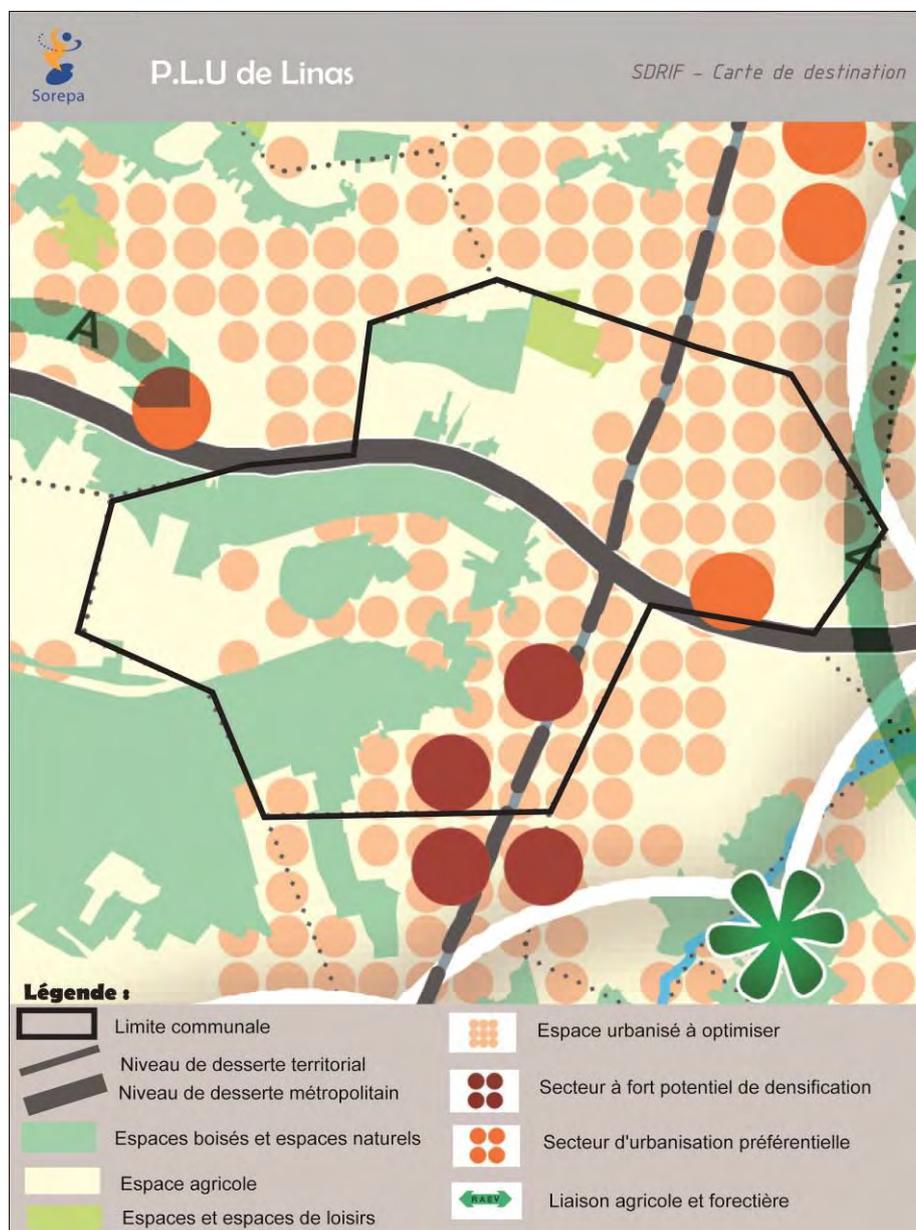
- **Polariser et équilibrer**

L'enveloppe urbaine de la ville est identifiée comme « espace urbanisé à optimiser » dans lequel est préconisée:

- une augmentation minimale de 10% de la densité humaine

- une augmentation de la densité moyenne (rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces dédiés à l'habitat dans les documents d'urbanisme - y compris les espaces privatifs et les espaces communs) des espaces d'habitat (zone U et AU à vocation d'habitat des PLU) à l'échelle communale ou intercommunale.

Les règles du PLU doivent donc permettre une densification de 10% des espaces d'habitat dans le tissu urbanisé existant.



**La Commune de Linas a fixé un objectif ambitieux de croissance démographique de + 4 500 habitants à l'horizon 2025.**

Afin de construire un projet réaliste et respectant le cadre des documents supra-communaux et en particulier du SDRIF 2030, tout en atteignant l'objectif de 25% de logements sociaux fixé par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, un travail a été réalisé sur les espaces nécessaires à la réalisation de l'ambition démographique de la commune.

Le territoire de Linas doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social. L'offre locative sociale et intermédiaire, essentielle au fonctionnement de la région métropolitaine,

doit être développée, ainsi que l'offre d'habitat spécifique (logements pour étudiants, logements adaptés aux personnes âgées et personnes handicapées, hébergement d'urgence,...).

Comme analysé précédemment, les règles du PLU visent à harmoniser l'implantation des futures constructions au sein des tissus urbanisés et de permettre une densification de ces espaces.

