



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

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
communautaire du  
17 octobre 2019  
arrétant le plan local  
d'urbanisme de la  
commune de Levainville

Le président,  
Stéphane Lemoine

## Rapport de présentation



Date : 10 septembre 2018	Phase : <b>Arrêt du projet</b>	Pièce n° : <b>1</b>
Mairie de Levainville, 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



<b>1. PREMIÈRE PARTIE - Généralités</b>	<b>1</b>		<b>40</b>
<b>1.1. Le plan local d'urbanisme</b>	<b>4</b>		
1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	4		
1.1.2. Contenu	5		
1.1.3. Processus d'élaboration, historique de la procédure	5		
1.1.4. Motif de la révision	5		
1.1.5. Lecture du dossier du plan local d'urbanisme	5		
<b>1.2. Présentation générale de la commune</b>	<b>6</b>		
1.2.1. Situation géographique	6		
1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes	7		
<b>2. DEUXIÈME PARTIE - Diagnostic socio-économique</b>	<b>11</b>		
<b>2.1. Une population qui croît depuis 1968 ...</b>	<b>12</b>		
<b>2.2. ... et qui connaît des transformations structurelles à prendre en compte.</b>	<b>13</b>		
2.2.1. La structure par âge de la population	13		
2.2.2. La composition des ménages	14		
<b>2.3. Un parc de logements qui évolue également</b>	<b>15</b>		
<b>2.4. Zoom sur la problématique de la vacance</b>	<b>16</b>		
<b>2.5. Un parc de résidences principales très monotypé</b>	<b>17</b>		
<b>2.6. Une commune au caractère plutôt résidentiel</b>	<b>18</b>		
<b>2.7. L'activité économique clairement tournée vers les services</b>	<b>19</b>		
<b>2.8. Une forte attraction de l'Île-de-France et des pôles voisins locaux</b>	<b>20</b>		
<b>2.9. Un bassin de vie qui répond aux besoins quotidiens des habitants</b>	<b>21</b>		
<b>2.10. La limitation de la consommation d'espace</b>	<b>23</b>		
<b>3. TROISIÈME PARTIE- Diagnostic environnemental et paysager</b>	<b>25</b>		
<b>3.1. La mise en valeur des sites naturels remarquables par la TVB</b>	<b>26</b>		
<b>3.2. Paysage rural et urbain</b>	<b>28</b>		
<b>3.3. L'activité agricole</b>	<b>31</b>		
<b>3.4. Risques et nuisances</b>	<b>35</b>		
<b>4. QUATRIÈME PARTIE - Justifications</b>	<b>39</b>		
<b>4.1. Le projet de la commune</b>	<b>40</b>		
		4.1.1. Les perspectives démographiques	40
		4.1.2. L'organisation spatiale retenue et la justification des orientations d'aménagement et de programmation	42
		<b>4.2. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols</b>	<b>44</b>
		4.2.1. Découpage du territoire	44
		4.2.2. Consommation d'espace et objectif de modération	45
		4.2.3. Justifications des prescriptions figurant au zonage	46
		4.2.4. Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sol	47
		<b>5. CINQUIÈME PARTIE- incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et les mesures compensatoires</b>	<b>55</b>
		<b>5.1. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols</b>	
		5.1.1. Examen préliminaire	57
		<b>5.2. Incidences du Plu sur les zones d'importance particulière et mesures compensatoires</b>	<b>61</b>
		5.2.1. - Ressources naturelles et biodiversité	61
		5.2.2. Eau, compatibilité avec les orientations du Sdage et du Sage	62
		5.2.3. Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	63
		5.2.4. Risques	64
		<b>6. SIXIÈME PARTIE - Compatibilités et indicateurs de suivi</b>	<b>65</b>
		<b>6.1. La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux</b>	<b>66</b>
		6.1.1. Compatibilité avec le SCOT	66
		6.1.2. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE	70
		<b>6.2. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu</b>	<b>71</b>
		6.2.1. Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements	71
		6.2.2. Suivi des effets sur l'environnement	72
		<b>6.3. Méthodes d'évaluation</b>	<b>73</b>
		<b>7. SEPTIÈME PARTIE - Résumé non technique</b>	<b>75</b>
		<b>7.1. La procédure</b>	<b>76</b>
		<b>7.2. Les enjeux du territoire</b>	<b>78</b>
		<b>7.3. Le projet communal</b>	<b>79</b>
		7.3.1. Les objectifs quantitatifs de logements	79
		<b>8. Lexique</b>	<b>81</b>





# 1. PREMIÈRE PARTIE Généralités



### **Article L101-1** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie*

### **Article L101-2** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

### **Article L101-3** du code de l'urbanisme

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.*

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.*

### **Article L101-3** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

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

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

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

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

*4° Les projets de renouvellement urbain.*

### **Article L151-2** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Le plan local d'urbanisme comprend :*

*1° Un rapport de présentation ;*

*2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*

*3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;*

*4° Un règlement ;*

*5° Des annexes.*

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

# 1.1. Le plan local d'urbanisme

## 1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Avec 110 habitants au km<sup>2</sup>, la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km<sup>2</sup> du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % ! Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : *La fin des paysages, Livre blanc de la Fnsafer*, 2004).

Mais au fait, **qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme** ?

«Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»

«Les atouts du **nouveau plan local d'urbanisme** décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plu :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental,

paysager et architectural.

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.» (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

### Article L151-4 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.*

## 1.1.2.Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

« [le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le nouveau règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

**-l'affectation des zones et la destination des constructions: où puis-je construire ?**

-les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères: *comment prendre en compte mon environnement ?*

-les **équipements** et les réseaux: *comment je m'y raccorde ?*»

«De plus, le règlement évolue pour :

-redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;

-sécuriser certaines pratiques innovantes ;

-enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;

-et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 2016*).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations...

## 1.1.3.Processus d'élaboration, historique de la procédure

L'élaboration d'une carte communale a été décidée par délibération du conseil municipal de Levainville le 29 juillet 2003. Elle a été approuvée par délibérations du conseil municipal du 28 mars 2006 et du 27 juin 2006 et par l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2006.

## 1.1.4.Motif de la révision

La commune de Levainville a prescrit l'élaboration de son Plu le 19 avril 2012 pour les raisons suivantes :

- réalisation d'un parc d'activités ;

- ouverture à l'urbanisation d'un secteur destiné à l'habitat ;

- financement du projet foncier ;

- préservation de la qualité de vie.

## 1.1.5.Lecture du dossier du plan local d'urbanisme

Le dossier de plan local d'urbanisme devra montrer comment sont déterminées les conditions permettant d'assurer :

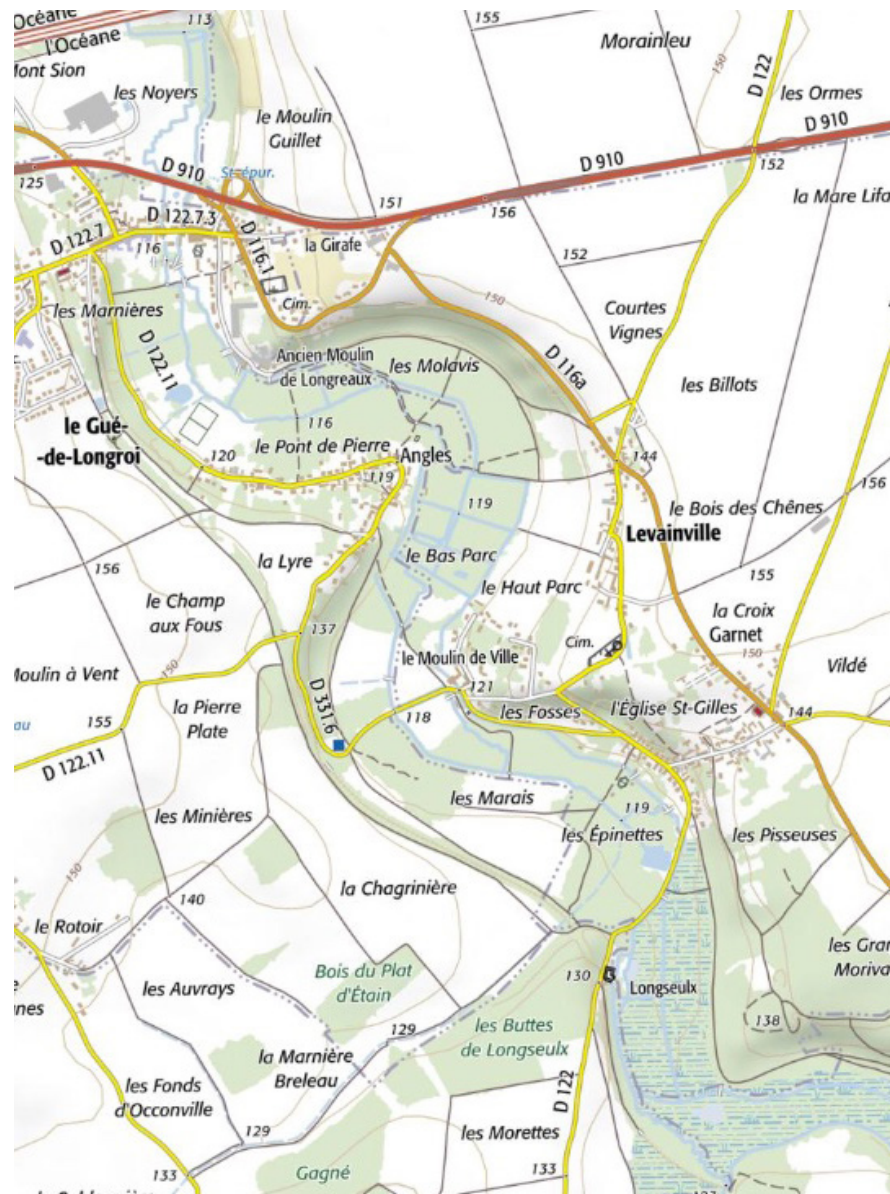
1. la satisfaction des besoins dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
2. la préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
3. la prévention des risques, des pollutions, la réduction des nuisances sonores ;
4. la diversité des fonctions urbaines ;
5. l'équilibre entre emploi et habitat ;
6. la mixité dans l'habitat ;
7. la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ;
8. la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
9. une utilisation économe des espaces ;
10. l'équilibre entre renouvellement et développement urbains d'une part, et préservation de l'agriculture, de la nature, et du paysage d'autre part ?



## 1.2. Présentation générale de la commune

### 1.2.1. Situation géographique

Ymeray est située juste au sud de Gallardon, en amont de la rivière la Voise. Elle se situe également à dix sept kilomètres de Chartres et de Rambouillet, et à une dizaine de kilomètres d'Épernon.



Levainville - Rapport de présentation du plan local d'urbanisme



## 1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes

Le territoire communal appartient à :

- **la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France**

La commune est concernée par :

### **Le schéma de cohérence territoriale**

Le territoire de Levainville est concerné par le schéma de cohérence territoriale des Portes Euréliennes d'Île-de-France en cours de révision avec élargissement du périmètre initial.

### **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage)**

Le territoire de Levainville est concerné par le Sdage du Bassin Seine-Normandie approuvé en 1996 et révisé en 2015. Ce document à grande échelle définit les grandes orientations liées à la gestion des milieux aquatiques et des vallées, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines. Ses nouvelles orientations visent à réduire les pollutions ponctuelles et diffuses, à protéger la mer et le littoral, la restauration des milieux aquatiques, ainsi que la protection des points de captage destinés à l'alimentation en eau potable et la prévention du risque d'inondation.

Les objectifs chiffrés du Sdage à l'horizon 2021 sont :

- pour les rivières, de monter à 62% le bon état écologique des masses d'eau contre 39% en décembre 2015,
- pour les eaux souterraines, de conserver à 28% de masses d'eau en bon état chimiques, [...]

Extrait du SDAGE : «L'état écologique exprime en quelque sorte les conditions de vie dans les rivières, pour les organismes vivants. Entre 2007 et 2013, il a progressé de 16 points. Il est mesuré sur des portions de cours d'eau (1 628 pour les rivières du bassin). Sur ces unités, 39% sont aujourd'hui en bon état, contre 23% en 2007. Et certaines portions du bassin s'améliorent, alors que d'autres régressent : 29% se sont améliorées, 11 % se sont dégradées. D'un côté des efforts considérables sont faits pour dépolluer les eaux, mais de l'autre l'urbanisation continue, les réseaux d'assainissement vieillissent, l'occupation du sol se modifie, les habitudes de consommation intègrent des produits nouveaux et les pratiques de production agricole s'intensifient.»

Le territoire du Sdage Seine-Normandie couvre l'ensemble du bassin de la

Seine. Il a la particularité de traverser l'Île-de-France, dont Paris, qui est la zone urbaine la plus étendue et dense de France. Ce bassin traverse également un territoire rural et d'industrie importante, en amont et aval de cette zone urbaine, ce qui explique les variations des états écologiques, que ce soit pour les rivières ou les masses souterraines. Pour atteindre ces objectifs, le Sdage s'est fixé des «défis» à relever correspondant aux enjeux du document et du territoire.

1. Les défis à relever :

- Le premier est d'éviter une régression écologique, que ce soit pour les rivières, nappes souterraines ou littorales actuellement classées en bon état.
- Le second est la lutte contre les pollutions, comme l'accumulation du nitrate, un sel minéral contenu dans de nombreux engrais et largement utilisé en agriculture ces dernières années. Le phosphore fait également partie des polluants, mais son origine est plus souvent attribuée aux pratiques industrielles et aux usages domestiques.
- Le troisième défi est de rendre aux rivières et milieux aquatiques un bon fonctionnement, afin d'accroître la biodiversité mais aussi pour qu'ils reprennent leur rôle naturel : expansion des crues pour réduire les inondations, rôle épuratoire etc. Un milieu naturel robuste pourra mieux résister aux impacts du changement climatique et de la pollution.
- Le quatrième est la bonne qualité de la ressource en eau. Il est aussi lié à la protection de la santé humaine, puisqu'une eau polluée ou contaminée par des parasites, bactéries ou virus est un risque pour la santé. Ce défi a également un enjeu économique, en évitant la pollution des milieux aquatiques, on diminue le traitement chimique nécessaire pour l'eau potable et par conséquent son prix.

