



Affaire suivie par : Stéphanie LABORDE
Chargée d'études au Bureau Planification Territoriale
Nord

Évry-Courcouronnes, le

20 / 02 / 2024

Le Préfet

à

Monsieur le Maire
Mairie
Rue Ernest Pillon,
91310 Linas

Objet : Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Linas

Par délibération du 23 novembre 2023, enregistrée en sous-préfecture de Palaiseau le 27 novembre 2023, le conseil municipal de la commune de Linas a arrêté pour la seconde fois son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 17 juin 2021, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant les dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

L'examen du projet de PLU met en évidence des efforts conséquents de la part de la commune concernant la production de logements et le rattrapage des objectifs de la loi SRU au cours des dernières années et une volonté d'absorber ces changements intervenus en un temps court. Si la compatibilité avec les objectifs d'une part de production de logements du PLH et d'autre part de consommation de l'espace du SDRIF gagnerait à être mieux prise en compte, le projet communal apparaît cohérent avec les besoins réels du territoire.

Vous trouverez ci-dessous l'analyse complète du document. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et aux autres pièces constitutives du dossier.

1 - Prospective et réponse aux besoins de la population

En 2020, la commune de Linas accueillait 6 864 habitants (INSEE). La commune prévoit d'atteindre une population de 9 418 habitants d'ici 2030, ainsi elle devrait accueillir environ 2 550 habitants supplémentaires, soit environ 425 nouveaux habitants en moyenne par an (entre 2024 et 2030).

D'après le rapport de présentation, la commune de Linas a construit 1 273 nouveaux logements dont 853 logements locatifs sociaux (LLS), sur la période 2017-2023. Aujourd'hui ce rythme soutenu de production de logements a entraîné un besoin de production d'équipements publics, notamment d'un d'équipement scolaire. Compte tenu de la forte pression immobilière, la commune souhaite mieux encadrer la constructibilité pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation tout en permettant l'opération de requalification de la RN20. Cette volonté se traduit par une atténuation du

rythme de production de logement, comparativement aux sept dernières années avec une production d'environ 700 logements dont 250 LLS, d'ici 2030.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013, impose entre 2013 et 2030 une augmentation minimale de la densité moyenne des espaces d'habitat de 10 %, soit 270 logements en densification. La commune a déjà atteint ses objectifs de densification au titre du SDRIF.

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté Paris-Saclay approuvé le 18 décembre 2019 prévoit pour la commune de Linas un objectif de production de 1 894 logements, dont 1 124 logements locatifs sociaux (LLS) entre 2019 et 2024, **objectif qui ne semble pas atteint au regard des projections présentes dans le rapport de présentation.**

La commune de Linas, faisant partie de l'agglomération parisienne et accueillant plus de 1 500 habitants, est dans l'obligation de disposer d'un minimum de 25 % de logements sociaux, au regard de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Au cours de ces sept dernières années, les efforts de production de logement sur la commune ont permis de faire évoluer le taux de LLS de l'ordre de 7,18 % en 2015 à 20,68 % en 2022. La commune poursuit cet objectif de production de logements sociaux, dans le projet de PLU, à travers la projection d'environ 260 LLS supplémentaires dans les OAP.

Bien que le document ne semble pas prévoir la pleine réalisation des objectifs du PLH, il est à noter que la forte production de logements des dernières années traduit une véritable mobilisation de la commune sur cette thématique.

En revanche, le PLU doit prendre en compte l'ensemble des populations y compris les gens du voyage. Ainsi, il ne peut pas empêcher, dans les zones constructibles, l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le règlement écrit du PLU arrêté interdisant le stationnement des caravanes dans toutes les zones urbaines devra être modifié.

2- Gestion économe de l'espace

Le SDRIF identifie une pastille d'urbanisation préférentielle qui ouvre une possibilité d'extension de 25 hectares sur la ZAC de Carcassonne, à l'est de Linas. À vocation d'habitat, avec une programmation immobilière à ce jour, pas encore définie, ce projet consommerait 14 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et devrait respecter densité minimale associée dans le document d'urbanisme régional (SDRIF) en vigueur. En fonction de sa temporalité, le projet devra s'adapter aux nouvelles dispositions du SDRIF-E en cours d'élaboration.

En plus de la ZAC, le PADD affiche un objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 2,2 hectares à l'horizon 2030.

Quatre projets d'emplacements réservés dédiés à la création de liaisons piétonnes sont prévus au sein du futur PLU sur 1,2 hectare. Ces espaces ne sont pas à décompter du potentiel SDRIF de la commune mais le PLU gagnerait à apporter des justifications plus précises sur leur nécessité.