La Commune de Linas possède des secteurs identifiés à fort potentiel de densification, localisés notamment sur la partie sud du territoire communal, à l'Ouest de la RN20. Un de ces secteurs correspond au projet de requalification de la RN20. Comme tout projet, il est amené à évoluer. C'est pourquoi les règles du PLU permettent une densification sur tout le linéaire de la RN20 avec une mixité des fonctions et un élargissement de la zone UA sur la partie Nord RN20, dans la perspective d'arrêts de transport en commun en site propre (TCSP) pour le moment envisagés :

- au niveau de la rue de Lampe
- au niveau de la francilienne

Des arrêts sont également envisagés au Nord du territoire de Linas, sur la Commune Montlhéry, au niveau de la place de l'Europe ainsi qu'au Sud du territoire de Linas, sur la Commune de Saint-Germain-lès-Arpajon, en limite avec Linas.

Par ailleurs, le SDRIF prévoit des capacités d'urbanisation, dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces avec un secteur d'urbanisation préférentielle situé à l'est du territoire communal, au nord de la N104. Cette pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que la commune peut ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

Le PLU s'inscrit effectivement dans les orientations du SDRIF, puisqu'il offre des possibilités de densification dans l'ensemble des espaces urbanisés existants et plus particulièrement aux abords de la RN20 dans les secteurs de la zone UA. Sur ces secteurs, l'emprise au sol est portée à 40% de la superficie de l'unité foncière, la hauteur à 12 m au faîtage.

Afin de renforcer encore ce potentiel de densification sur la rive Ouest de la RN20 (secteur à fort potentiel de densification au SDRIF), la hauteur a été augmentée, pour les bâtiments à l'alignement, à 12 mètres à l'acrotère et 15 mètres à l'attique, ce qui permet des volumétries de type R+3+Attique avec rez-de-chaussée actif (commerce, locaux associatifs), et donc l'émergence d'un front bâti de boulevard urbain. La rive opposée comprend des vues protégées, pouvant augmenter l'attractivité de ce secteur.

Le PLU renforce également la mixité des fonctions, en permettant l'implantation sous conditions des constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux au sein de zones urbaines à vocation principale d'habitat. Le développement urbain est au maximum contenu dans les zones urbaines à proximité de futurs projets de transport en commun (requalification de la RN20).

Le développement urbain est donc contenu dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur dans lesquelles sont circonscrites les zones résidentielles.

### Densité des espaces d'habitat

Les projets déjà réalisés (d'après les données communales) et ceux envisagés dans le tissu urbanisés existants sur la période 2015-2025 correspondent à :

Estimation des créations de logements	
potentiel estimé tissu	267
réalisé 2011-2014	80
projets trame	970
<b>total</b>	<b>1 317</b>

Il est donc possible d'estimer la densification des espaces d'habitat de Linas comparée à l'objectif du schéma régional :

Densité de logement / hectare	
Nombre de logements en 2012	2 621
Superficie des espaces d'habitat de référence en ha (2012) Source : REFTER	202.9
Densité de logement / hectare	12.9
Densité de logement / hectare attendue dans les espaces d'habitat en 2025-2030 (+ 10%)	<b>14.19</b>
Nombre de logements attendus en 2025-2030 (espaces constants)	2 879
Nombre de logements estimés à 2025	3 938
Densité des espaces d'habitat de 2012 estimée en 2025	<b>19.4</b>

**Le projet rempli donc l'objectif de densification des espaces d'habitat.**

### Densité humaine

Le secteur d'urbanisation préférentielle de Carcassonne correspond au périmètre de la nouvelle zone à urbaniser (AU) sur laquelle porte une orientation d'aménagement et de programmation du secteur Carcassonne.

Cette zone, inscrite au SDRIF comme secteur d'urbanisation préférentielle, constitue une zone intéressante à urbaniser, plus proche géographiquement d'un transport en commun existant et structurant à l'échelle de la métropole (RER gare de Saint-Michel-sur-Orge) que les autres secteurs de la commune. Il faut en effet rappeler que la commune n'est aujourd'hui desservie par aucun transport en commun lourd (ferré par exemple) et que ses habitants sont donc fortement dépendants de la voiture particulière pour les déplacements quotidiens.

La ZAC Carcassonne-Etang, créée par délibération du conseil municipal du 27 Janvier 2016 secteur d'extension de l'espace urbanisé correspond à 12.5 hectares urbanisables (sur 17 hectares de périmètre de ZAC au total), et devrait permettre la création de 550 logements (dont 220 sociaux) avec une mixité typologique, morphologique, et une mise en valeur paysagère du site.