Le porter à connaissance de l'État précise quelques points particuliers dont le Plu devra tenir compte :

#### **Protection des milieux aquatiques,**

préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau

Identifier et protéger les forêts

Favoriser la diversité des habitats par des connexions transversales

Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme

Zoner les contraintes liées à l'exploitation des granulats

Limiter de façon spécifique la création de plans d'eau

Autoriser sous réserve la création de plans d'eau

#### **Gestion des eaux pluviales**

Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les collectivités

Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie

Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales

Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ri-

pisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons  
Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements  
Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques  
Étudier les incidences environnementales du Plu et des projets d'aménagement sur le risque inondation  
Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval

#### **Inondations**

Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme

Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

Compenser les remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues

#### **Assainissement**

Adapter les rejets issus des collectivités, des industriels et des exploitations agricoles au milieu récepteur

Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie

#### **Ressource en eau**

Protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols

Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'adduction d'eau potable

Le Plu de la commune de Levainville devra également être compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Sdage pour les masses d'eau la concernant.

### **Le schéma régional de cohérence écologique (Srce)**

Les schémas régionaux de cohérence écologique sont mis en œuvre conjointement par les régions et les services de l'État. Ils se composent d'un diagnostic et de cartes couvrant toute la région, d'objectifs et d'un plan d'actions pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. La Région Centre Val de Loire, en co-pilotage avec l'État, dresse une cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue (TVB), il s'agit du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) arrêté le 18 avril 2014. Ces cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces.

Les objectifs du Srce sont :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques

- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :
  - Faciliter les échanges génétiques entre populations
  - Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
  - Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
  - Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface

**Le schéma régional de cohérence écologique de la région Centre-Val de Loire** ces continuités fonctionnent ensemble, mais sont distinguées en dix catégories ou «sous-frames»:

- Pelouses et lisières sèches sur sol calcaires,
- pelouses et landes sèches à humides sur sols acides,
- milieux prairiaux,
- bocage et autres structures ligneuses linéaires,
- boisements humides, sur sols acides et sols calcaires, tous 3 réunis en milieux boisés
- milieux humides,
- cours d'eau.

Dans le schéma, des réservoirs de biodiversité ont été identifiés selon le niveau de protection et d'identification ainsi que des inventaires de flore.

### **Le schéma régional climat air énergie (Srcae)**

Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050, ayant pour objectifs la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

La commune de Pierres est inscrite au Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie en zone sensible. Celui-ci a pour objectif l'amélioration de la qualité de l'air, ainsi que le développement d'une énergie propre et respectueuse de l'environnement. Il s'intéresse également au climat. Il permet de définir les grandes orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020-2050.

Extrait du document d'orientations du SRCAE

«LES ORIENTATIONS

*ORIENTATION 1 : maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques*

*ORIENTATION 2 : promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES*

*ORIENTATION 3 : un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux*

*ORIENTATION 4 : un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air*

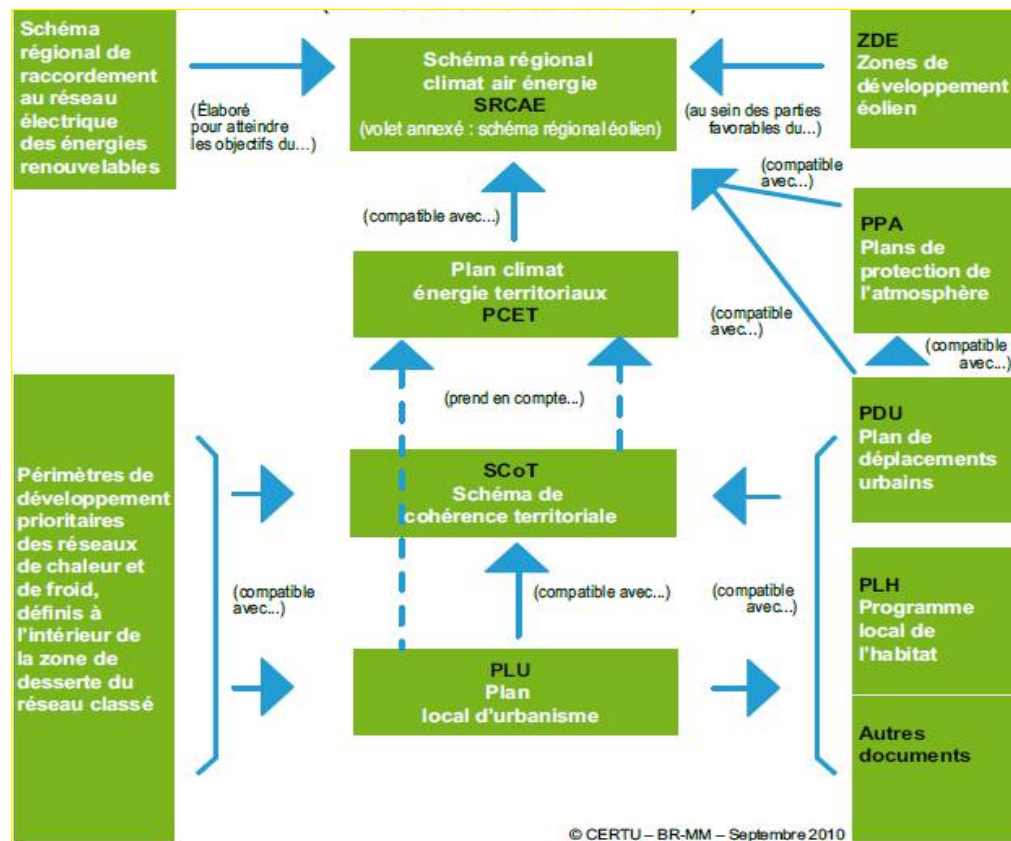
*ORIENTATION 5 : informer le public, faire évoluer les comportements*

ORIENTATION 6 : promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie

ORIENTATION 7 : des filières performantes, des professionnels compétents» [...] «Les orientations ne sont pas des actions : elles constituent des axes de réflexion et de travail dans lesquels les actions des différents plans compatibles avec le SRCAE doivent s'inscrire.»

GES : Gaz à effet de serre

ENR : énergies renouvelables





# **2. DEUXIÈME PARTIE**

## **Diagnostic socio-économique**

## 2.1. Une population qui croît depuis 1968 ...

Depuis la fin des années 60, la commune de Levainville connaît une croissance régulière de sa population. Elle a plus que doublé entre 1968 et 2014, passant de 158 à 395 habitants (**Figure 1**). On peut tout de même distinguer plusieurs phases de croissance :

- de 1968 - 1999 correspondant à une croissance plus ou moins régulière de la population,
- de 1999 - 2009 correspondant à une période de croissance de forte croissance,
- depuis 2009, on constate une stabilisation de la population.

Sur la quasi totalité de la période observée, le territoire a en fait largement bénéficié de l'arrivée de ménages des territoires voisins (solde migratoire en rouge sur la **Figure 2**). Ce phénomène de périurbanisation est en grande partie le moteur de la croissance démographique du territoire. Il n'y a qu'entre 2009 et 2014 que ce solde migratoire est négatif, ce qui explique cette phase de stabilité.

Les fluctuations de la croissance démographique présentées ci-dessus s'expliquent donc par ces phases de périurbanisation successives. Le graphique ci-contre (**Figure 2**) montre bien qu'elles se traduisent par des soldes migratoires très importants sur les périodes 1975-1990 et 1999-2009.

Il semble qu'un des enjeux du Plu soit de réussir à rendre cette croissance démographique plus régulière et de retrouver un certain équilibre avec le solde migratoire.

Figure 1

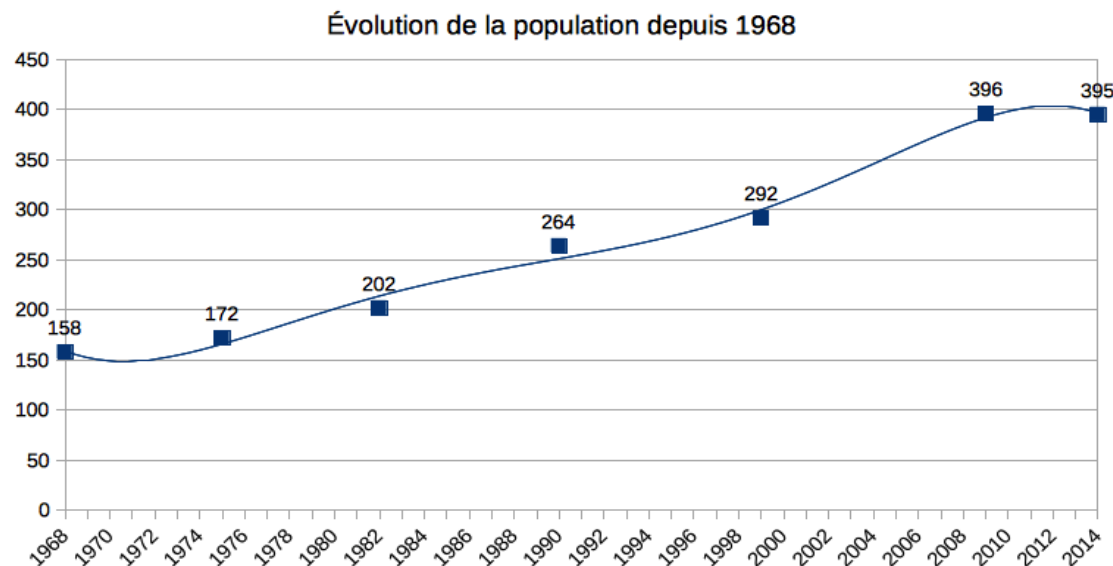
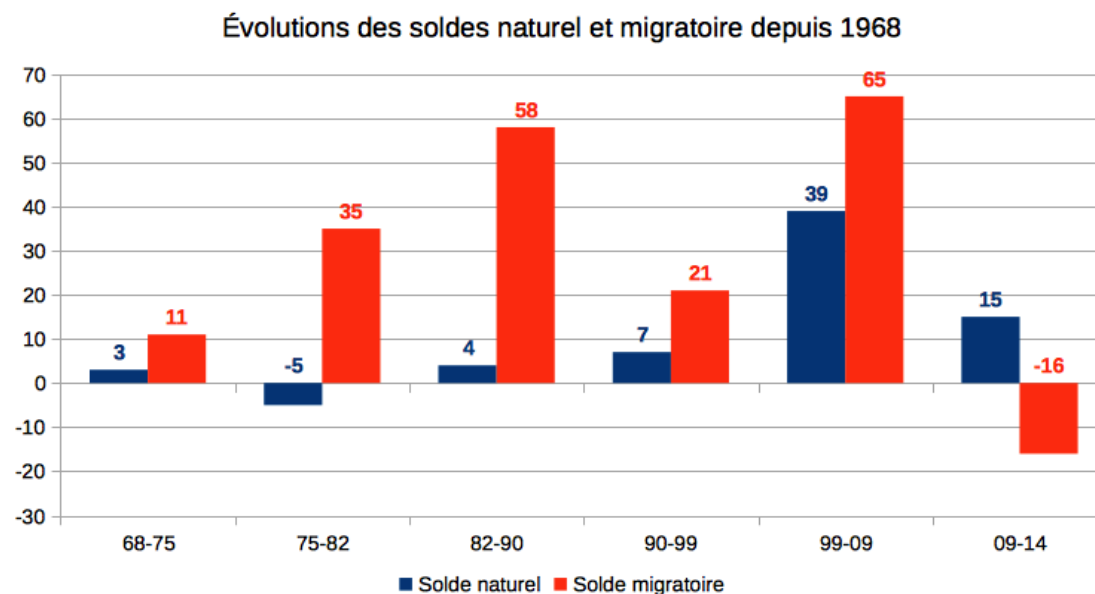


Figure 2





## 2.2. ... et qui connaît des transformations structurelles à prendre en compte.

### 2.2.1. La structure par âge de la population

Cette croissance démographique a été accompagnée de transformations structurelles de la population qu'il convient de prendre en compte dans la définition du projet de territoire de la commune.

La **Figure 1** montre que la part des actifs (30-60 ans) a augmenté entre 1999 et 2014, passant de 47% à 49%. C'est assez intéressant à noter pour une commune plutôt rurale comme Levainville. Les autres tranches d'âge restent à peu de chose près dans les mêmes ordres de grandeur.

Sur cette période, on note surtout le basculement entre la part des 30-44 ans et celle des 45-59 ans. Il s'agit sans doute du « creux » observé sur le solde migratoire observé entre 1990 et 1999.

Du point de vue de l'équilibre générationnel, on remarque que l'indice de jeunesse moyen de la commune ces dernières années oscille aux alentours de deux. Cela correspond à une population des moins de 20 ans deux fois plus nombreuse que celle des plus de 60 ans. C'est une spécificité, qui illustre le dynamisme de la commune, est importante à prendre en compte dans l'élaboration projet porté au travers du Plu. Le maintien de cet équilibre est donc un enjeu central du projet communal.

