

Département de l'Essonne (91)
Commune de Linas



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LA DEMARCHE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente le projet communal pour les années à venir, en s'efforçant d'apporter des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune.

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Ce document, destiné à l'ensemble des citoyens, doit permettre de comprendre le projet communal et résume les choix d'aménagement communaux à l'horizon 2025, qui vont permettre d'établir la traduction réglementaire du projet, notamment dans le règlement et ses documents graphiques.

Le projet d'aménagement de la commune s'inscrit **dans l'esprit de la loi SRU** qui promeut une stratégie durable de développement prenant en compte :

- le souci d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et agricoles par une ouverture restreinte et mesurée des nouvelles zones à urbaniser,
- l'objectif de mixité sociale, le maintien de la population et le renforcement de la structure urbaine et économique,
- le souci d'une utilisation économe et durable des espaces et d'une maîtrise des besoins en déplacements.

Ces orientations sont complétées par celles définies par la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du **Grenelle de l'environnement** (et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) et qui visent notamment à :

- lutter contre la régression des surfaces agricoles avec des objectifs chiffrés en la matière,
- lutter contre l'étalement urbain et les déperditions d'énergie, préserver et restaurer les continuités écologiques,
- permettre les travaux d'amélioration énergétique, lier densité et transports en commun.

LES ORIENTATIONS DU PADD DE LINAS

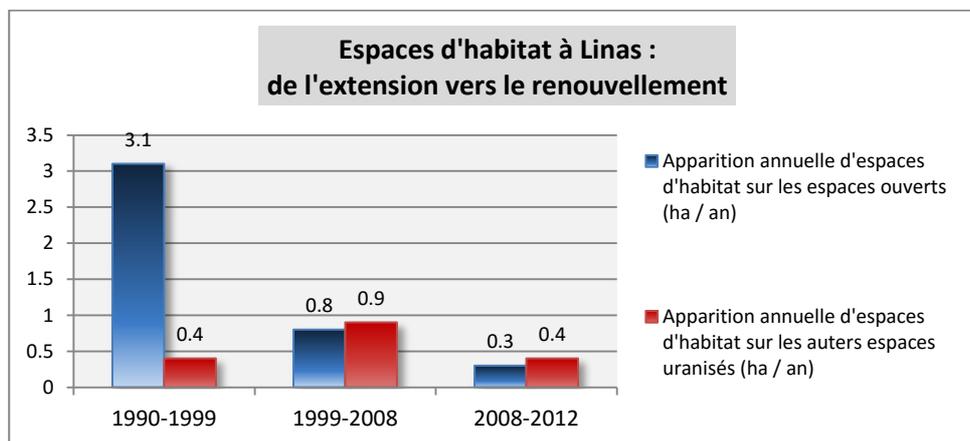
Le projet urbain de Linas repose sur **4 grandes volontés** :

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 ;
2. **Permettre une croissance de population suffisante**, avec un objectif de plusieurs milliers d'habitants nouveaux à l'horizon 2025 ;
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 ;
4. **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.



Source : REFTER, IAUidf

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.

Ce compte inclue une partie d'habitat précaire ou illicite. Si l'on exclue cette consommation illicite, on obtient 8.13 hectares, soit **0.73** hectares / an.

Le projet de la commune à l'horizon 2025 tend à favoriser la densification et le renouvellement, et ne comporte qu'une extension de l'espace urbanisé, compatible au SDRIF, à l'est de la commune en continuité de l'espace 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 environ, dont **12 hectares environs seront urbanisés**, 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 entre 2015 et 2025, soit **0,25 hectares par an**.

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

LES AXES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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 :

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, MAINTENIR UNE IDENTITE DE VILLE A LA CAMPAGNE

Objectif 1 : Préserver le patrimoine urbain et architectural

La volonté communale est d'identifier le patrimoine le plus représentatif lié à la présence de l'eau, de l'agriculture et de la vocation ancienne de transit de Linas, et de définir les conditions nécessaires à sa préservation.