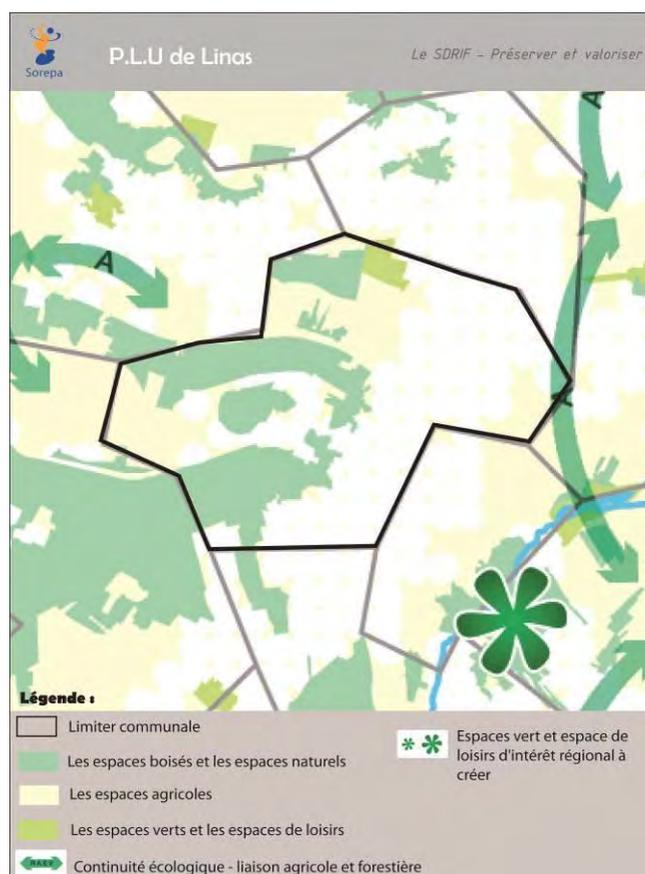
Avec une densité *brute* d'environ 44 logements à l'hectare, elle satisfait donc le seuil minimum de 35 logements à l'hectare des seuls espaces d'habitat (SDRIF).

Densité humaine / hectare	
Superficie de l'espace urbanisé au sens strict de référence en ha (2012) Source : REFTER	261.8
Nombre d'habitants 2012 (INSEE)	6 647
Nombre d'emploi 2012 (INSEE)	1 435
Densité humaine 2012	30.87
Densité humaine attendue en 2025-2030	<b>34</b>
Nombre d'habitants attendus 2025	11 000
Nombre d'emplois attendus 2025	1 500
Superficie estimée de l'espace urbanisé au sens strict (dont AU : 12.5 hectares)	274.3
Densité humaine estimée à 2025	<b>45.6</b>

**Le projet remplit donc l'objectif d'augmentation de la densité humaine.**

**- Préserver et valoriser**

Le projet du SDRIF 2030 invite à respecter une continuité verte à l'extrémité est du territoire et porte sur des secteurs mixtes mêlant îlots agricoles et forestiers, entre le secteur les Jones Marins de Brétigny-sur-Orge jusqu'au niveau du Champ de Bataille de Longpont-sur-Orge.



Le PLU s'inscrit dans le respect de cette continuité écologique passant sur l'extrémité Est du territoire, identifiée au SDRIF, et ce, en préservant le secteur de toute urbanisation (zone N et A).

Dans ces espaces agricoles, sont exclus : les installations, ouvrages et travaux autres que les aménagements et constructions nécessaires à l'adaptation de l'appareil productif agricole. Toutefois,

peuvent être autorisés sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité :

- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures,
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif si elles sont comptables avec le caractère de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés ;
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment régulièrement édifié non conforme aux règles du PLU en vigueur, détruit par un sinistre, sous condition.

Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces. La fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies.

Cette continuité écologique est également identifiée au SRCE. Cette zone a été identifiée par un zonage agricole.

La Commune de Linas comporte des entités boisées parfois interconnectées avec des espaces agricoles. A ce titre, le PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. En ce sens, les espaces boisés ont été protégés au titre des Espaces boisés Classés. De plus, il assure la protection des lisières de ces bois ou forêts en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m, en dehors des sites urbains constitués.

Le PLU s'inscrit également dans le respect des continuités écologiques. Il vise la préservation des secteurs de Biron et de l'Etang (zone N et A PLU), maintenant ainsi le caractère naturel et inconstructible de ce secteur mixte (agricole et forestier).

Sont également identifiés des espaces boisés et des espaces naturels à préserver.

Les espaces boisés franciliens permettent une production forestière et sont des espaces essentiels pour la biodiversité, des lieux de ressourcement pour les franciliens, et de rafraîchissement de la métropole.

Les espaces naturels concentrent une grande biodiversité, et ont un rôle majeur dans le cycle de l'eau.

Toutefois, lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :

- Le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible et que l'impact soit limité
- L'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle, boisée des sols concernés.

Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

L'axe 4 de Projet d'aménagement et de développement durables affiche la volonté d'assurer le dynamisme de Linas, et de conforter le développement économique en permettant « *le maintien et le développement de l'UTAC* ».

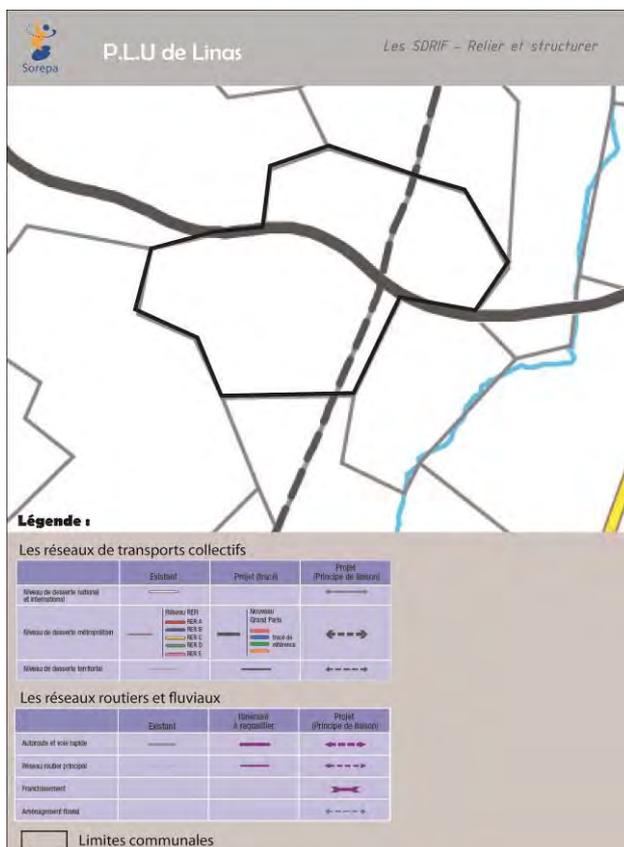
Afin de répondre aux évolutions de la technologie automobile, l'UTAC doit moderniser ses installations d'homologation et créer de nouvelles pistes d'essais. A ce jour, il n'existe que quelques centres d'homologation en Europe répondant aux nouveaux défis technologiques, et aucun en France. Cette modernisation est d'intérêt économique national, et d'un intérêt local pour la commune et les territoires limitrophes.