Figure 1

Évolution de la structure par âge entre 1999 et 2014 (en %)

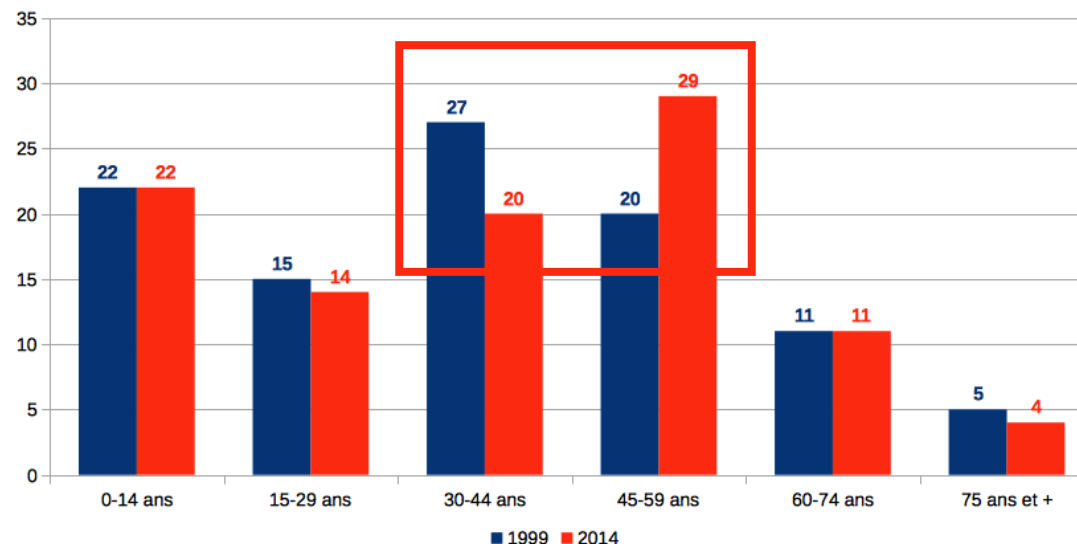
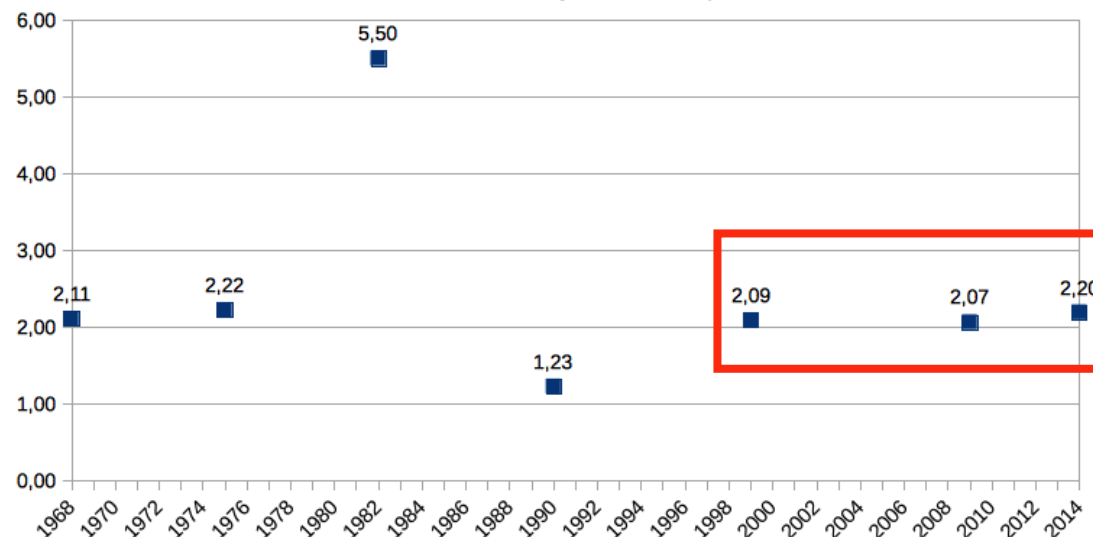


Figure 2

Évolution de l'indice de jeunesse depuis 1968

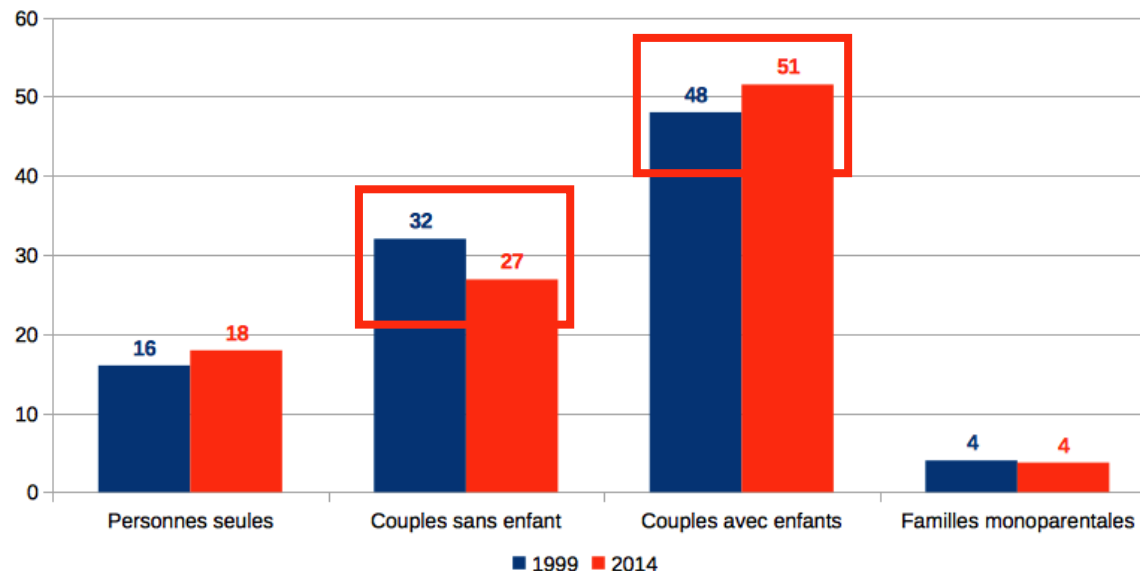


## 2.2.2. La composition des ménages

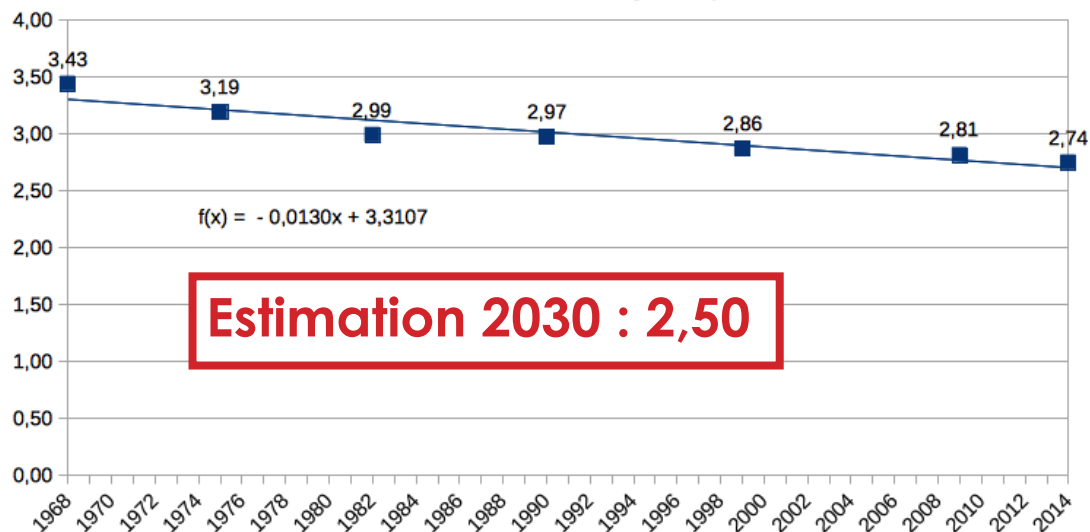
Entre 1999 et 2014, la structure de la population a aussi évolué. Le graphique ci-contre montre que sur cette période, on a connu une diminution de la part des couples sans enfant, et une augmentation de celles des couples avec enfant. Cela illustre une nouvelle fois un certain dynamisme de la commune.

On retrouve également cette tendance dans l'évolution de la taille des ménages qui passe en moyenne de 3,43 personnes en 1968 à 2,74 en 2014. Il s'agit là d'une tendance nationale qui s'explique par le phénomène de desserrement des ménages qui correspond plus à une évolution de la société, qu'à une caractéristique du territoire. En prolongeant cette tendance, on estime à 2,50 la taille moyenne des ménages en 2030.

Évolution de la composition des ménages entre 1999 et 2014 (en %)



Évolution de la taille des ménages depuis 1968



### Définition : le desserrement des ménages

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âges importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âges expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Les générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid. Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030.

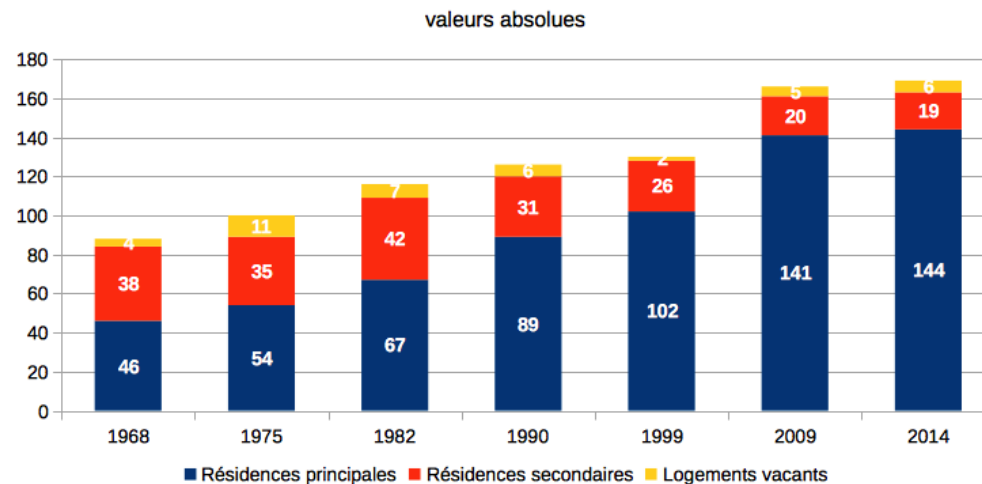
Source : Insee

## 2.3. Un parc de logements qui évolue également

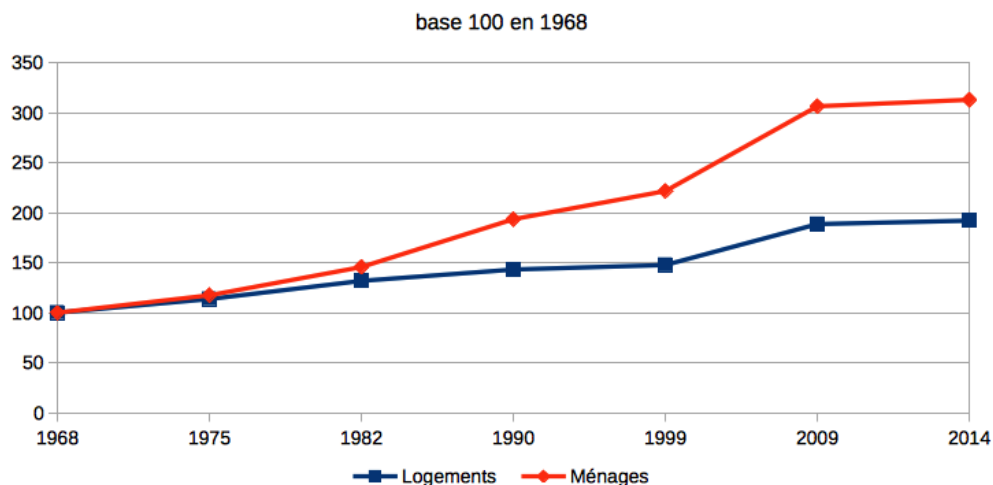
Le parc de logements évolue pour répondre aux besoins de la population. De 1968 à 2014, le nombre de logements a également presque doublé passant de 88 à 169 (**Figure 1**). Les résidences principales représentent 85% des logements en 2014. Quant aux résidences secondaires et aux logements vacants, ils représentent respectivement 11% et 4% des logements.

Si l'on s'intéresse à la corrélation entre l'évolution du nombre de ménages et de celle du nombre de logements, on note un décalage grandissant depuis 1975 (**Figure 2**). Cela s'explique notamment par une augmentation du nombre de logements vacants couplé à une baisse des résidences secondaires (**Figure 3**). On remarque tout de même que l'on a atteint une sorte d'équilibre entre 2009 et 2014, qu'il serait intéressant *a minima* de maintenir à l'avenir.

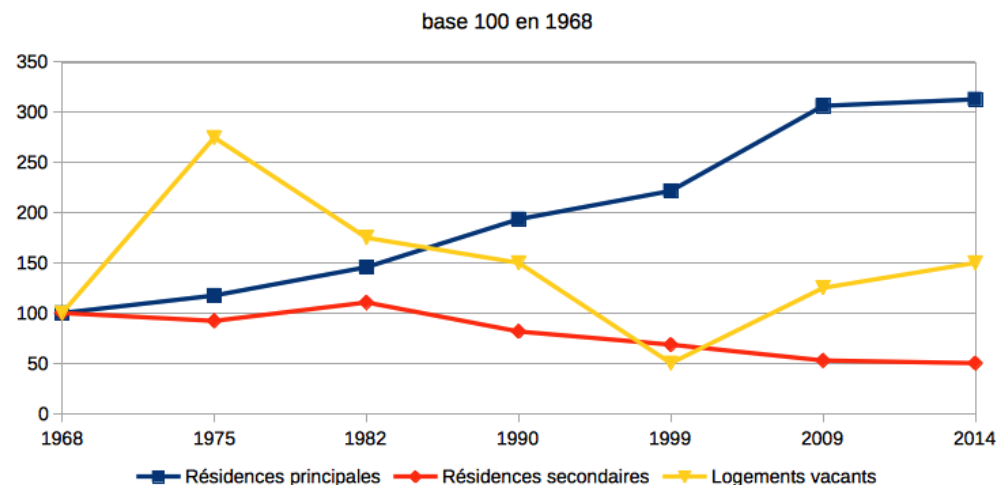
**Figure 1**  
Évolution du parc de logement



**Figure 2**  
Évolution comparée logements/ménages



**Figure 3**  
Évolution du parc de logements



## 2.4. Zoom sur la problématique de la vacance

Le niveau de vacance en 2014 s'élève donc à environ 4%. Depuis 1999, le nombre de logements vacants n'a eu de cesse d'augmenter. Notons que le nombre de logements vacants avait déjà connu un maximum en 1975, avant une nette baisse jusque 1999.

Pour expliquer ce phénomène, on peut s'appuyer sur la caractérisation de ces logements par rapport au reste du parc. Dès lors, on s'aperçoit que les logements vacants sont en moyenne plus grands (**Figure 1**) : 83% font plus de 120m<sup>2</sup> contre 46% sur l'ensemble du parc.

Du point de vue de l'ancienneté du logement (ou date d'achèvement - **Figure 2**), les logements vacants ne se distinguent pas par rapport au reste du parc.