- **Mettre en valeur les éléments emblématiques du patrimoine local** : le château d'eau, les bords de la Sallemouille dans sa traversée du centre-ville, l'ancienne voie ferrée de l'Arpajonnais, les anciens corps de ferme, les anciens relais de poste ;
- **Préserver le bâti ancien et les éléments architecturaux remarquables** : murs de clôtures en pierre, puits, lavoirs, moulin de l'Etang, moulin de Biron,...;
- **Assurer la reconquête du centre ancien** en accord avec l'architecture locale et les formes urbaines existantes: maintien et mise en valeur des portes cochères, des cours intérieures, de l'alignement du bâti sur rue de la Division Leclerc et de la rue Saint-Merry ;

Objectif 2 : Affirmer les espaces agricoles comme une composante de l'identité communale

Afin de définir des limites claires entre espaces agricoles et espaces de développement et dans la perspective de conserver voire de permettre le développement de l'agriculture, le PLU envisage de :

- **Préserver les espaces agricoles et leurs accès, dans la vallée de la Sallemouille**
(prolongement de la plaine légumière de plein champ de Marcoussis) dont l'activité soit compatible avec le rôle écologique du cours d'eau et de ses abords ;
- **Limiter l'enclavement des unités agricoles** ;
- **Permettre le développement d'une agriculture de proximité** (ferme pédagogique, maraichage en circuit court, ...).

Objectif 3 : Préserver la valeur paysagère, garante de l'attractivité communale

- **Protéger les entités boisées et les lisières** : Bois du Faye, Bois de Saint-Eutrope, Bois des Roches, le domaine de Bellejame ;
- **Préserver et renforcer les alignements d'arbres en bordure de la rue de la Division Leclerc** ;
- Prendre en compte la sensibilité paysagère des **secteurs d'urbanisation illégale en maintenant un classement en zone agricole, naturelle ou espace naturel à protéger** (le long de la RN 104, secteur agricole des Hauts Chupins, ...) ;
- Assurer la **cohérence et la transition paysagère entre les différentes entités urbaines en limites communales** (avec Marcoussis, Montlhéry, Leuville-sur-Orge,

Ollainville, Saint-Germain-Lès-Arpajon et Longpont-sur-Orge) ;

- Faire du **projet de coulée verte de la Sallemouille et du tracé de l'ancien chemin de fer l'Arpajonnais** une opportunité de valorisation des paysages de Linas afin de leur donner une plus forte unité.