De plus, le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur en extension sur le secteur de « Guillerville » d'une superficie de 1,1 hectare, pour un projet d'équipement scolaire. Or la commune ne dispose pas de capacité d'extension non cartographiée au titre du SDRIF. **Ainsi, le document n'apparaît ici pas totalement compatible avec le document régional. Pour autant, la nécessité d'augmenter les équipements de la commune au vu de l'afflux massif de nouveaux habitants vient justifier en partie l'extension sur cette surface limitée, permettant de répondre à un besoin immédiat lié à la production de logements passée.**

3 - Opérations d'aménagement et de programmation

Le projet de PLU prévoit quatre OAP sectorielles et trois OAP thématiques portant sur le renforcement et la préservation respectivement de la trame verte et bleue, de la requalification de la RN20 et la requalification du centre-ville.

Les OAP sectorielles ont principalement une vocation à dominante d'habitat, hormis l'OAP « Guillerville », à destination d'un équipement.

- L'OAP « *Rue de la Lampe* » se situe aux abords de la RN20. Il y est prévu une programmation de 60 logements dont 18 LLS, dans un échéancier court-moyen terme (3-6 ans).
- L'OAP « *Avenue Robert-Benoist* » se situe également aux abords de la RN20 et planifie la création de 100 logements dont 30 de LLS. Ce projet est inscrit dans un échéancier prévisionnel court-moyen terme (3 et 6 ans).
- L'OAP « *ZAC de Carcassonne* » est situé en zone 1AU sur 13,8 hectares. Il y est prévu une production de 500 à 600 logements avec 40 % de LLS, mais la programmation officielle sera précisée à terme par le porteur de projet et la Ville. Néanmoins, ce projet mériterait d'intégrer des exigences liées au bruit et à l'aléa zone humide potentielle présent sur le secteur. Cette OAP est prévue dans un échéancier à moyen terme (6 à 8 ans).
- L'OAP « *Guillerville* » est la deuxième OAP située en extension urbaine. Classée en zone 1AU, cette OAP a une vocation d'équipements publics pour répondre à des besoins liés au développement résidentiel. Il y est prévu la construction d'un groupe scolaire et des équipements sportifs et socio-éducatifs.

Selon les dispositions des articles L.151-1 et les suivants du Code de l'urbanisme, toutes les OAP doivent comporter un échéancier. Le PLU gagnerait à intégrer un échéancier pour l'OAP « *Guillerville* ».

L'OAP thématique « *centre-ville de Linas* » a vocation à renforcer les activités économiques dans le cœur de ville, notamment le long de la rue de la Division Leclerc, et le long de la rue Jules Ferry. Une continuité de bâti est également recherchée. Le bâti existant étant ancien, des réhabilitations et des nouvelles constructions sont prévues dans le respect des caractéristiques architecturales. À ce titre, il serait intéressant que le nombre de logements nouvellement créés et réhabilités soit précisé.

Le projet de PLU intègre également une OAP thématique dédiée à la requalification de la RN20, axe routier majeur de la commune. Il y est prévu la maîtrise de la mutation et le renouvellement de ses abords en prenant en compte les orientations schéma directeur de la RN20 entre Massy et Boissy-sous-Saint-Yon du Syndicat mixte d'études de la RN20, approuvé le 9 septembre 2015. Cet axe routier est encore en cours d'études et gagnerait à intégrer une marge de flexibilité et d'adaptabilité.

Enfin, les OAP sectorielles « *rue de la Lampe* » et « *Avenue Robert Benoist* » gagneraient à intégrer un renvoi vers cette OAP thématique, en raison de leur localisation.

4- Prise en compte des risques et préservation des milieux naturels et du patrimoine

Les lisières de 50 mètres autour du massif forestier de 100 hectares sont identifiées au plan de zonage. Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des limites des bois de plus de 100 hectares est à proscrire, conformément au SDRIF. Une partie de ce massif de plus de 100 hectares est classée en zone UE et UB. Il convient que le règlement de ces zones limite la constructibilité des zones comprises dans ce massif. En particulier dans les zones UB, les extensions de constructions et annexes doivent être réglementées.

Le projet de PLU autorise en zone agricole des installations de production d'énergie renouvelable à caractère professionnel tel que des panneaux photovoltaïques au sol, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. **Cependant, cette disposition réglementaire relève d'une incompatibilité avec le SDRIF qui interdit l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol dans les espaces agricoles** exception faite pour des projets d'agrivoltaïsme (cf. décret du 10 mars 2023). Il serait plus judicieux d'identifier des secteurs précis déjà artificialisés comme des parcs de stationnements couverts accessibles au public ou les toits des bâtiments administratifs, scolaires, sportifs, etc.