En cohérence avec ce besoins de maintien et de développement de l'activité économique sur le territoire linois, les EBC situés au cœur du circuit de Linas-Monthléry (environ 20 hectares) sont

déclassés. Cette mesure permettra un déboisement partiel et de nouveaux aménagements (d'environ 45% de la surface boisée actuelle).

Une étude d'impact commandée par l'entreprise UTAC est en cours de réalisation, avec une mise en place de mesures de compensation. Il convient de noter l'engagement de l'UTAC à procéder au reboisement de 3 fois la surface totale déclassée à de l'intérieur de l'anneau, c'est-à-dire 60 hectares.

- **Relier et structurer**



Dans le cadre d'un développement durable et solidaire, le réseau de transport francilien doit permettre la mobilité quotidienne des personnes fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs (marche, vélo).

La route RN20 est identifiée comme une voie rapide existante sur laquelle porte un projet de transport collectif avec un niveau de desserte territoriale.

La Francilienne représente également une voie rapide sur laquelle porte un projet de transports collectifs avec un niveau de desserte d'échelle métropolitain.

Les emplacements nécessaires à la réalisation des projets d'infrastructure de transport inscrits sous la forme de tracé font l'objet de réserves au zonage. Les projets inscrits sous la forme de principes de liaison ne doivent pas être obérés. Les dispositions d'urbanisme ne doivent pas les compromettre ou les rendre difficiles. Dans ce cadre, le projet de PLU a anticipé la réalisation de ces projets en mettant en place des emplacements réservés, notamment sur les abords de la RN 20.

Ces aménagements et constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère.

**Le PLU est compatible avec les dispositions du SDRIF.**

### ***13.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine- Normandie***

---

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 définit une gestion équilibrée de la ressource en eau dont les objectifs généraux sont fixés par un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) à l'échelle d'un bassin ou d'un regroupement de bassins. Ce document est élaboré sur l'initiative du Préfet, coordinateur de bassin, dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la loi.

Cette loi rappelle l'obligation de gérer l'eau comme un élément du patrimoine.

Un schéma global touchant l'eau est nécessaire, cela concerne :

- La protection des nappes et forages
- L'organisation des rejets dans les rivières, avec un objectif de qualité pour ces dernières, ce qui touche l'assainissement de chaque commune,
- L'aménagement des drainages, la protection des zones humides,
- La protection contre les inondations et la préservation des zones d'expansion des crues.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) accompagné de son Programme de Mesures (PDM) constitue le cœur du plan de gestion du bassin Seine-Normandie demandé par la Directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000 (directive 2000/60/CE).

Le Comité de bassin Seine-Normandie réuni le 5 novembre 2015, a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) 2016-2021 et émis un avis favorable sur le programme de mesure.

Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

Les huit défis et les deux leviers identifiés dans le SDAGE sont les suivants :

Défi 1- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques

Défi 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques

Défi 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants

Défi 4- Protéger et restaurer la mer et le littoral    Défi 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future

Défi 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides

Défi 7- Gérer la rareté de la ressource en eau

Défi 8- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Levier 1- Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis

Levier 2- Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

Concernant la protection des captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future, la Commune de Linas n'est pas concernée.

Concernant la protection et la restauration des milieux aquatiques, l'objectif du SDAGE est d'obtenir un bon état global des eaux de la Sallemouille d'ici 2021. Le zonage du PLU a ainsi mis en place une zone tampon (de 10 m de part et d'autre) non constructible afin de protéger les abords du cours d'eau de toutes constructions ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou l'entreposage de matériel qui pourrait augmenter les risques de pollution.

Concernant la limitation et la prévention du risque d'inondation, le règlement du PPRI de la vallée de l'Orge et de la Sallemouille, sera à intégrer, une fois approuvé, dans les annexes des servitudes d'utilité publiques.

**Le PLU est compatible avec les dispositions du SDAGE du Bassin Seine-Normandie.**

### 13.3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette

Le premier SAGE a été approuvé le 9 juin 2006. Lors d'une première révision, la commission Locale de l'Eau s'est attachée à compléter les manques de ce premier document imposés par les nouvelles réglementations (LEMA et SDAGE), à renforcer certains objectifs et à intégrer les nouvelles démarches. La révision du SAGE a donc été réalisée en 2010 et s'est étendue sur une période de 3 ans. Il a été validé le 25 octobre 2013 et modifié suite à la demande du Préfet le 21 mars 2014. L'arrêté inter-préfectoral d'approbation a été signé le 2 juillet 2014.