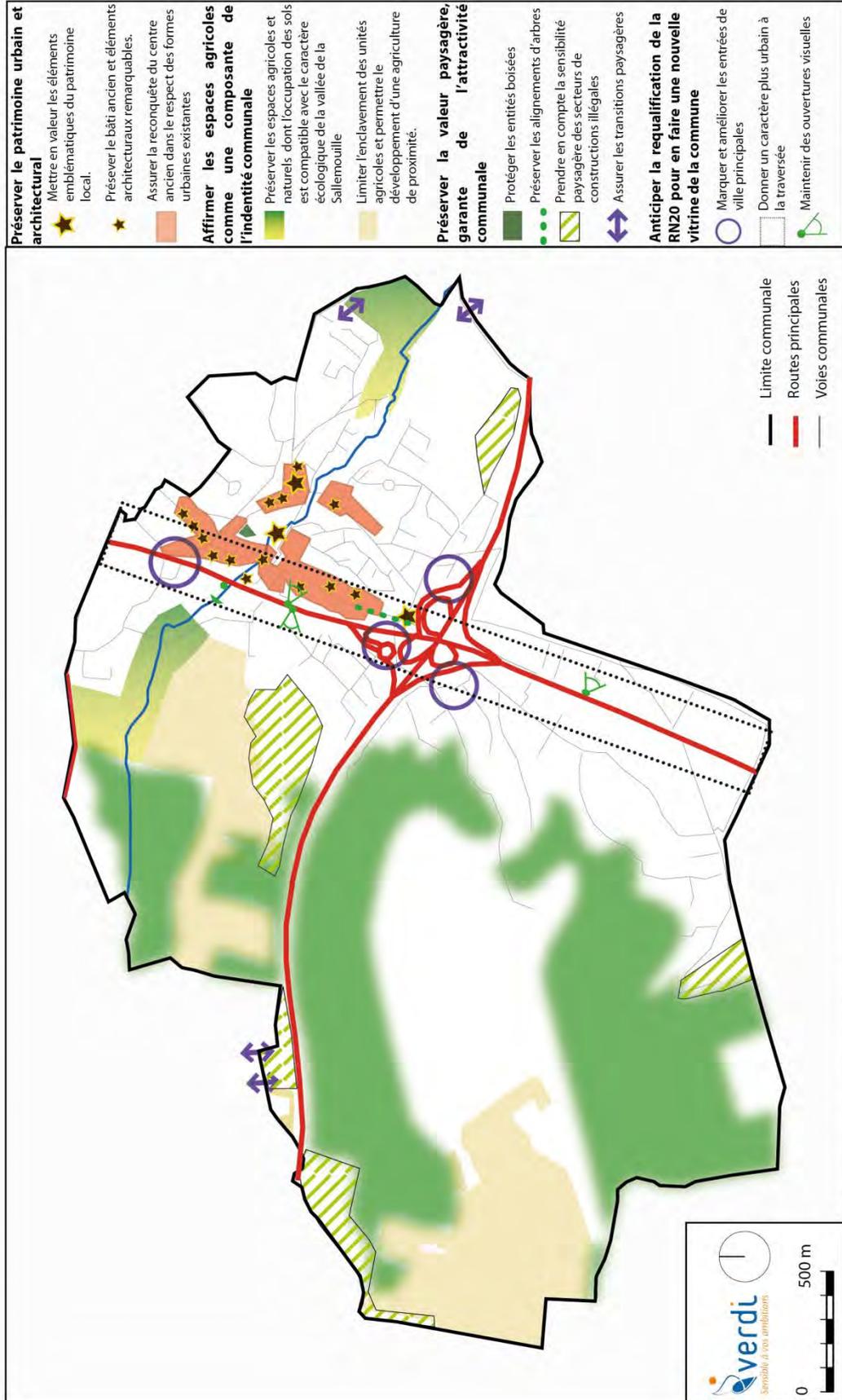
Objectif 4 : Anticiper la requalification de la RN 20 pour en faire une nouvelle vitrine de la commune

Le projet communal souhaite:

- **Améliorer les entrées de ville dans Linas**, notamment le début de l'avenue Boillot et le carrefour avec la sortie de la Francilienne, l'entrée de ville Nord (intersection rue de Guillerville/ RN20) ;
- **Donner un caractère plus urbain à la traversée de la RN 20 en favorisant la mixité des fonctions et promouvoir une densité plus importante ;**
- **Maintenir des ouvertures visuelles** sur le village, la vallée de la Sallemouille, la tour de Montlhéry, et le château d'eau à partir de cônes visuels ;
- **Intégrer le règlement local de publicité comme facteur de qualification paysagère de la RN20.**

PLU LINAS - PADD

AXE 1 : LINAS UNE IDENTITE A MAINTENIR D'UNE VILLE A LA CAMPAGNE



Fond : Geoportail Sources : IGN, JAUIDF Réalisation VERDI-soREPA

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

Objectif 1 : Préserver et valoriser la trame verte existante

La volonté communale est de **préserver les secteurs boisés et les espaces naturels** sur les coteaux.

