



Département d'Eure-et-Loir, Communauté de communes des  
Portes euréliennes d'Île-de-France, commune de

# Levainville

## Plan local d'urbanisme

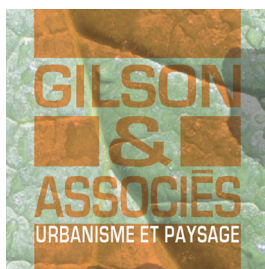
Carte communale approuvée le 27 juin 2006

Plu prescrit le 19 avril 2012  
Plu arrêté le 17 octobre 2019  
Plu approuvé le 7 juillet 2021

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
communautaire du  
7 juillet 2021  
approuvant le plan local  
d'urbanisme de la  
commune de Levainville

Le président,  
Stéphane Lemoine

## Projet d'aménagement et de développement durables



Date : 30 septembre 2019	Phase : <b>Approbation</b>	Pièce n° : <b>2</b>
Mairie de <b>Levainville</b> , 3 rue de la Mairie, Garnet (28700) tél : 02 37 31 42 93 / fax : 02 7 31 17 79 / courriel : mairielevainville@wanadoo.fr		

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

## Rappels

Le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du Plu (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

**Les justifications des orientations et objectifs du présent Padd figurent au rapport de présentation.**

# Axe 1 : Permettre le renouvellement de la population

## Objectif 1a : Garantir *a minima* une population stable

Aux derniers recensements (2009 et 2014), la population de Levainville est relativement stable avec environ 400 habitants. La volonté de la commune est de maintenir cette population, et de garantir une offre de service correspondante.

Le Plu prévoit donc **une croissance de l'ordre de 0,50% par an**, ce qui correspond à environ 25 habitants supplémentaires. La population de Levainville

atteindrait ainsi **420 habitants d'ici 2030**, ce qui répond tout à fait à la volonté des élus de contenir la croissance démographique et de préserver le caractère rural du village.

## Objectif 1b : Diversifier l'offre de logement pour favoriser le renouvellement de la population

Le principal enjeu en matière de développement résidentiel consiste dans la faculté de la commune à attirer des jeunes ménages, et ainsi de favoriser le renouvellement de sa population.

Le diagnostic montre qu'entre 1999 et 2014, la commune a connu un basculement entre les 30-44 ans et les 45-59 ans. Cela illustre les difficultés de la commune à **attirer des jeunes ménages**, et à renouveler sa population.

Pour ce faire, le Plu doit porter une politique ambitieuse en matière de diversification de l'offre de logements, notamment à destination des plus jeunes. Le recours à une offre locative est sans doute souhaitable, tout comme à une offre foncière diversifiée.

## Objectif 1c : Mobiliser et encadrer le potentiel foncier et bâti pour limiter la consommation d'espace

Cet objectif raisonnable en terme de croissance de la population permet aussi de prendre en compte l'enjeu national de réduction de la consommation d'espace.

Le diagnostic mené sur la période 2005-2015 montre que 3,01 ha ont été urbanisés pour le développement résidentiel. **L'objectif pour la période 2020 à 2030 est de diviser par deux cette consommation d'espace.**

Pour atteindre cet objectif, le comblement des dents creuses est priorisé, tout comme la mobilisation des logements vacants (même si le faible taux

de vacance actuel ne permet pas de dégager beaucoup de marges de manœuvre). Le projet prévoit le développement d'un peu plus d'un hectare entre l'église et le haut du coteau.

Outre le développement résidentiel, le projet de la commune vise à promouvoir l'activité économique (axe 2). Les projets de développement induiront une nécessaire consommation d'espace qu'il s'agira de rendre le plus efficace possible.

# Axe 2 : Favoriser le développement économique et la création d'emplois

## Objectif 2a : Permettre l'accueil d'entreprises en lien avec la Rn10

Le projet de la commune est de ne pas être une simple « commune dortoir ». L'enjeu est donc de créer des emplois sur le territoire en valorisant ses atouts.