Liste des enjeux du SAGE sont les suivants :

- Cohérence et mise en œuvre du SAGE révisé
- Qualité des eaux (objectif global de bon état d'ici 2021 de la Sallemouille)
- Fonctionnalités des milieux aquatiques et des zones humides
- Gestion quantitative
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable

Sur le territoire de Linas, **aucune zone humide prioritaire n'est recensée.**

Le projet ne remettra pas en cause l'atteinte du bon état écologique du cours d'eau la Sallemouille.

Plusieurs mesures sont ainsi mises en œuvre : les abords du cours de la Sallemouille sont identifiées au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme afin d'être préservées.

Le même type de protection a été appliqué aux espaces en eau et zones humides identifiées par la DRIEE sur les enveloppes d'alerte.

**Le PLU est compatible avec les dispositions du SAGE Orge-Yvette.**

### ***13.4. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)***

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France a été approuvé en juin 2014. Il définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement. Il est compatible d'une part avec le Schéma Directeur d'Ile-de-France, et d'autre part, avec le Plan Régional pour la Qualité de l'Air.

La loi définit 6 orientations pour le plan de déplacements urbains :

- Diminuer le trafic automobile,
- Développer les transports collectifs et les moyens de déplacement économes et moins polluants,
- Aménager le réseau principal de voirie, afin de rendre plus efficace son usage,
- Organiser le stationnement sur le domaine public,
- Organiser les transports et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement,
- Encourager les collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun.

Ces 6 principes guident les actions du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France. La Commune n'a pas réalisé de Plan Local de Déplacements à ce jour.

Le projet de PDUIF a identifié, à partir du diagnostic et du bilan de l'ancien PDUIF, neuf défis auxquels répond la déclinaison d'actions :

1. Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public,
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs,
3. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements,
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés,
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements,
7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal,
8. Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF,
9. Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Les 4 ORIENTATIONS DU PDUIF

1. Intégrer dans le rapport de présentation un volet « déplacement » permettant d'avoir une vision globale de l'interaction entre urbanisation et déplacements
2. Mettre davantage en cohérence la localisation des projets d'aménagement avec leur desserte
3. Définir des normes de stationnement en matière de logements
4. Identifier les circulations douces à favoriser et pouvant susciter éventuellement l'instauration d'emplacements réservés ou justifier le réaménagement de voiries existantes.

#### **Compatibilité du projet communal**

Ces défis font partie des objectifs de la commune de Linas dans le cadre de la mise en œuvre de son document d'urbanisme. En effet, le PLU agit notamment sur la diversification des formes urbaines, ainsi que sur l'optimisation de l'utilisation des transports en commun à travers une densification autour de l'axe principale de déplacement que représente la RN 20.

Par ailleurs, le PLU s'applique à définir un urbanisme qui encourage le développement des modes doux de déplacements par la mise en place de cheminements piétons et cycles dans ses OAP.

De plus, des emplacements réservés ont été mis en place pour permettre la réalisation de plusieurs projets dont certains d'ampleur régionale. Le réaménagement de la RN 20 (voie bus en site propre) avec de chaque côté et en sens unique : 2 voies pour les véhicules, une piste cyclable et un trottoir ainsi que des contre-allées sur la portion comprise entre la francilienne et la limite Sud de Linas.

De plus des parcs relais ayant vocation à inciter au report modal vers le futur TCSP ont été inscrits.

Le PLU réglemente les normes de stationnement adaptées selon les secteurs avec une obligation de mettre en œuvre des aménagements adaptés pour les deux roues non motorisés qui encourage l'utilisation de ce mode de transport.

**Le PLU est en adéquation avec le PDUIF.**

### 13.5. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

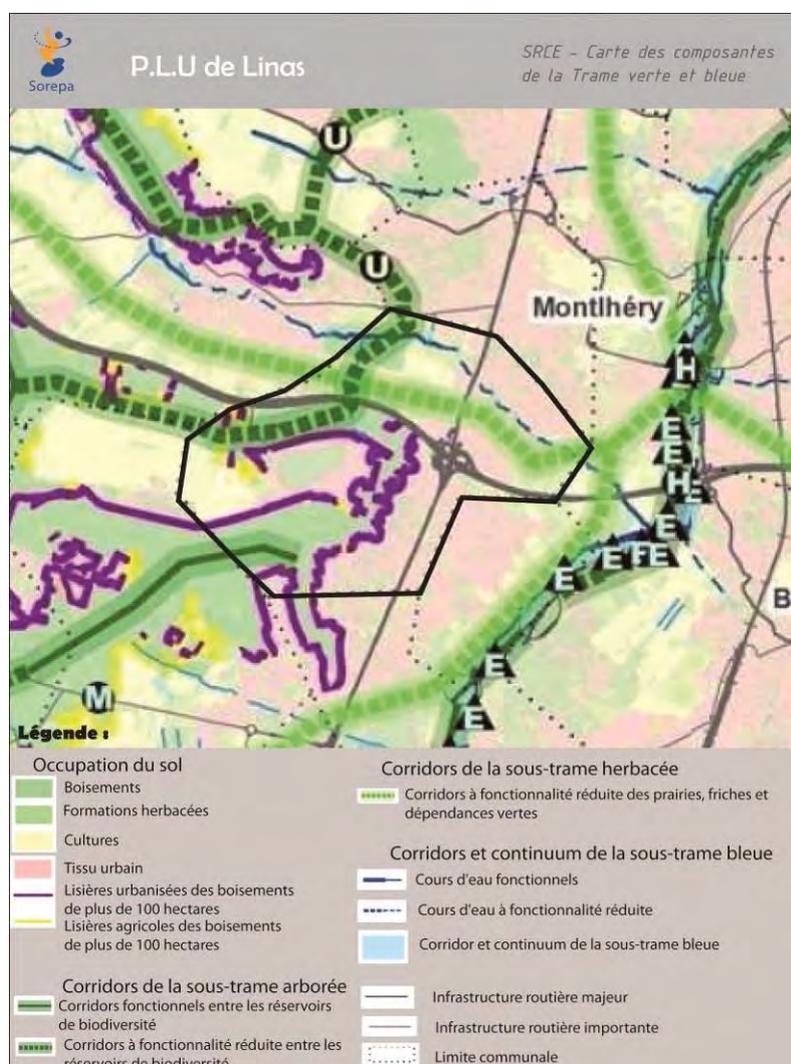
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, son rôle est de :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques),
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'actions stratégiques,
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Son objectif premier est la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