Figure 1

Répartition des logements vacants selon la taille

comparaison avec le parc total (en %)

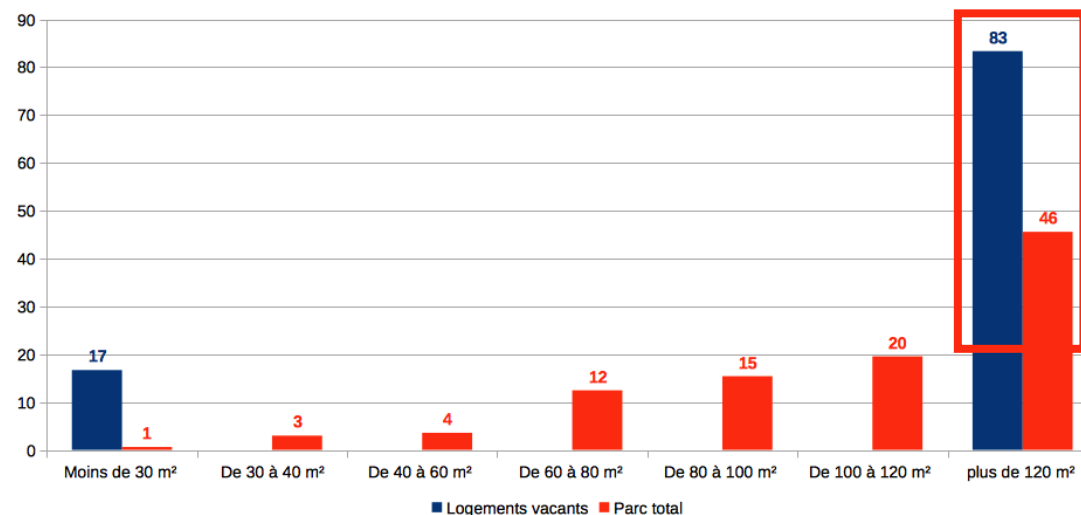
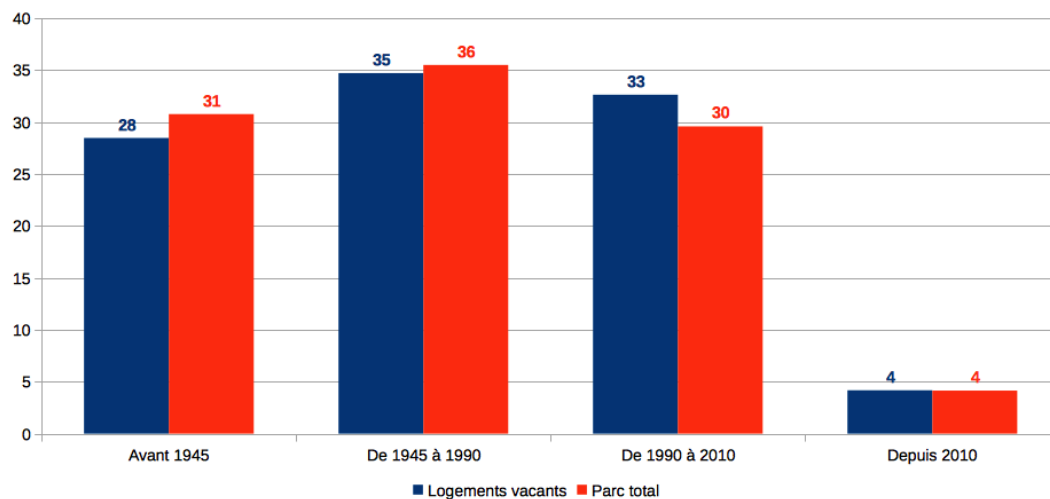


Figure 2

Répartition des logements vacants selon la date d'achèvement

comparaison avec le parc total (en %)



### Focus : La vacance frictionnelle, une vacance « normale »

« L'adéquation de l'offre à la demande de logement est inobservable. En revanche, un des indicateurs de la qualité de son ajustement est la mesure de la vacance dans le parc de logements et de son évolution. Son interprétation reste toutefois délicate.

À un moment où des milliers de personnes éprouvent des difficultés pour se loger, la vacance des logements apparaît souvent comme un gaspillage, une inefficacité économique.

Pourtant un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels, et l'entretien du parc de logements. Cette vacance frictionnelle correspond au temps « normal » nécessaire pour la relocalisation ou la revente du logement. Bien que ce délai dépende aussi des exigences des vendeurs ou bailleurs, cette vacance ne saurait descendre en dessous d'un certain seuil quand bien même la demande serait forte. Elle est nécessaire au fonctionnement du marché du logement ».

Source : Ministère du Développement Durable

## 2.5. Un parc de résidences principales très monotypé

Outre la problématique de la vacance, il est aussi à noter que le parc de résidences principales est assez uniforme : il s'agit en majeure partie de grandes maisons occupées par leur propriétaires.

Plus finement, plus de 90% (88%) des résidences principales offrent 4 pièces ou plus (**Figure 1**). La quasi totalité des résidences principales sont des maisons individuelles non mitoyennes (**Figure 2**). Enfin, on notera tout de même que la part des locataires, d'environ 7% (**Figure 3**), est relativement faible au regard de la moyenne à l'échelle du SCOT (25%). Pour renforcer le parcours résidentiel à l'intérieur de la commune, il serait d'ailleurs intéressant de diversifier l'offre de logements.

Figure 3

Statut d'occupation des résidences principales en 2014

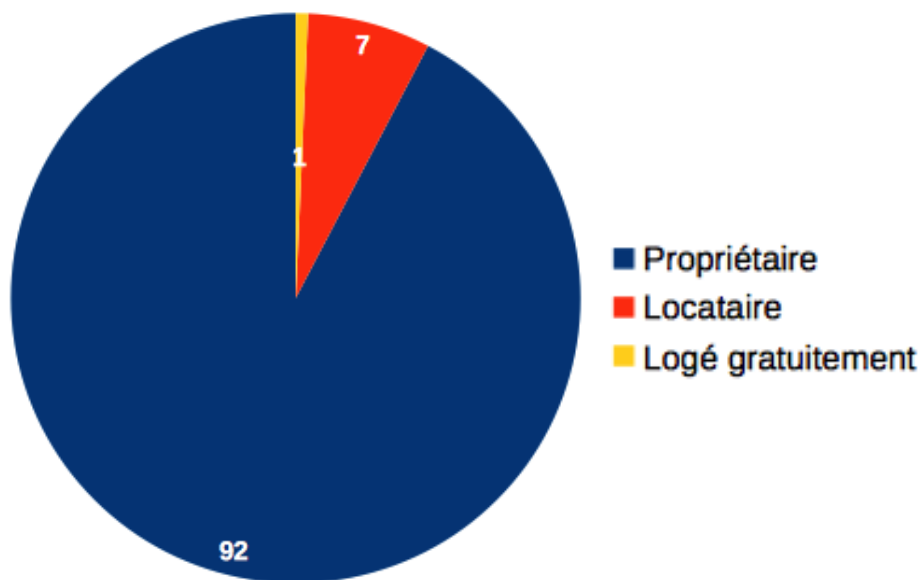


Figure 1

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces (en %)

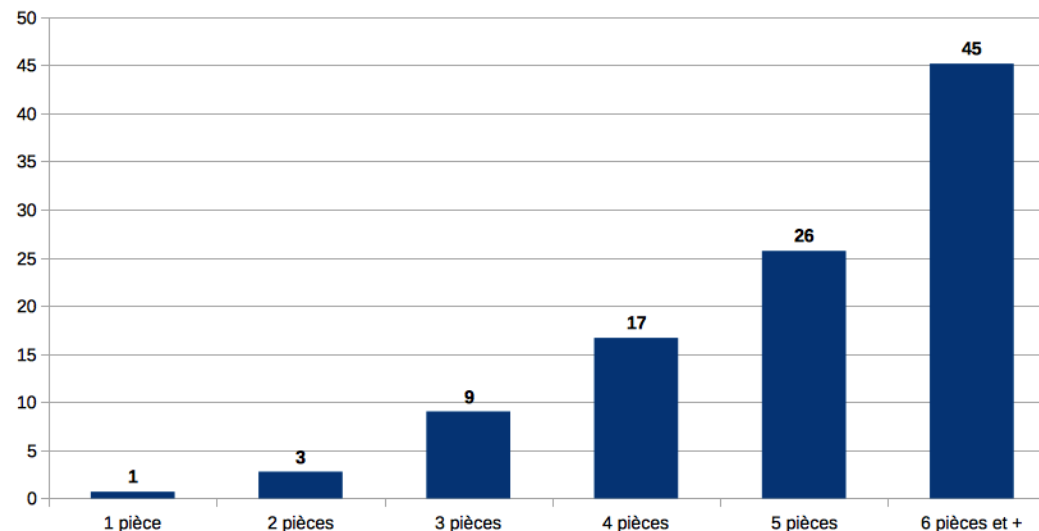
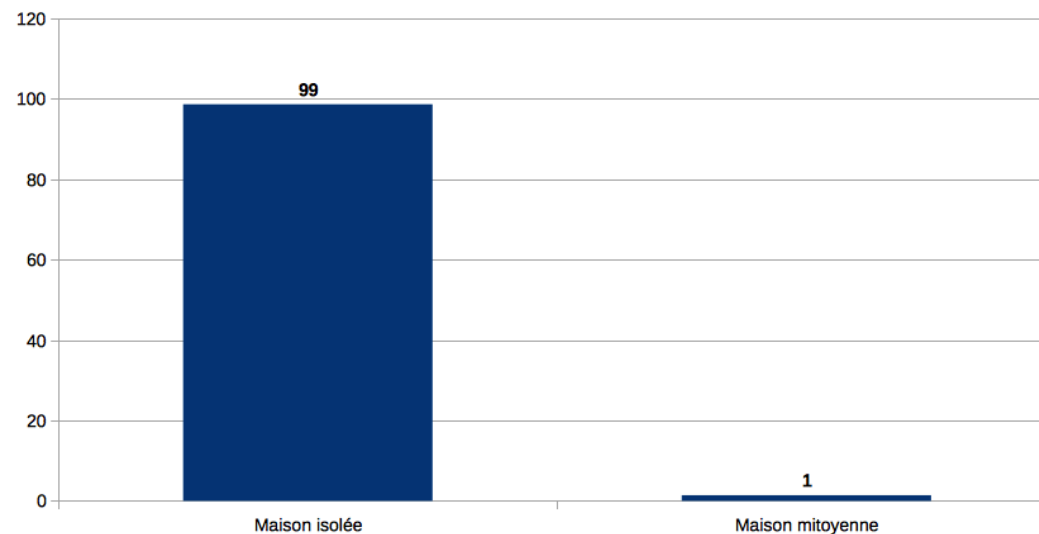


Figure 2

Répartition des résidences principales selon la nature du logement (en %)



## 2.6. Une commune au caractère plutôt résidentiel

En matière d'emplois, la commune de Levainville offre, en 2014, 44 emplois pour près de 204 actifs occupés (résidents), soit un indicateur de concentration d'emploi de 0,22.

Depuis 1975, l'évolution comparée entre l'emploi et la population (**Figure 1**) met en évidence des dynamiques assez disparates. La population a connu une évolution relativement constante tandis que celle de l'emploi a été beaucoup plus chaotique. Notons cependant qu'une nouvelle fois, on retrouve une phase d'équilibre entre 2009 et 2014.

Sur les toutes dernières années (**Figures 2 et 3**), on voit que le rapport entre emplois/actifs occupés se maintient aux alentours de un emploi pour 5 actifs. Cela confirme le caractère davantage résidentiel de la commune, ce qui ne doit pas empêcher le développement d'activités de services notamment.

Figure 3

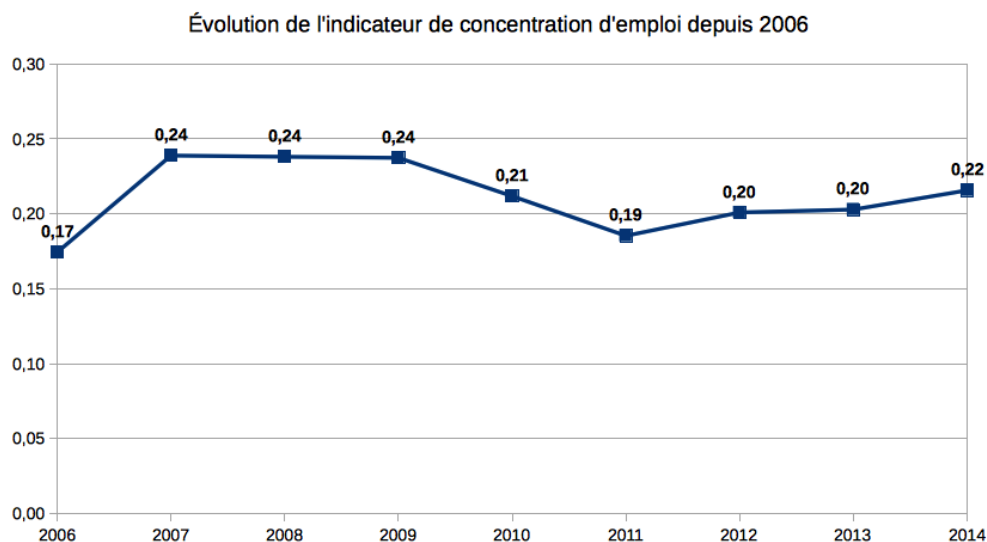


Figure 1

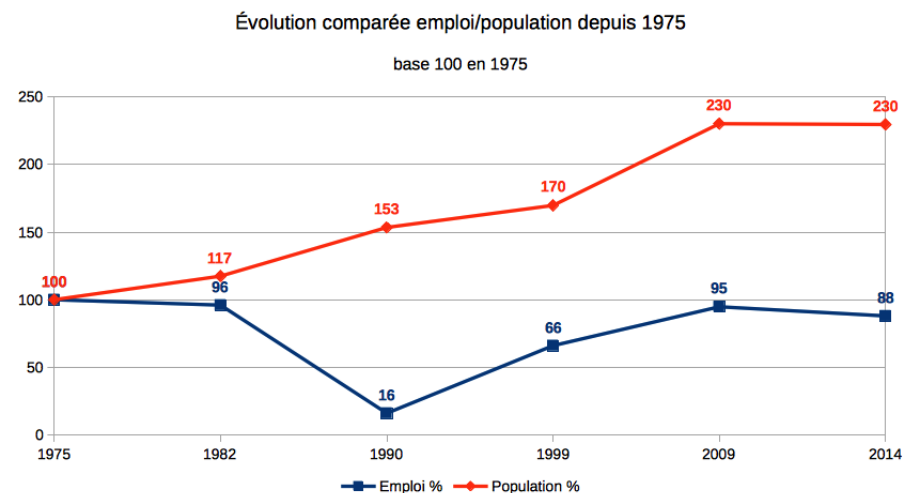
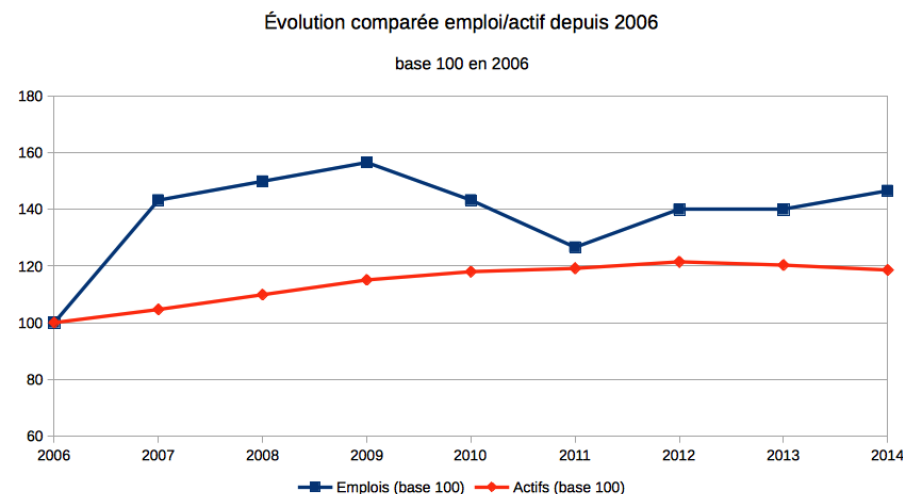


Figure 2



### Focus : L'indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Source : INSEE



## 2.7. L'activité économique clairement tournée vers les services

Toujours en matière d'emplois (**Figure 1**), on voit qu'en 2014 la grande majorité appartenait à la sphère présenteielle avec 83% des emplois dans les secteurs des commerces, des services et de la construction. Seuls 6% des emplois sont issus du secteur de l'économie productive (agriculture uniquement).