Conclusion

Au regard des éléments analysés, **l'avis du représentant de l'État est favorable sur le PLU arrêté.** Les services de la Direction Départementale des Territoires restent à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

Le Sous-Préfet de Palaiseau


A. GRIGAUD

ANNEXE

Avis de la représentante de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Linas

Remarques complémentaires

1 – Remarques générales

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme approuvée à partir du 1^{er} janvier 2016 doit être numérisée au format CNIG, afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

À compter du 1^{er} janvier 2023, l'ordonnance n°2021-1310 du 07 octobre 2021 prévoit que la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme des élaborations, ou évolutions de ces documents est une des mesures de publicité obligatoire pour rendre exécutoires et donc opposable, le document. Cette obligation porte sur les procédures principales et secondaires (révision allégée, modification simplifiée, etc.). Ainsi, toutes les procédures sont concernées.

2 – Rapport de présentation/ évaluation environnementale

La carte de bruit stratégique présente page 24 de l'Etat Initial de l'Environnement pourrait davantage expliciter de quelle échéance il s'agit (3ème ou 4ème) et ce qu'elle représente (Lden, Ln, etc.).

Il convient également de mettre à jour le lien vers Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

Le diagnostic n'aborde pas le « schéma départemental des gens du voyage 2019-2024 » adopté le 19 avril 2019. La Communauté d'agglomération Paris-Saclay est compétente en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Néanmoins, comme cela a été précisé par la loi n°2018-957 du 7 novembre 2018, les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage remplissent leurs obligations en accueillant sur leur territoire des aires et terrains ayant cette vocation.

3 – Pièces réglementaires

• Opération d'Aménagement et de Programmation

L'OAP « Guillerville » est à vocation d'équipements publics. Néanmoins, une coquille subsiste dans le corps du texte mentionnant une vocation résidentielle.

Dans ce secteur il est prévu un bassin de gestions des eaux pluviales, or il est préférable d'avoir une gestion des eaux pluviales de manière diffuse, plutôt que de manière concentrée avec un bassin d'infiltration unique. De plus, le bassin tel que positionné à proximité du cours d'eau risque d'être situé dans une zone où la nappe est affleurante, rendant impossible l'infiltration avec un ouvrage qui serait trop profond.

Cette OAP n'impose pas de part minimale de surfaces non imperméabilisées. Au vu des enjeux sur le secteur, il conviendrait de traiter ces espaces de manière à préserver au maximum la faune et la flore et la perméabilité des sols. L'emprise au sol des constructions est de 30 % de la superficie du terrain et la part minimal de surfaces non imperméabilisées de 30 % également. Ainsi, il reste un large différentiel de surface de terrain à préciser. Enfin, le règlement de la zone N afférent à ce bassin en interdit la construction à l'état actuel.

L'OAP « trame verte et bleue » reprend certains éléments du SRCE. Cependant, il conviendrait de reprendre le tracé identifié au SRCE des corridors écologiques de la sous-trame boisée, fonctionnel et à fonctionnalité réduite, situé à l'ouest de la commune.

La thématique « espaces naturels et boisés » identifiée dans cette l'OAP à également été reprise dans l'axe 3 du PADD et dans le plan de zonage. Cependant, un manque de cohérence est à constater sur le tracé de ces espaces d'un schéma à l'autre. Il conviendrait d'harmoniser les documents.

- Règlement

La zone 2AU n'apparaît plus dans le projet de PLU, mais subsiste dans le règlement. Il conviendrait de mettre en cohérence le règlement.

- Plan de zonage

L'emplacement réservé n°14 Bis ne figure pas au plan de zonage. Il conviendrait de le faire apparaître. Il conviendrait de mettre à jour le tracé des lisières de 50 mètres autour de massif forestier de 100 hectares en cohérence avec la réalité du terrain, notamment par rapport à la zone UE, UB et entre la zone UB et UI.

- Annexes et servitudes

Une nouvelle plaquette sur le risque retrait gonflement des argiles a été réalisée par le Ministère de la Transition Ecologique en juin 2021 "construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques". Il conviendrait de mettre à jour cette carte annexée au PLU.

Dans l'état initial de l'environnement, "l'arrêté préfectoral n°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national" doit réglementairement être annexé au PLU.

4 – Documents supra-communaux

- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le SDAGE 2022-2027 préconise une gestion des eaux pluviales « zéro rejet » et que tout projet d'aménagement doit respecter a minima l'abattement des petites pluies (10 mm en 24h, correspondant à 80 % des volumes de pluie en Île-de-France). Il convient que ces dispositions soient reprises dans le PLU.

- Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Conformément aux articles L131-4 et L131-6 du Code de l'urbanisme, le PLU pourrait prendre en compte le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.

Le projet du PLU impose trois places de stationnement pour les logements dépassant 80m² de surface de plancher. Cette règle favorise la consommation d'espace et l'artificialisation des sols. De plus, conformément à l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme, le PLU ne peut imposer la réalisation de place de stationnement pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État.

Le PLU gagnerait à rectifier les règles de stationnement au sein du règlement.