#### Les composantes de la (Trame Verte et Bleue) TVB

Cette carte constitue l'état initial de la fonctionnalité des continuités écologiques d'Ile-de-France. Elle présente l'ensemble des composantes de la trame verte et bleue identifiées dans le SRCE.



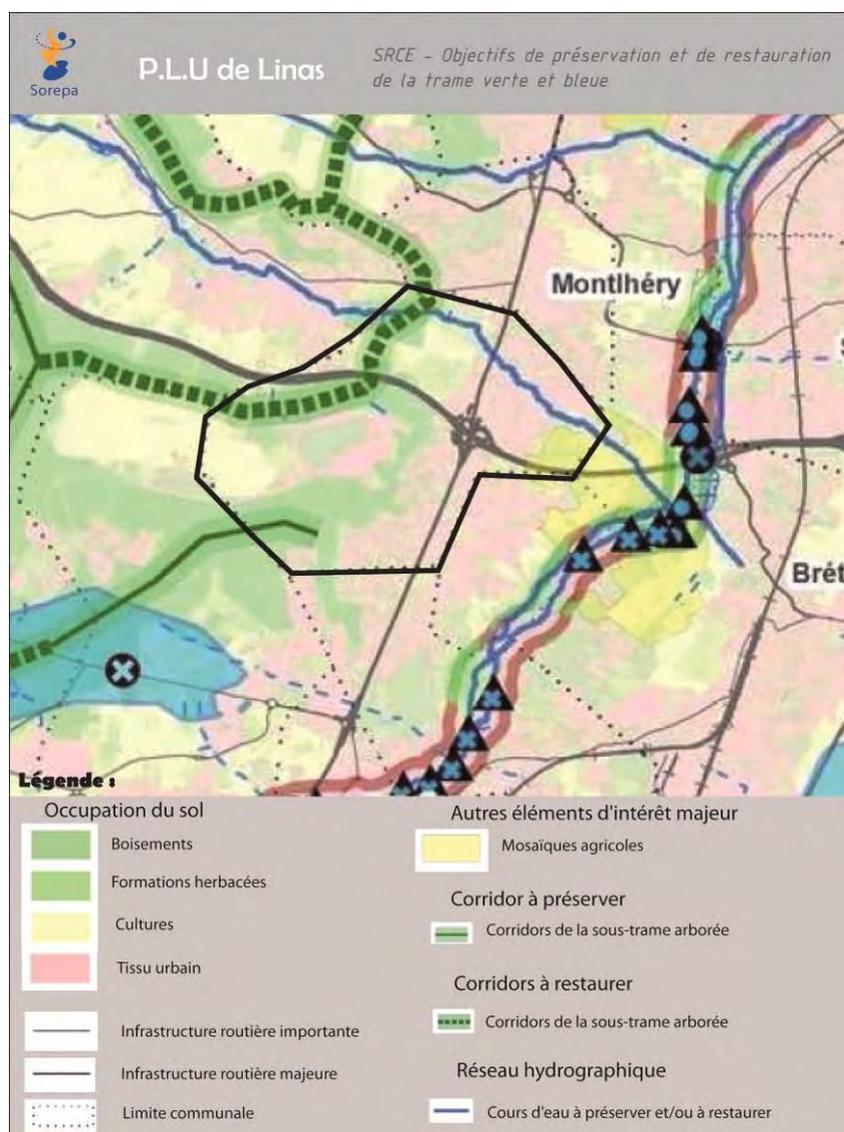
Cette carte identifie sur la commune de Linas :

- des corridors fonctionnels de la sous-trame arborée. Ils correspondent aux voies de déplacement préférentielles empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité ;

- des corridors à fonctionnalité réduite aux niveaux de corridors arborés et herbacés. Les corridors à fonctionnalité réduite ne peuvent être empruntés que par une partie des espèces ou guildes d'espèces généralement par les espèces les moins exigeantes ou à dispersion aérienne ;
- des cours d'eau et canaux fonctionnels sur certains linéaires
- des corridors de continuum de la sous-trame bleue, qui regroupent les plans d'eau, les cours d'eau, les zones à dominante humide.
- des lisières des boisements de plus de 100 hectares.