En ce qui concerne les entreprises présentes sur le territoire communale (**Figure 2**), ou établissements pour l'INSEE, on s'aperçoit que près de 80% appartiennent également à la sphère présenteielle, ce qui confirme une orientation assez claire vers l'économie de service.

Les discussions actuelles autour de la révision et de l'élargissement du SCOT des Portes Euréliennes d'Île-de-France montre qu'il existe un enjeu de maintien et de développement des activités productives sur le territoire communautaire. Au regard de la situation géographique de la commune (le long de la RN10 entre Rambouillet et Chartres), il semble intéressant de s'interroger sur de l'ouverture de terrains à vocation économique dans les prochaines années.

### Focus : Les sphères de l'économie selon l'INSEE

La partition de l'économie en deux sphères, présenteielle et productive permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires.

**Les activités présenteielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

**Les activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Source : INSEE

Figure 1

Répartition des emplois selon le secteur d'activités en 2014

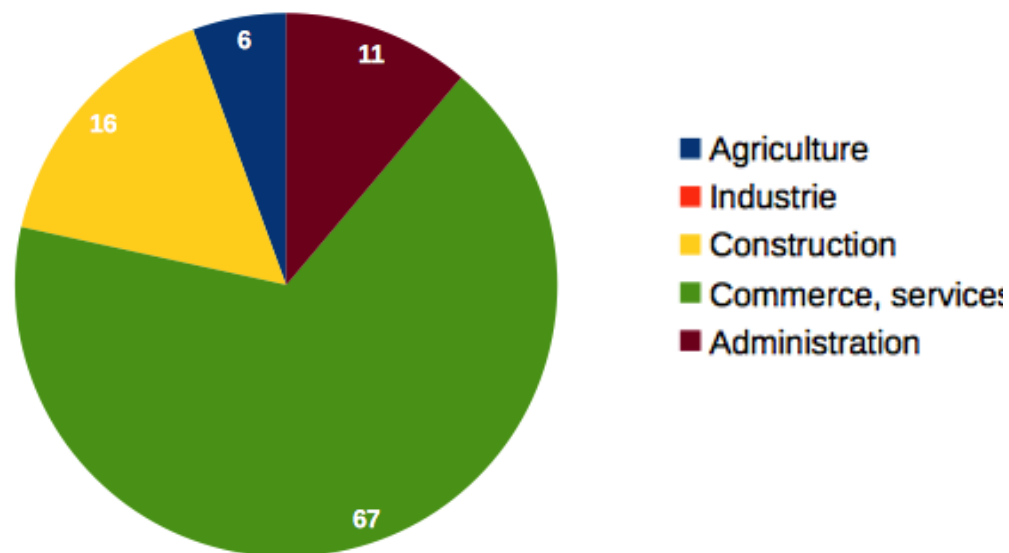
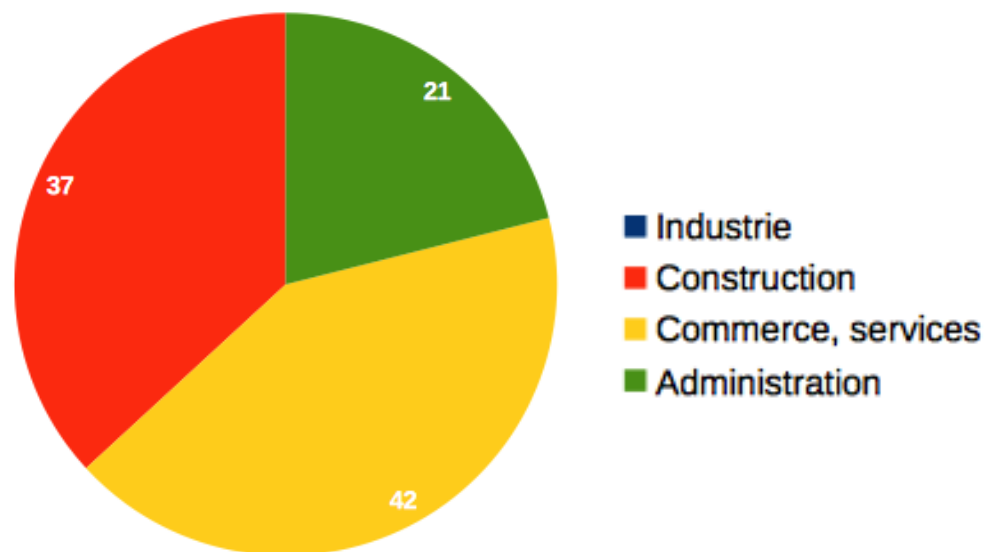
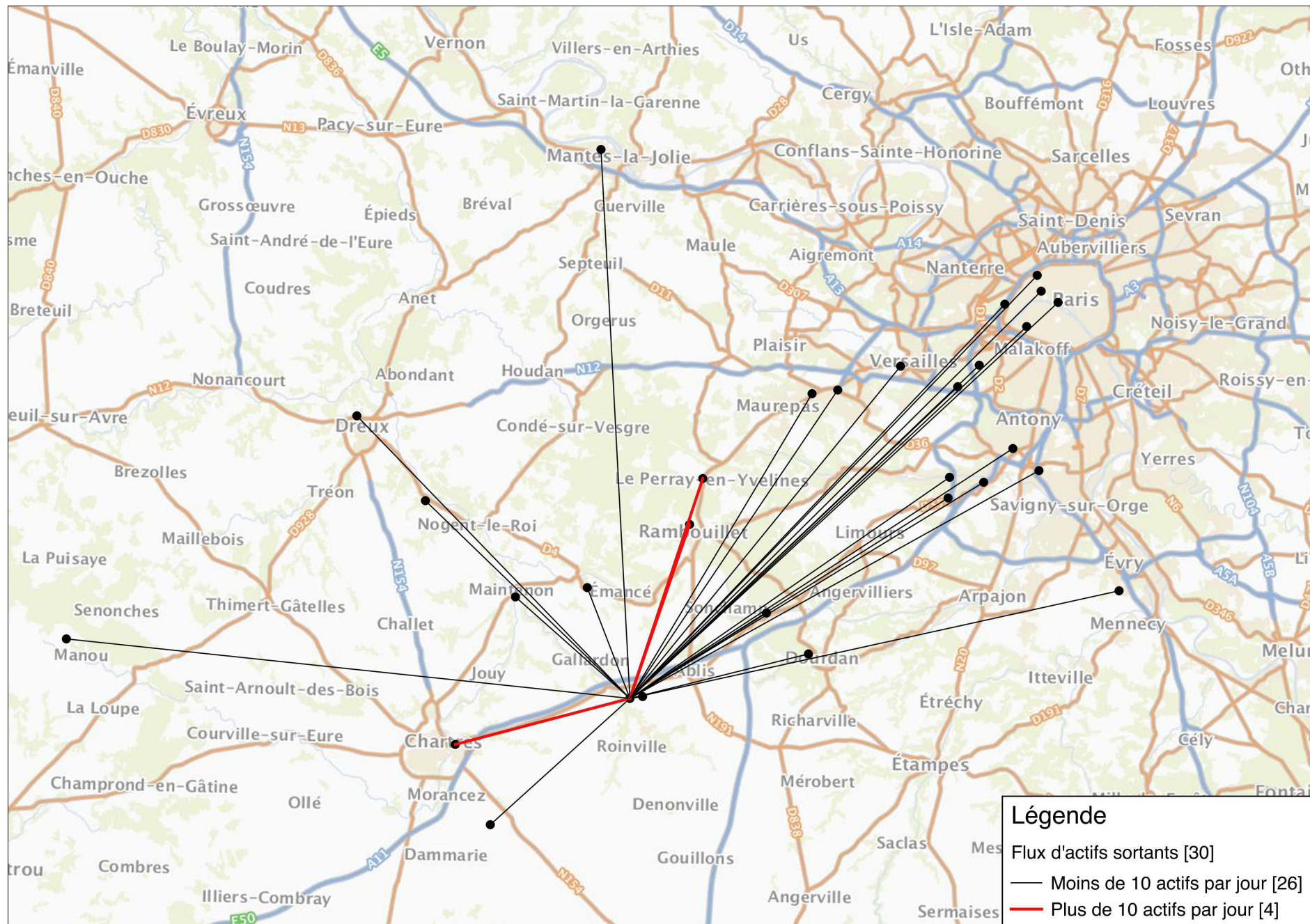


Figure 2

Répartition des établissements par secteur d'activités en 2014



## 2.8. Une forte attraction de l'Île-de-France et des pôles voisins locaux

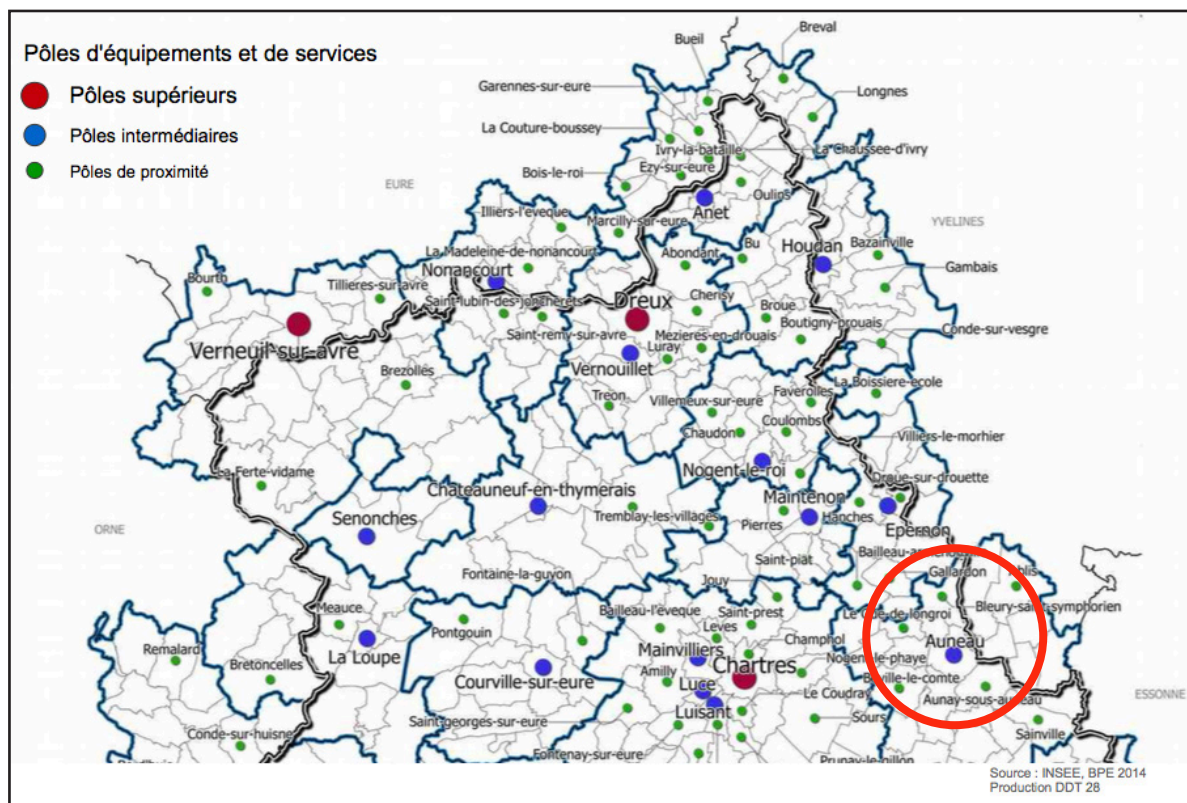




## 2.9. Un bassin de vie qui répond aux besoins quotidiens des habitants

La commune de Levainville ne compte aucun commerce en 2014. Pour autant, elle bénéficie de la proximité d'un pôle intermédiaire identifié par une étude réalisée par les services de l'État en Eure-et-Loir (carte ci-contre). Il s'agit d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien qui accueille une bonne partie des commerces du panier « vie courante » qui répond aux besoins courants des habitants. Dans une moindre mesure, on notera aussi la proximité avec le pôle du Gué-de-Longroi.

Cette offre commerciale peut être complétée par la proximité des agglomérations de Chartres ou de Rambouillet. La carte des temps de parcours proposée à la page suivante montre que ces pôles majeurs sont à une vingtaine de minutes en voitures.



### Panier « vie courante »

Banques, caisse d'épargne, écoles de conduite, coiffure, restaurant, police, gendarmerie, poste, supermarché, boulangerie, librairie, station service, épicerie, collège, école maternelle/primaire, médecin généraliste, dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, services d'aides aux personnes âgées, garde d'enfants, salle ou terrain multisports

### Panier « seniors »

Magasin d'optique, urgences, médecin généraliste, spécialiste en cardiologie, infirmier, masseur-kinésithérapeute, pharmacie, laboratoires d'analyses médicales, hébergement pour personnes âgées, soins à domicile pour personnes âgées, services d'aide aux personnes âgées, bassin de natation, boulodrome, tennis, salle ou terrain omnisports, cinéma.