- **Confirmer la préservation des secteurs identifiées pour leurs valeurs environnementales** : Espaces Naturels Sensibles Bois du Faye, Bois de Saint-Eutrope et Bois des Roches, site de la Petite Garenne, Bois de Bellejame... ;
- **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 ;
- **Assurer les continuités écologiques** en particulier le long de la Sallemouille, de la N104 et des bois autour de l'autodrome ;
- **Ouvrir ces espaces au public comme outil de sensibilisation aux valeurs environnementales et paysagères** des milieux naturels linois : ouverture du bois des Roches, coulée verte et berges de la Sallemouille, parc classé du centre-ville,...;

Objectif 2 : Mettre en valeur la trame bleue et assurer la qualité de la ressource

Il convient d'**intégrer et de mettre en valeur la trame bleue à Linas**.

- **Préserver la qualité des milieux aquatiques** : la Sallemouille et les zones humides associées ;
- **Ouvrir l'accès des bords de la Sallemouille** en appui avec le Syndicat de l'Orge et développer des chemins de promenade ;
- **Assurer la gestion des eaux de pluie en surface** (infiltration naturelle des eaux) ;
- **Maîtriser les rejets polluants** (contrôle des systèmes d'assainissement non collectif et des rejets non domestiques).

Objectif 3 : Prendre en compte les risques et nuisances

Le projet s'assurera de la **prise en compte des risques et nuisances** en préservant les secteurs les plus sensibles.

- **Prendre en compte le risque inondation** par l'intégration du futur PPRI de la vallée de l'Orge et de la Sallemouille ;
- **Intégrer la gestion des risques et nuisances dues au trafic routier, dans l'optique du réaménagement de la RN20 en boulevard urbain** ;
- **Poursuivre l'information du risque lié au retrait-gonflement des argiles** ;
- **Modérer l'urbanisation des secteurs fortement sensibles au ruissellement** ;
- **Maintenir et renforcer les dispositifs de limitation du ruissellement** : haies, talus, noues, mares, en particulier sur les coteaux et en tête des bassins.

PLU Linas -PADD

Axe 2 : UNE RICHESSE ENVIRONNEMENTALE A AFFIRMER COMME SUPPORT AU DEVELOPEMENT



Fond : Geoportail Sources : IGN, IAUIDF Réalisation VERDI-SOREPA

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

Objectif 1 : Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante et autour du futur cœur de ville

- **Promouvoir le renouvellement urbain** en privilégiant l'urbanisation des dents creuses, des anciens sites d'activité et les friches situées dans l'enveloppe urbaine : Amaryllis, ITM, Bas Sablons,... ;
- **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** ;
- **Produire des formes urbaines denses, agréables, répondant aux besoins, dans un souci de rationalisation de la consommation foncière** ;
- **Augmenter les droits à construire dans les secteurs de faible densité**
- **Favoriser le développement d'habitat intermédiaire ou semi-collectif à proximité des équipements et services.**

Objectif 2 : Mobiliser les espaces stratégiques

- **Reconquérir la RN 20 et ses abords** en lien avec le projet de requalification en boulevard urbain ;
- S'appuyer sur l'opération « cœur de ville » pour **mobiliser le gisement de logements vacants du centre-ville et créer de nouvelles aménités urbaines** ;
- Organiser le développement du secteur de **Guillerville**, et de la **ZAC de Carcassonne-l'étang** ;

Objectif 3 : Offrir un véritable parcours résidentiel assurant la mixité sociale et le renouvellement de la population

Le projet communal souhaite:

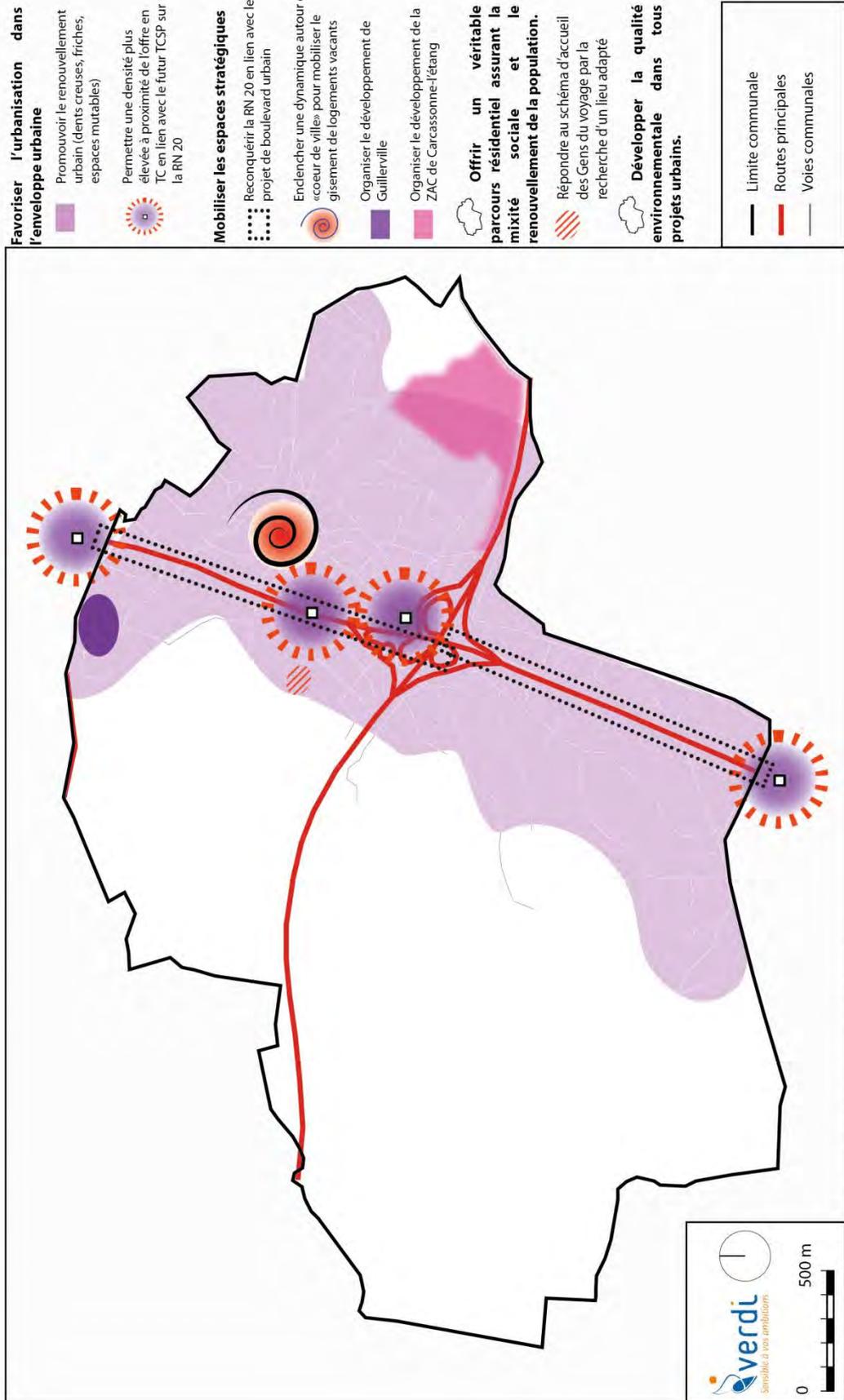
- **Diversifier les typologies de logements** (T1 à T4...) au sein de petits collectifs ou maisons de ville répondant aux parcours résidentiels de jeunes décohabitants, familles monoparentales, ménage modestes et retraités ;
- **Développer l'offre locative en particulier les logements aidés par des programmes de logements locatifs sociaux** dans le principe d'une répartition équilibrée à l'échelle de la ville pour atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux à l'échelle du territoire et à l'échéance de 2025 ;
- **Programmer le développement à travers la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble dans la zone d'urbanisation future** ;
- Répondre aux conditions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage par la recherche d'un lieu adapté pour l'implantation d'une aire d'accueil décente sur la commune.