### Carte des objectifs de préservation et de restauration de la TVB

Cette carte présente les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue attachés aux éléments de la trame verte et bleue et priorisés au regard des enjeux nationaux, interrégionaux et régionaux identifiés dans le volet diagnostic du SRCE.



Cette carte identifie sur la commune de Linas :

- Des cours d'eau à préserver et/ou à restaurer ;
- Des mosaïques agricoles à préserver ;
- Un corridor de la sous-trame arborée à préserver et un autre à restaurer

Le SRCE Ile-de-France propose différents enjeux régionaux, classés sous forme de thématiques que les territoires devront prendre en compte. Les enjeux pour lesquels la commune de Linas est concernée sont les suivants :

Thématique milieux agricoles :

- Ralentir le recul des terres agricoles et limiter la fragmentation des espaces cultivés,
- Limiter le recul des espaces prairiaux et des mosaïques agricoles associant cultures, prairies, friches et bosquets,
- Eviter la simplification des lisières entre cultures et boisements.
  - Des zones agricoles ont été délimitées et préservées.

Thématique milieux boisés et forestiers :

- Favoriser le maintien de la biodiversité des peuplements forestiers,
- Eviter la simplification des lisières entre les espaces boisés et les milieux ouverts et aquatiques,
- Limiter le fractionnement des espaces forestiers par les infrastructures de transports,
- Maintenir et restaurer les dernières connexions forestières dans l'espace urbain et périurbain en raison de l'extension de l'urbanisation,
- Maintenir la multifonctionnalité des espaces boisés (accueil du public, rôle économique, source d'aménités,...).
  - Une augmentation globale des boisements classés en EBC et une identification des zones naturelles a été réalisée sur le plan de zonage.

Thématique milieux aquatiques et humides :

- Réduire l'artificialisation des berges des cours d'eau et favoriser le développement d'habitats diversifiés capables d'accueillir des espèces aquatiques et terrestres
- Stopper la disparition des zones humides
  - L'ensemble des espaces en eau (rivière, canaux, rus, bassins, mares) et des zones humides ont été localisées sur le plan de zonage, et un périmètre de protection de 10 mètres a été instauré (inconstructibilité et limitation des pratiques pouvant nuire à l'intégrité du milieu), quelle que soit le type de zone concernée, soit les zones A, N, U, AU, UI, UX.

Thématique milieux urbains :

- Conforter les continuités écologiques de la ceinture verte,
- Maintenir et restaurer les continuités écologiques entre les espaces ruraux et le cœur urbain,
- Limiter la minéralisation des sols,
- Promouvoir et généraliser les pratiques de gestion des espaces verts et naturels adaptés à la biodiversité.
  - Le règlement impose dans les zones à vocation principale d'habitat de préserver un minimum de 30% (zone UA) et 40% de pleine terre (zone UB).

Thématique infrastructures de transport :

- Requalifier les infrastructures existantes, le plus souvent dénuées d'aménagement permettant leur franchissement par la faune,
- Prévoir les aménagements nécessaires pour les infrastructures nouvelles pour répondre aux enjeux de développement de l'agglomération parisienne,
- Atténuer l'impact des ouvrages routiers et ferroviaires sur le déplacement des espèces des mares et zones humides.
  - La plupart de ces objectifs sont inscrits au projet de PLU :
    - Classement des Espaces boisés Classés
    - Protection des milieux aquatiques et humides

- Une superficie minimale de pleine terre en zones UA-UB-UC et UI comprise entre 20 et 40%.
- Une emprise au sol en zone urbaine à vocation principale d'habitat de 40% au maximum.
- L'emplacement réservé le long de la RN20 (d'une largeur de 40m) comprend la réalisation de deux bandes d'espaces végétalisés afin de séparer les voiries des voies cyclables.

**Le PLU est en cohérence avec le SRCE.**

## 14. LA PRISE EN COMPTE DES PLANS ET SCHÉMAS PAR LE PLU

### 14.1. *Le Schéma Régional Climat Air Énergie d'Ile de France*

Ce document a été mis en place par l'article 68 des lois Grenelle I et Grenelle II. Il décline aux échelles régionales une partie du contenu de la législation européenne sur le climat et l'énergie.

Le schéma fixe des orientations permettant :

- D'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter.

A ce titre, il définit les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie.

- De prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets.

A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque les nécessités de leur protection le justifient.

Lancé en 2004 et actualisé en 2006, le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) est le plan d'actions du gouvernement français pour atteindre les objectifs du protocole de Kyoto. Il encourage, à diverses échelles territoriales, la réalisation de Plans Climat Energie Territoriaux.

Ceux-ci doivent permettre la mobilisation des acteurs locaux dans la définition et la mise en œuvre d'un cadre structurant des actions de lutte contre le changement climatique. Il constitue la mise en place d'un programme d'actions à court et long terme. Le PCET est un programme territorial de développement durable qui vise un double objectif : réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et adapter le territoire au changement climatique en cours. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne, le PCET est en cours d'élaboration depuis fin 2012.

Dans l'ensemble des zones urbanisées (sauf UX), le règlement recommande que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

**Ainsi le projet s'inscrit dans les recommandations du SRCAE d'Ile-de-France.**

On peut supposer qu'il sera cohérent avec le futur PCET.