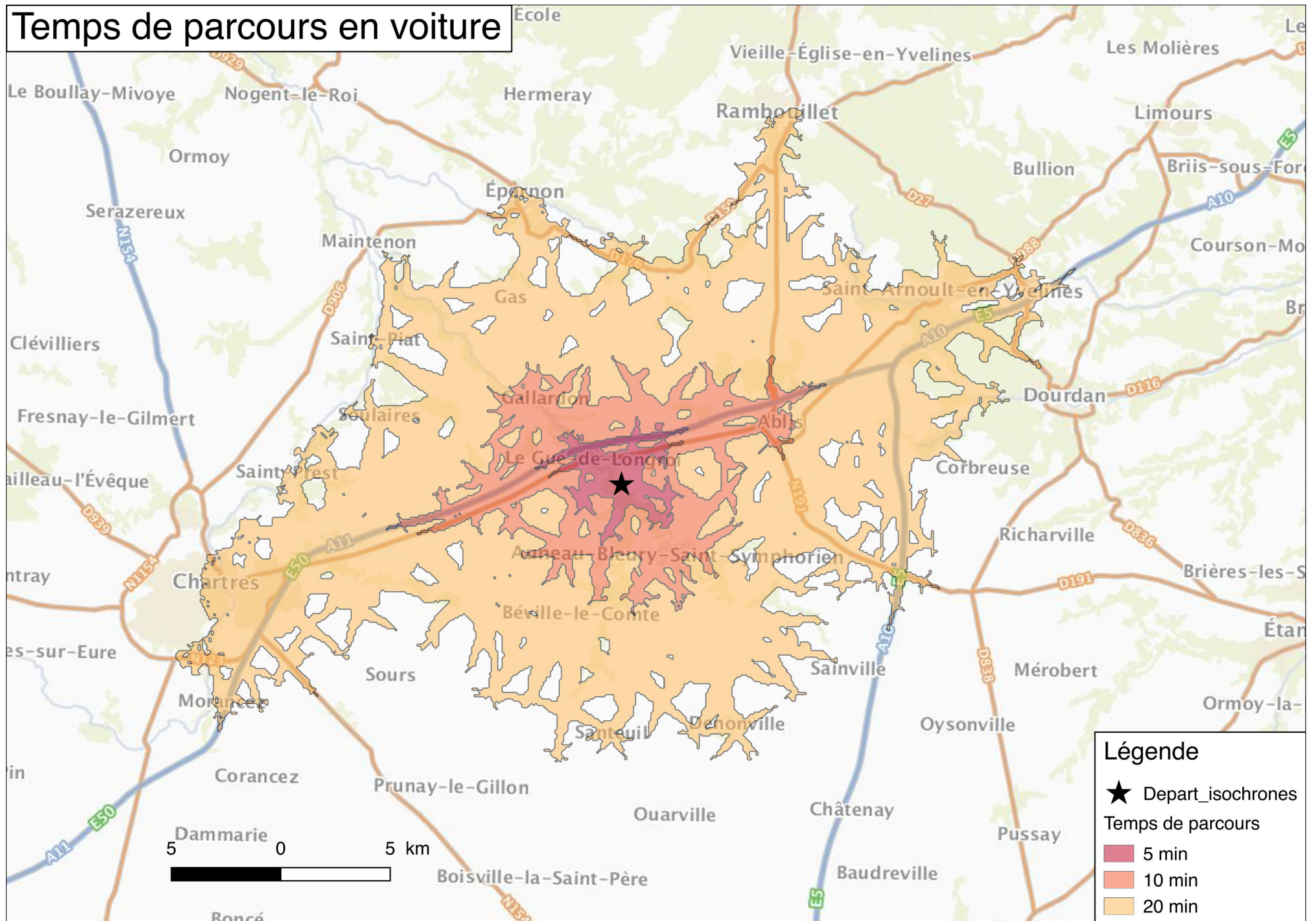
### Panier « parents »

Agence pôle emploi; collège, lycée général ou professionnel, école maternelle et primaire, urgences, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, spécialiste en pédiatrie, sage-femme, orthophoniste, orthoptiste, garde d'enfants, soins à domicile pour enfants handicapés, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, terrain de jeux, cinéma

### Panier « jeunes »

Agence pôle emploi, écoles de conduite, agence de travail temporaire, centre de formation d'apprentis, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, cinéma

# Temps de parcours en voiture



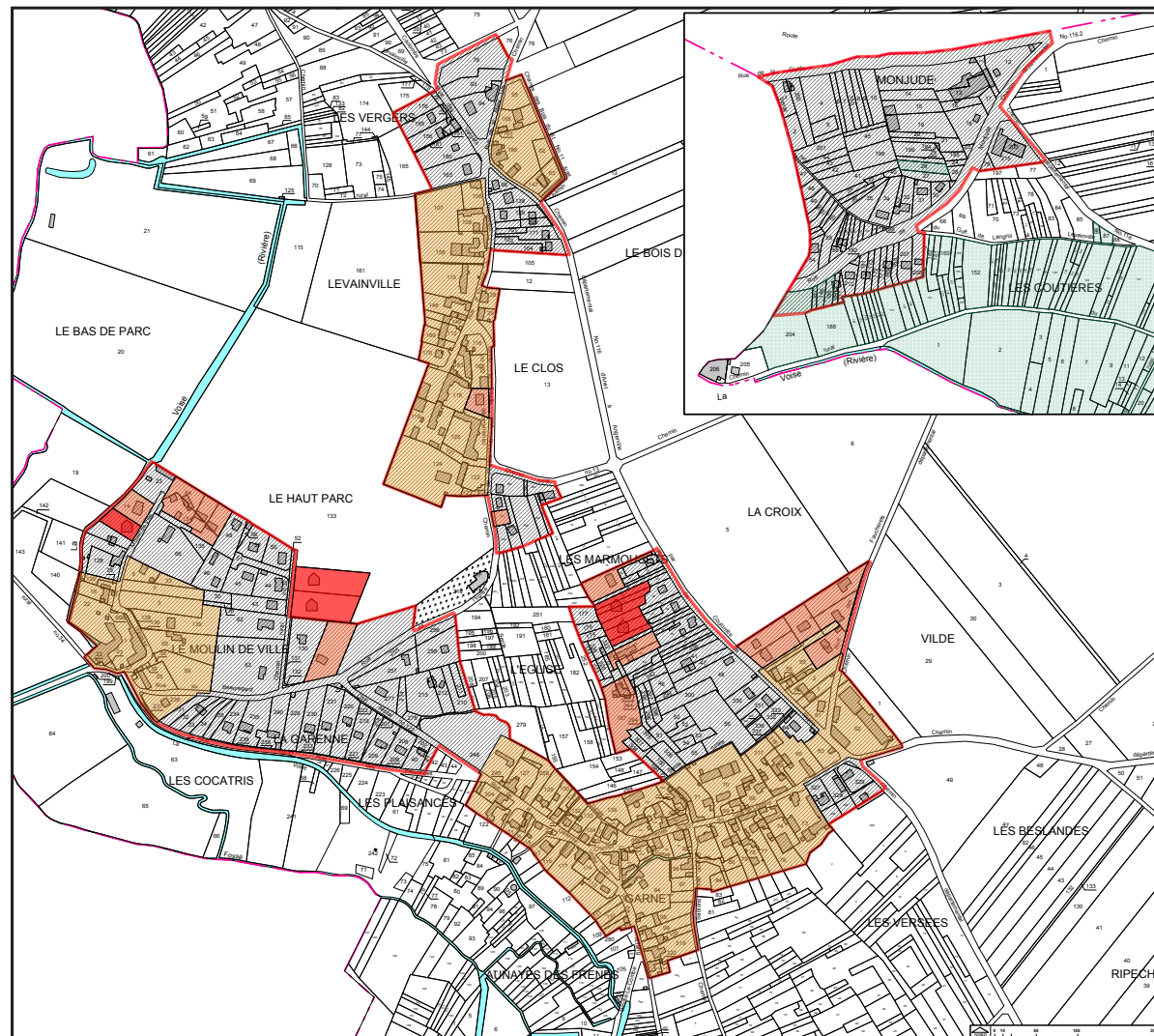


## 2.10. La limitation de la consommation d'espace

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2005 et 2015 montre que le territoire, par ces évolutions, a connu une augmentation des surfaces urbanisées de l'ordre de 3,01 ha pour la construction de maisons d'habitation (voir carte ci-contre).

Pour juger de l'efficacité de cette consommation d'espace, on peut rapporter l'évolution des superficies urbanisées aux évolutions de la population et de l'emploi. Cet exercice montre, qu'entre 2008 et 2013, **l'évolution des superficies urbanisées pour l'habitat a été moins importante que l'évolution de la population**. Cela illustre les efforts réalisés par la commune pour rendre la consommation d'espace plus efficace et initier une dynamique de densification du tissu urbain.

Pour rappel, le Plu doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain au travers de son PADD (art L.151-5 du code de l'urbanisme).



### Définition : l'étalement urbain

« L'étalement urbain intervient dans une zone donnée lorsque le taux d'occupation des terres et la consommation de celles-ci à des fins d'urbanisation sont plus rapides que la croissance de la population sur une période de temps déterminée. ».

Source : Agence Européenne de l'Environnement

Département d'Eure-et-Loir, commune de  
**Levainville**

### Plan local d'urbanisme

Prescription de l'élaboration du PLU le

Projet de PLU arrêté le

PLU approuvé le

Vu pour être annexé à la

délibération du conseil

municipal du

aménageant le plan local

d'urbanisme de la

commune de Levainville

Le maire, M. Darivière

### POTENTIALITÉS RÉSIDUELLES DU TISSU BÂTI EXISTANT ET CONTRAINTES

2 juillet 2018

ASSOCIÉS

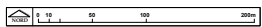
Date :	Phase :	Échelle :	Placem <sup>n</sup>
	Projet	1 / 2 000	

Mairie de Levainville, 3, rue de la Motte, Garnet (28700)

Tel : 0237 31 42 93 / fax : 0237 31 17 79 / courriel : mairie@levainville-wanadoo.fr

Georges Gilson & associés Snc, urbanisme et paysage

2, rue des Côtes, 28100 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com



- "Dent creuse" 0,98 ha
- Carrière identifiée sur anciennes cartes
- Carrières non cartographiées
- Ilôt cultivé
- Exploitation agricole
- Boisement

# 0,98 ha potentiels en dents creuses



# **3. TROISIÈME PARTIE**

## **Diagnostic environnemental et paysager**

### 3.1. La mise en valeur des sites naturels remarquables par la trame verte et bleue

La commune de Levainville accueille une partie de la Zone natura 2000 n° FR2400552 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ».

La vallée de l'Eure et ses affluents constituent un ensemble écologique et paysager remarquable faisant une transition entre la Beauce et la basse vallée de la Seine. L'essentiel du bassin se localise sur des argiles à silex mais comporte de nombreuses enclaves de formations tertiaires : calcaires de Beauce, grès et sables stampiens.

L'intérêt principal du site repose sur des pelouses calcicoles originales riches en orchidées, liées aux affleurements calcaires à flanc de coteau. Elles sont souvent associées à des chênaies-charmaies neutrophiles à neutrocalcicoles à flore diversifiée.

Quelques boisements alluviaux de fond de vallon en mosaïque avec des mégaphorbiaies sont disséminés le long du site. Certaines de ces zones humides présentent un fort intérêt, même si cet ensemble d'habitats occupe un second plan dans l'ensemble.

On retrouve également une partie de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 2 « Vallée de la Voise et de l'Aunay » (**Figure 1**).

Ces éléments remarquables ont été repris pour élaborer la trame verte et bleue du Scot des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Les cartes de la page suivante (**Figures 2 et 3**) présente ces trames verte et bleue sur la commune de Levainville.

Pour la trame verte, on note que la commune est impactée par les enjeux de la trame forestière et des coteaux calcaires. Il est ainsi demandé de protéger les réservoirs de biodiversité de la sous trame des milieux boisés, soit le secteur de la zone natura 2000. Du point de vue des corridors de cette trame forestière, on confirme que la vallée de la Voise est boisée, et qu'elle doit être protégée au même titre que la zone natura 2000. La trame verte est aussi constituée de la sous-trame des pelouses et sols calcaires. On compte également « des zones à enjeux où les documents d'urbanisme locaux devront veiller à maintenir des continuités fonctionnelles ».

Figure 1



#### Ce que dit le SCOT en la matière ...

Le Scot demande, lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, la protection des réservoirs de biodiversité des sous-trames des zones humides, des milieux boisés, et des pelouses sèches .

Le Scot ne précise pas la nature de cette protection, ce qui aurait pu être fait. Cela laisse plus de latitude aux collectivités dans l'élaboration de leurs plans.

Il prescrit l'inventaire des zones humides, des mares et des secteurs favorables aux pelouses sèches (dont les zones d'enjeux, délimitées au Scot), ainsi que la vérification des réservoirs complémentaires de milieux boisés, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. Ces zones pourront ensuite être protégées.

La préservation des corridors de pelouses sèches (à préserver ou à remettre en état), des corridors de milieux humides et des corridors de milieux boisés est prescrit.