Le territoire de Levainville est traversé au nord par la Rd 910, anciennement nationale 10. Cet axe de première importance à l'échelle départementale est **un atout indéniable que la commune souhaite valoriser en permettant l'accueil et le développement d'entreprises**. Cet axe de développement ré-

pond également aux objectifs définis dans le Scot des Portes Euréliennes d'Île-de-France qui repère ce secteur comme prioritaire pour le développement d'activités économiques, en particulier logistiques.

L'objectif n'est pas de créer une nouvelle zone d'activités (le Scot ne le permettant pas), mais d'accueillir une entreprise et de permettre son développement à moyen et long terme.

## Objectif 2b : Autoriser l'activité dans le tissu bâti à condition d'être compatible avec l'habitat

Le développement de l'activité économique ne passe pas uniquement par ces projets de grande envergure ; il est important que le Plu n'entrave pas **le développement du commerce et de l'artisanat, à condition bien entendu que ce type d'activité soit compatible avec l'environnement habité voisin**.

## Objectif 2c : Préserver l'activité agricole et lui permettre d'évoluer

La pérennité de l'activité agricole, en limitant les surfaces urbanisées, est aussi un enjeu majeur du dynamisme économique local ; le soutien à l'agriculture passe par la préservation des sites d'exploitation agricole et en rendant possible la diversification de l'activité agricole.

## Objectif 2d : Développer les communications numériques pour renforcer les possibilités d'emploi local

Le plan local d'urbanisme permet l'accélération du raccordement des activités et des logements à la fibre optique ; il autorise les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

# Axe 3 : Préserver l'identité de la commune

## Objectif 3a : Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée

Renforcer le caractère de village de vallée :

- Préserver un bâti d'aspect traditionnel aux volumes et à l'aspect traditionnels, à l'implantation « rurale » ;
- Limiter les débordements de l'urbanisation sur le plateau agricole et privilégier l'urbanisation sur le coteau qui correspond au développement historique du village;

- Préserver la silhouette bâti actuelle en conservant des volumes bâti traditionnels.
- Poursuivre les aménagements de la vallée de la Voise
- Préserver le patrimoine bâti participant à la qualité du village et à son identité.
- Préserver des éléments identitaires (bâtiments remarquables, petit patrimoine rural).

## Objectif 3b : Préserver et améliorer les continuités écologiques, et veiller à une gestion pérenne de la Voise

Favoriser la biodiversité au travers des trames verte et bleue :

- Préserver les corridors écologiques favorables à la faune
- Favoriser la nature en ville, notamment en préservant des cœurs d'îlots dans le tissu bâti

- Protéger les zones humides, le fond de vallée et particulièrement les espaces natura 2000
- Maintenir les ripisylves sans empêcher des travaux de réhabilitation



### Objectif 3c : Préserver l'identité paysagère

- Assurer la qualité des principales franges urbaines
- Mettre en valeur les vues sur le clocher de l'église
- Limiter la consommation d'espace, voir l'objectif 1c
- Interdire le mitage des secteurs naturels et agricoles
- Ne pas permettre de nouvelles extensions linéaires



### Objectif 3d : Valoriser le sentier de randonnée et faciliter les circulations douces

- Préserver les milieux naturels de la vallée de la Voise
- Valoriser le chemin de randonnée existant, le long des vallées de la Voise et de l'Aunay (connexion avec les communes voisines de Bleury, Le Gué-de-Longroi, Auneau et Oinville-sous-Auneau)
- S'appuyer sur ce sentier de randonnée pour renforcer les liens entre les différentes parties de la commune, et favoriser les liaisons douces.



### Objectif 3e : Gérer les risques (dont les risques inondation et mouvement de terrain)

Limiter les risques liés à l'eau :

- Les installations en zone inondable devront s'adapter au risque
- Les zones d'expansion de crue seront protégées
- Limiter le ruissellement des eaux pluviales le plus en amont possible, rétention sur les parcelles en priorité.

Limiter les risques liés aux mouvements de terrain :

- en informant les constructeurs des risques liés au retrait gonflement de l'argile
- en demandant des études ou des travaux visant à lever le risque