Objectif 4 : Développer la qualité environnementale dans tous les projets urbains

- **Privilégier le développement d'un habitat plus économe en énergie** en orientant les choix de développement urbain vers une certaine maîtrise énergétique (orientation optimale, forme urbaine à privilégier, niveau de densité à définir,...) ;
- **Encourager les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétiques ;**
- **Donner une place forte aux techniques environnementales.**

PLU LINAS - PADD

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



AXE 4 : ASSURER LE DYNAMISME DE LINAS

Objectif 1 : Conforter le développement économique

Le PLU souhaite maintenir et développer les activités économiques.:

- **Conforter le tissu commercial existant en centre ville** en lui permettant d'évoluer en fonction des besoins et permettre l'implantation de nouveaux commerces dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, qui soient compatibles avec le caractère résidentiel des secteurs d'implantation.
- **Faire de la zone d'activités Linas-Autodrome un élément du maillage intercommunal d'espaces d'activités** en favorisant son renouvellement et sa densification
- **Permettre le maintien et le développement de l'UTAC.**
- 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.

Objectif 2 : Améliorer le niveau d'équipements et de services

- **Adapter la capacité d'accueil des équipements au scénario de croissance démographique choisi par la commune**
- **Accueillir un ou des équipements scolaires pour accueillir les futurs habitants**
- Profiter de l'émergence d'un nouveau quartier résidentiel à **Guillerville** pour y envisager l'opportunité d'accueillir des équipements de proximité
- **Affirmer le secteur du COSOM comme véritable pôle sportif communal**
- **Assurer le développement des communications numériques sur l'ensemble de la commune.**

PLU Linas -PADD
AXE 4 : ASSURER LE DYNAMISME DE LINAS



Fond : Geoportail Sources : IGN, IAUIDF Réalisation VERDI-soREPA

AXE 5 : VERS UN MAILLAGE DES MOBILITES PLUS EFFICACE

Objectif 1 : Faciliter les liaisons douces et sécuriser les déplacements

- **Poursuivre la promenade de la Sallemouille** depuis Marcoussis jusqu'à Longpont-sur-Orge avec l'appui du Syndicat de l'Orge, pour favoriser les circulations douces (piétons et cycles) tout en sécurisant les déplacements sur la commune ;
- Profiter de la **requalification des abords de la RN 20** pour faciliter les déplacements vélos et relier les quartiers Ouest et Est de la commune par des traversées piétonnes sécurisées en lien avec les arrêts du futur Transport en Commun en Site Propre ;
- **Créer des contre-allées le long de la RN 20** afin de sécuriser les accès aux propriétés privées.

Objectif 2 : Maîtriser les déplacements

- Privilégier une répartition pertinente des pôles d'équipements et des fonctions urbaines sur le territoire communal afin de favoriser des déplacements de courte-distance ;
- **Articuler urbanisation et réseau de transport collectif** (en lien avec le futur TCSP sur la RN20) dans le double objectif d'optimiser l'espace (densification) et permettre une transition plus aisée de l'automobile vers les transports collectifs ;
- **Optimiser le stationnement en centre-ville** en l'articulant avec le projet cœur de ville.
- Favoriser les modes de déplacement alternatifs (autopartage, covoiturage, ...)

Objectif 3 : favoriser les liaisons inter quartiers

- **Hiérarchiser le réseau viaire** et favoriser les liaisons au sein du maillage communal (notamment **reconnecter l'est et l'ouest de la commune**) ;
- **favoriser la résorption des coupures urbaines** (en lien avec le projet de requalification de la RN20) ;

PLU LINAS - PADD
AXE 5 : LINAS, VERS UN MAILLAGE DES MOBILITES PLUS EFFICACE