Figure 2

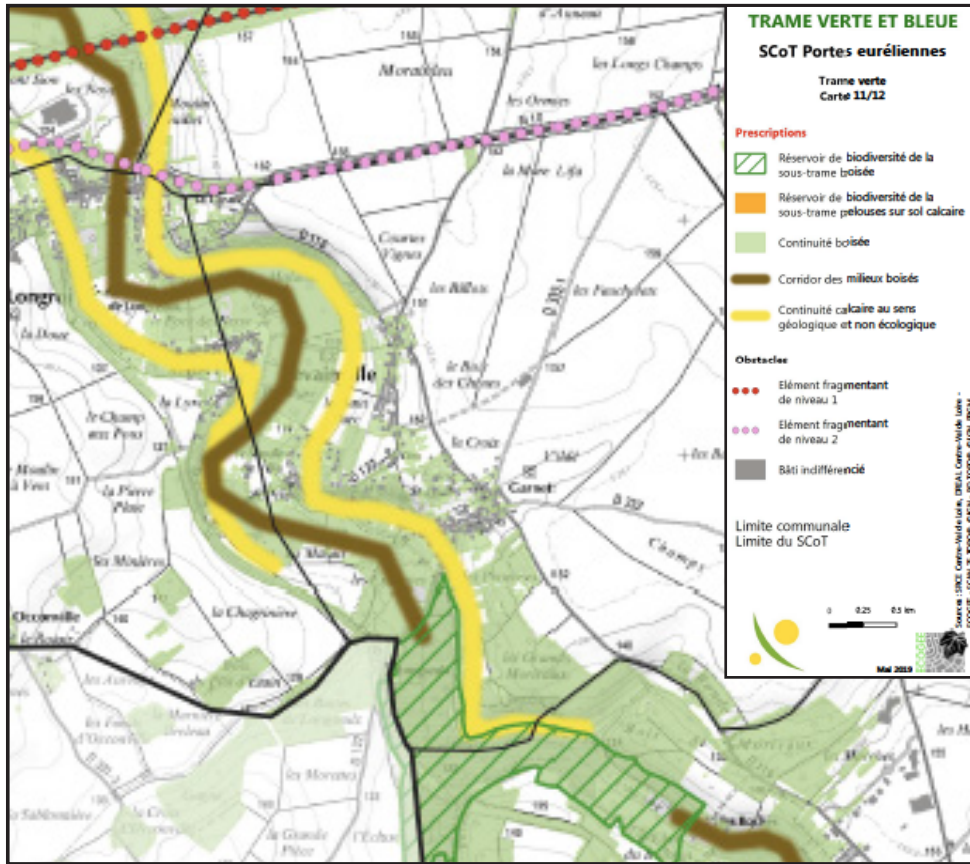
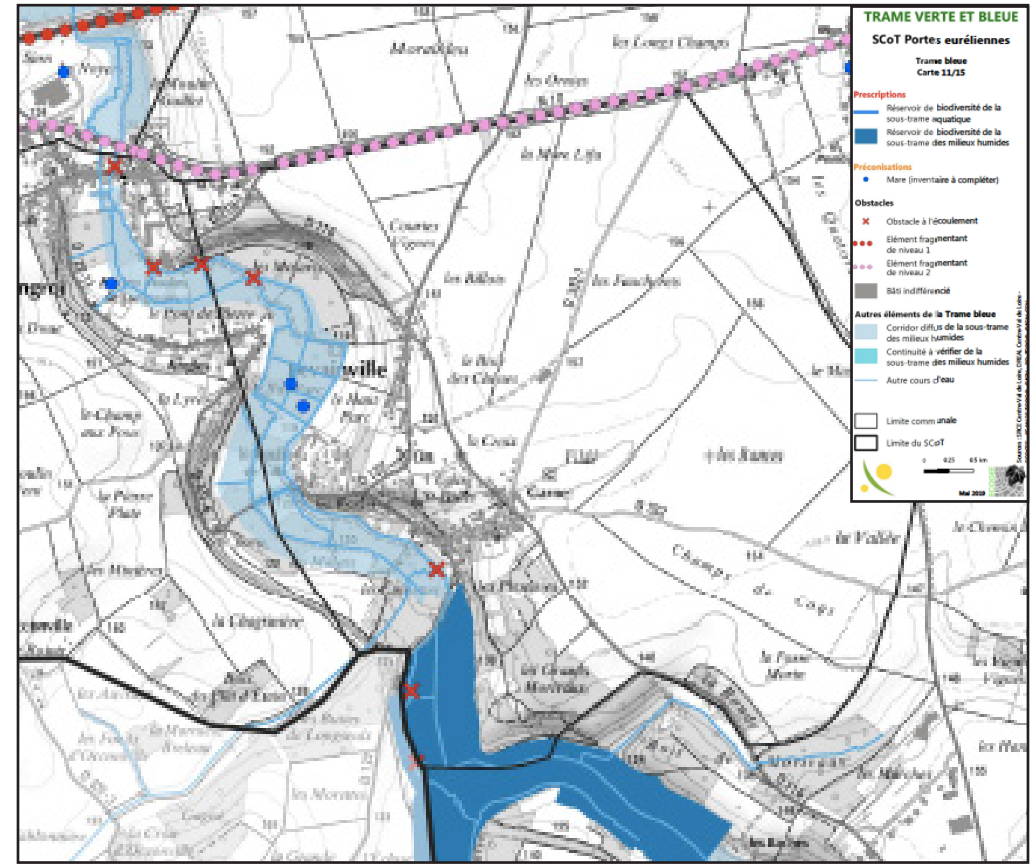


Figure 3



Du côté de la trame bleue, on retrouve une nouvelle fois la zone natura 2000 en réservoir de biodiversité (ici réservoir de la sous-trame des milieux humides). Au même titre que pour la sous-trame forestière, le Scot demande une protection effective de ce milieu. Le reste de la vallée de la Voise est repérée comme corridor diffus de cette sous-trame des milieux humides. À ce titre, il est demandé de vérifier le caractère humide de ces secteurs, et de les protéger le cas échéant. L'examen de l'atlas des zones inondables (voir partie relative aux risques) tend à confirmer le caractère humide du site, ce qui implique sa protection également.

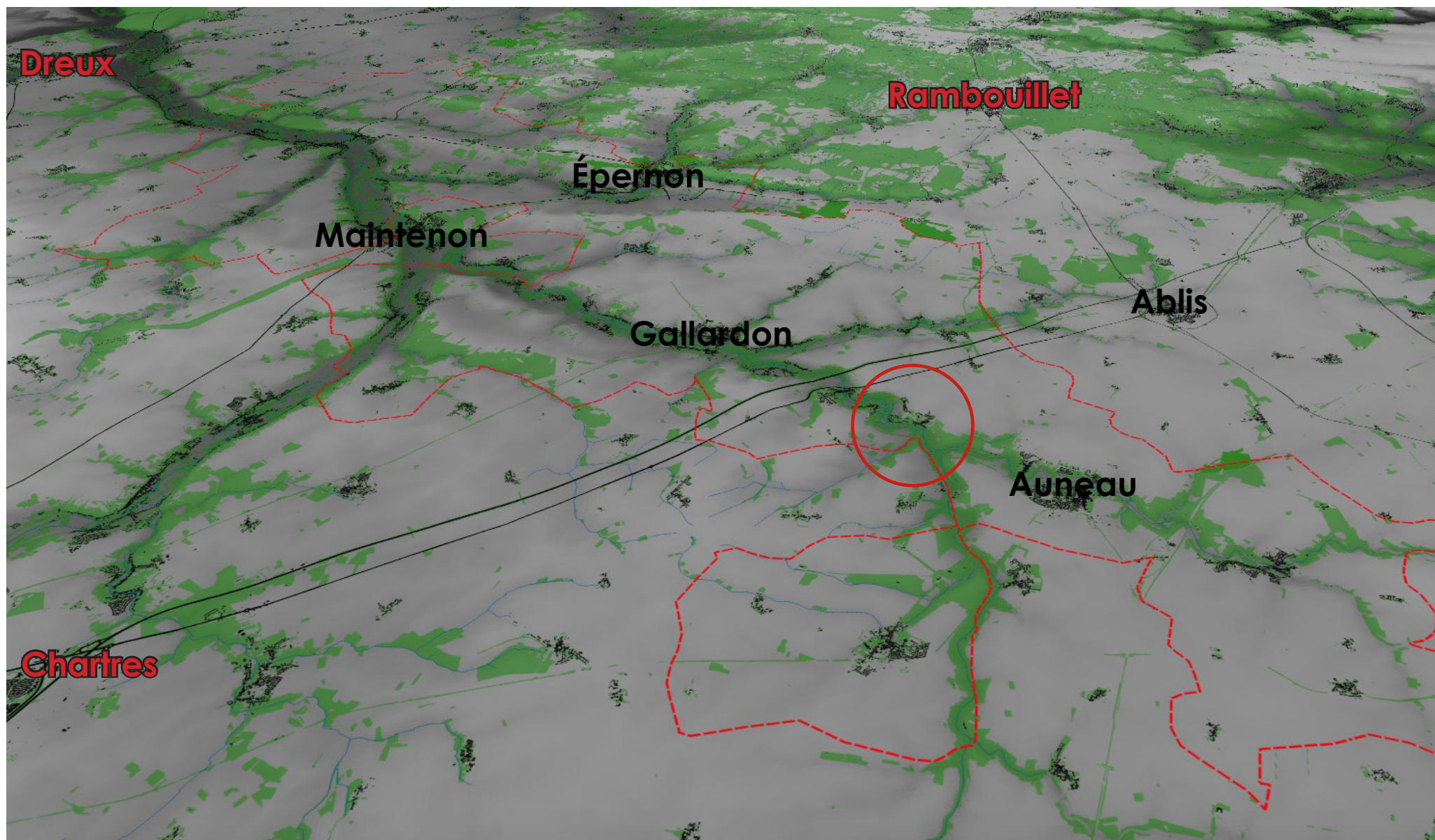
**Focus ... La trame verte et bleue**

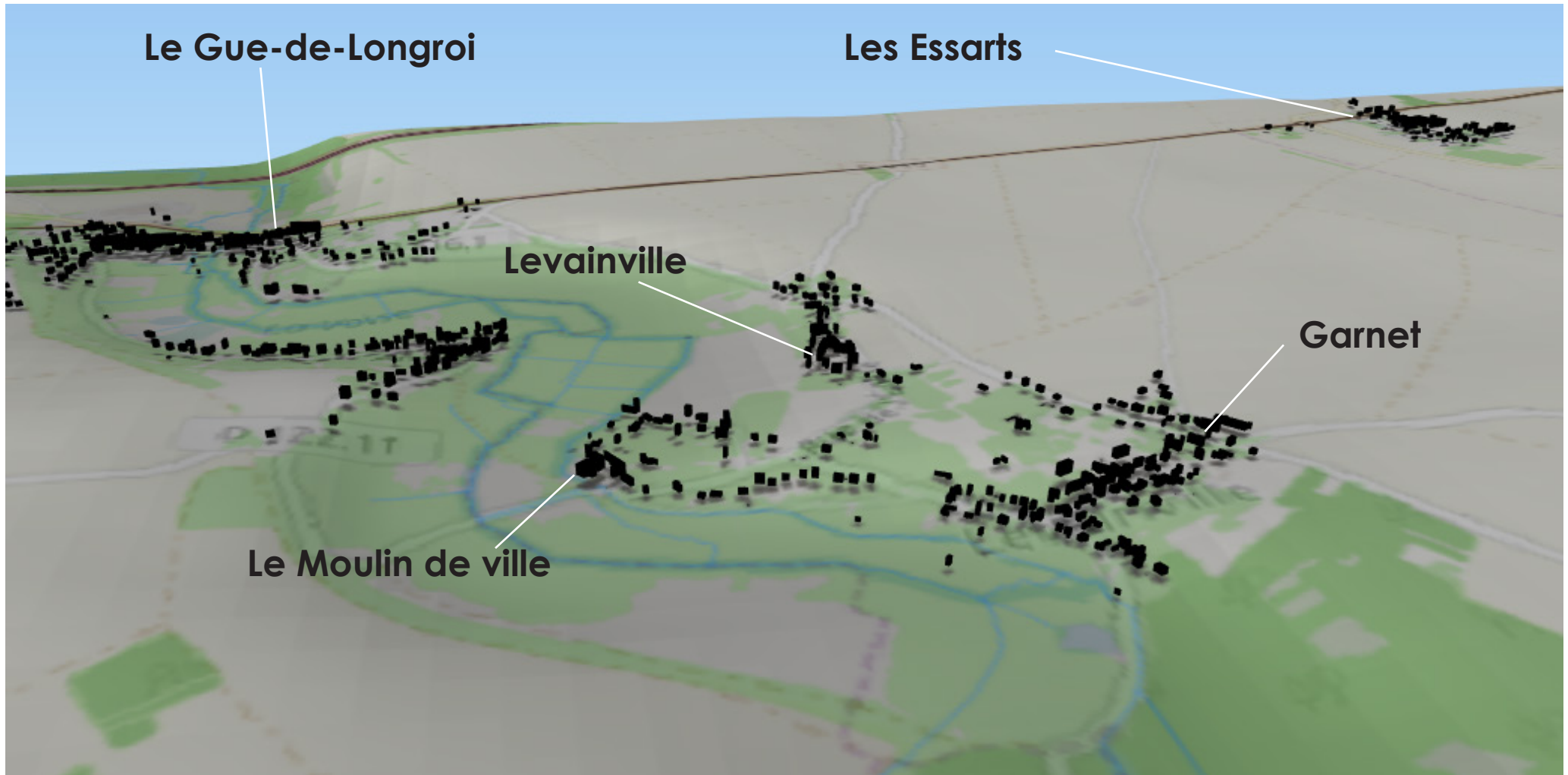
La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.



## 3.2. Paysage rural et urbain





Le bourg de levainville se situe dans la vallée de la Voise et sur son coteau. Maintenir cette identité de village de vallée est un enjeu majeur ; Il est important de ne pas déborder sur le plateau agricole.

Levainville s'élève en « amphithéâtre » exposé vers l'ouest, au-dessus de la vallée de la Voise. La commune jouit d'un paysage contrasté et très attachant, un bourg fixé sur le coteau et descendant jusqu'au creux de cette vallée verdoyante entaillée dans le plateau agricole. Il convient de préserver et de mettre

en valeur ce patrimoine naturel et culturel : le caractère boisé et rural de la commune, le coteau, la vallée, les secteurs de points de vue, les bâtiments et les éléments remarquables ...

La qualité du cadre de vie réside aussi dans l'aspect de village jardiné (ambiance boisée, qualité des limites plantés entre espaces public et privé ...) qui est un véritable atout en matière d'attractivité résidentielle.



## Les unités paysagères

La commune de Levainville se situe principalement sur l'entité paysagère dite de la Beauce et ses grandes étendues cultivées. Elle est aussi et surtout adossée à la vallée de la Voise qui renvoie à l'entité paysagère de la Vallée de l'Eure et de ses affluents.

- **La Vallée de la Voise**

Les vallée de la Voise constitue un écrin verdoyant entouré par les plaines agricoles de Beauce. Ce secteur de transition est un espace sensible en matière de paysage cadencé entre zones humides, boisements et secteurs de cultures.

Le fond de vallée, plat et boisé, laisse place de part et d'autre à l'urbanisation.