## ***14.2. Le Schéma Départemental des Carrières de l'Essonne 2014-2020***

---

Le Schéma Départemental des Carrières vise à définir les conditions générales d'implantation des Carrières et à fixer le cadre de la politique des carrières dans le département pour les prochaines années. Il prend acte de la difficulté de fixer des objectifs chiffrés de réduction d'extraction des granulats alluvionnaires en nappe et privilégie d'agir sur la demande de matériaux plutôt que sur l'offre en favorisant l'utilisation des matériaux de substitution.

Le schéma départemental des carrières révisé de l'Essonne a été approuvé par arrêté préfectoral du 12 mai 2014.

La cartographique du Schéma n'identifie aucune carrière sur le territoire de Linas.

## ***14.3. Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) de l'Essonne***

---

L'accueil et l'habitat des Gens du Voyage (GdV) sont réglementés principalement par la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Cette loi vise à mettre en place un dispositif d'accueil des Gens du Voyage dans chaque département.

Elle prévoit l'élaboration d'un Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGdV) révisé tous les 6 ans. Le SDAHGdV est réalisé en partenariat de l'Etat, le Département, les communes ou les intercommunalités et les représentants des Gens du Voyage.

La loi du 5 juillet 2000 prescrit aussi que les communes de plus de 5 000 habitants doivent contribuer à la réalisation d'une aire d'accueil des Gens du Voyage. Au-delà, des préconisations sont inscrites au SDAHGdV.

Le SDAHGdV fixe en effet par département les infrastructures à réaliser par collectivités territoriales, à titre individuel ou collectif :

- Aires permanentes d'accueil
- Aires de grand passage

Le schéma actuellement en cours d'application sur l'Essonne est le schéma départemental SDAHGdV adopté par arrêté préfectoral du 29 janvier 2003. Cette date marque le délai de révision du schéma qui intervient au bout de 6 ans.

Le schéma 2003-2009 prévoyait pour Linas la réalisation d'une aire d'accueil de longue durée avec 11 places. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne, le SDAHGdV reporte les objectifs non réalisés de la période précédente. Ainsi, la Commune devra créer 11 places sur la période 2013-2019.

Cependant, la commune avait un projet de réalisation de 22 places dans le secteur d'extension de la ZAE, mais il a été décidé que la Commune ne percevrait plus aucune subvention vitale pour mener à bien le projet. La commune a donc dû abandonner malgré la MOE engagée et le PC déposé (2011).

C'est la Commune elle-même qui a compétence de la bonne mise en œuvre du schéma depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. A l'échelle du secteur, c'est une aire de grand passage de 150 à 200 places qui sera à réaliser sur la période 2013-2019. Linas a une obligation de contribution à la réalisation de cette aire.

Les aires de grands passages ont pour mission d'accueillir les groupes estivaux de moins de 200 caravanes pour une durée maximale de 3 à 4 semaines avec une répartition temporelle et géographique équilibrée dans le département.

La Commune de Linas indique dans son PADD qu'elle prévoira une aire d'accueil pour les gens du voyage. cette aire est réglementée et fait l'objet d'un sous-secteur STECAL en zone A.

#### ***14.4. Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)***

---

En Essonne, le plan est établi pour la période quinquennale allant du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2014.

La mobilisation des partenaires est organisée autour d'orientations prioritaires déclinées en actions, elles correspondent à celles définies dans le nouveau cadre législatif et doivent permettre au PDALPD d'être l'outil opérationnel de la mise en œuvre de la loi DALO :

- S'assurer du relogement des publics prioritaires, en partenariat avec les bailleurs sociaux et les réservataires de logements,
- Impulser la création d'une offre de logements très sociale dans les parcs public et privé, en partenariat avec les bailleurs et les associations d'insertion,
- Améliorer les structures d'accueil et d'orientation pour les personnes et familles ayant des besoins spécifiques en logement ou en hébergement,
- Renforcer les dispositifs de prévention et d'accompagnement auprès des ménages rencontrant des difficultés particulières de logement,
- Consolider l'intervention du Fond de solidarité pour le logement et soutenir les activités des associations d'insertion par le logement,
- Animer la mise en œuvre partenariale du PDALPD en s'appuyant sur des instances de suivi et de pilotage renforcées,

Le Plan Départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées est arrivé à échéance.

#### ***14.5. Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Essonne***

---

Le plan départemental d'élimination des déchets a pour objet d'orienter et de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés, en vue d'assurer la réalisation des objectifs prévus par la loi, notamment :

- renforcer le recyclage matière et organique et ainsi limiter le recours à l'incinération et au stockage, de façon à collecter à terme et au niveau national, la moitié des déchets dont l'élimination est de la responsabilité des collectivités locales, en vue de leur réutilisation, de leur recyclage, de leur traitement biologique ou de l'épandage agricole,
- appliquer strictement la réglementation en vigueur
- maîtriser les coûts de gestion des déchets
- prévoir un réajustement périodique des Plans, en concertation avec les acteurs locaux, ainsi que leur suivi, sur la base d'une méthodologie que l'ADEME contribuera à élaborer,
- confirmer l'échéance du 1<sup>er</sup> juillet 2002, qui ne sera que la fin d'une étape pour la modernisation de la gestion des déchets, au-delà de laquelle les objectifs de recyclage et de valorisation pourraient être renforcés
- renforcer la communication et l'information en direction du public.

Le projet ne va pas à l'encontre de ce Plan. Pour les voiries de plus de 200m, le règlement (pour toutes les zones) impose la réalisation d'une zone de retournement. Cette mesure facilitera le ramassage des ordures.