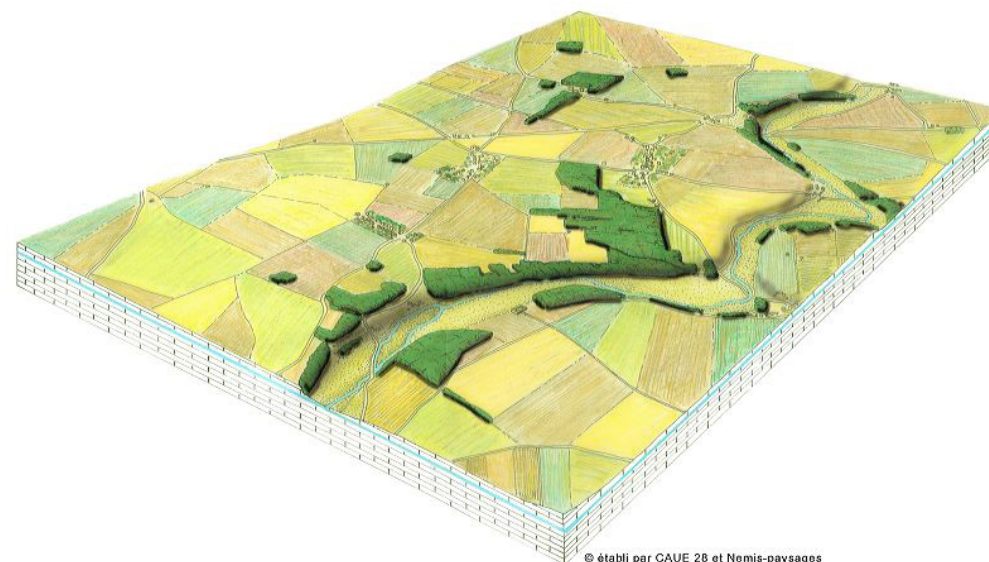
- **Les plaines de Beauce**

Cette vallée encaissée s'ouvre sur les paysages de Beauce, non pas plats comme une analyse sommaire pourrait le faire croire, mais aux lignes tendues. Il faut remonter sur les coteaux et traverser les boisements pour pouvoir entrevoir les marques d'urbanisation édifiées en fond de vallée.

Le plateau agricole de Levainville est typique des paysages beaucerons. Accueillant principalement des cultures de céréales, cette vaste plaine s'ouvre sur un paysage horizontal entrecoupé par quelques bosquets.



## Paysages de la Beauce



## Guide des paysages d'Eure-et-Loir

En 2004, la collaboration entre le Caue d'Eure-et-Loir et un bureau d'études spécialisé en paysage a permis la publication du *Guide des paysages d'Eure-et-Loir*. Il s'agit bien ici d'un guide de référence proposant une trame d'orientations pouvant être prises en compte dans les politiques d'aménagement locales.

### 3.3. L'activité agricole

L'activité agricole de Levainville continue d'évoluer depuis les années 90.

#### Recensements agricoles

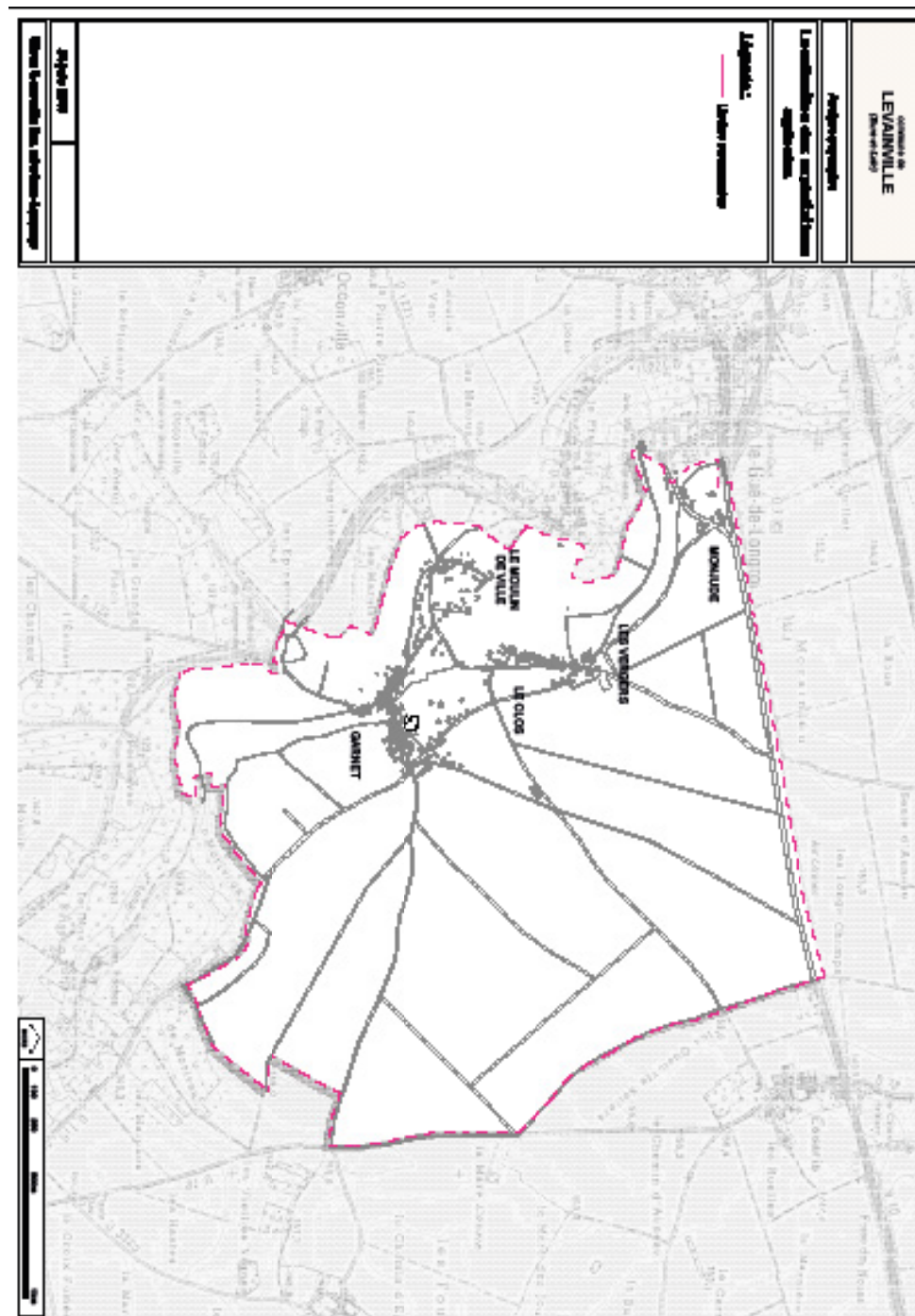
	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	7	5	4
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	7	3	3
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	331	271	308
Terres labourables (ha)	330	271	307
Nombre total cheptel	2	1	0

s = donnée confidentielle, en application des règles du secret statistique.

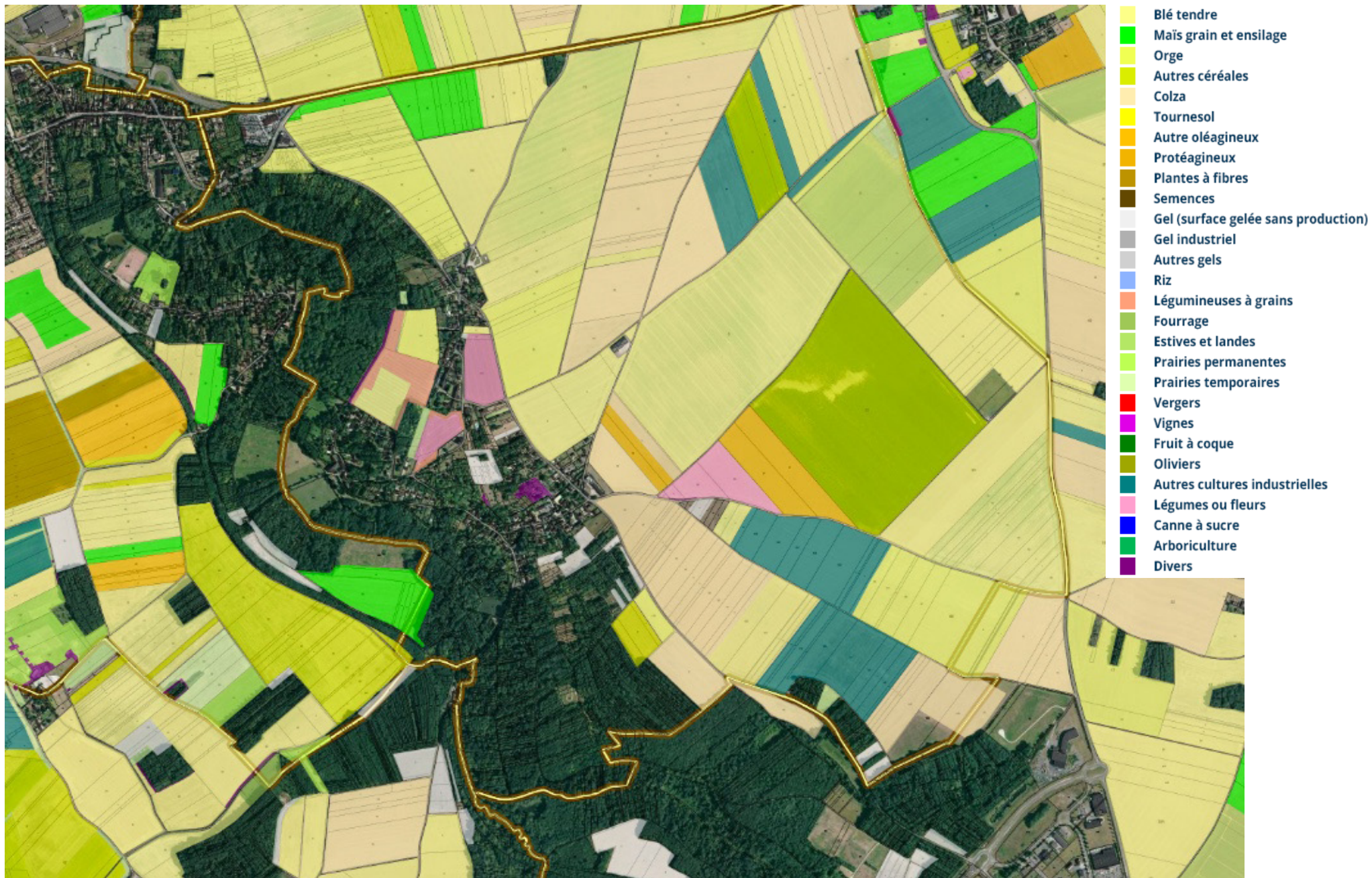
Les données ci-dessus sont extraites du site Agreste du Ministère de l'Agriculture.

Aujourd'hui, on ne compte plus qu'un site d'exploitations sur la commune (cf. carte ci-contre). Ce site d'exploitation est historiquement présent dans le cœur du village dans le secteur de Garnet. Cette exploitation est pérenne pour les 10 prochaines années. Pour assurer sa pérennité, il sera important de trouver le bon équilibre entre les possibilités de développement du site agricole et les contraintes liées à sa présence dans le tissu bâti de la commune (notamment vis à vis des volumes des bâtiments). Il s'agira aussi de préserver des accès et de faciliter les circulations d'engins agricoles.

La carte proposée à la page suivante est issue du registre parcellaire graphique 2016. On voit que la très grande majorité des parcelles repérées à la PAC (politique agricole commune) correspond à des terres labourables et plus particulièrement à de la grande culture (blé tendre, orge, colza ...).







Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2016



## Le paysage urbain

- **Les formes urbaines**

La commune d'Ymeray s'est historiquement développée sur le coteau en rive droite de la Voise.

Historiquement, la commune de Levainville regroupe deux entités distinctes : le bourg historique de *Levainville*, et le secteur de *Garnet*. Aujourd'hui il faut ajouter le secteur de *Monjudé* au nord qui correspond à une extension du bourg du Gué-de-Longroi.

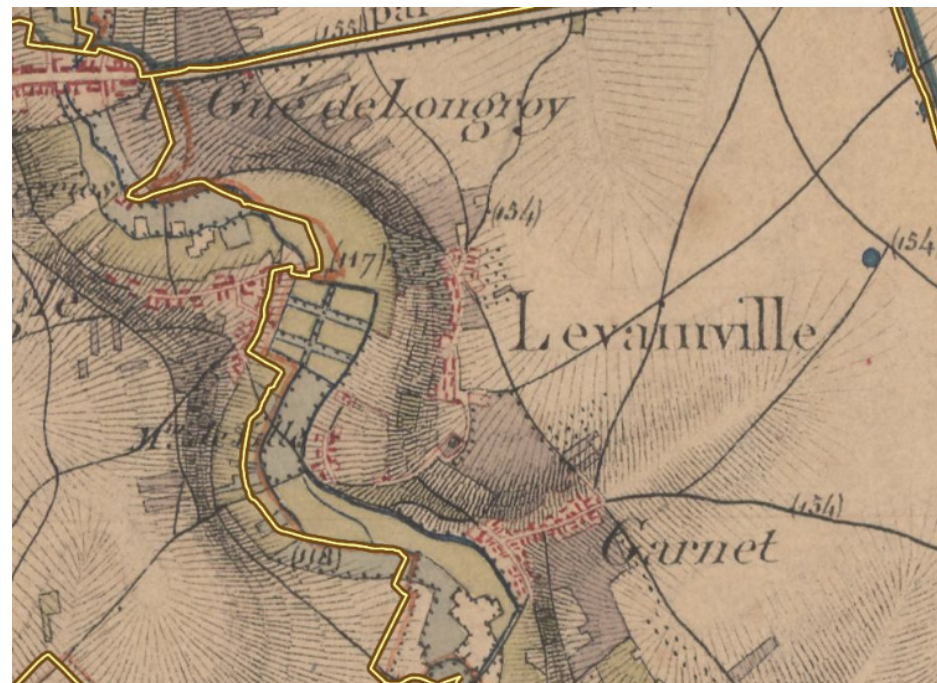
Au fil du temps, les secteurs de Levainville et de Garnet se sont rapprochés au grès d'une urbanisation linéaire le long des axes de communication. Aujourd'hui, on note une quasi continuité du bâti entre ces deux secteurs.

- **La typologie du bâti**

Le tissu ancien de centre-ville montre une trame parcellaire serrée avec une forte densité de bâtis implantés de part et d'autre de la voirie. La majorité des constructions dispose d'un étage et sont mitoyennes. La façade principale est alignée à la rue. Il est intéressant de constater une véritable diversité aussi bien dans les styles architecturaux que dans les matériaux de construction utilisés : maison calcaire comme en Beauce, colombage, silex des plateaux, brique notamment pour les encadrements d'ouverture, etc.

Les exploitations agricoles sont moins visibles qu'en Beauce. Sur la commune, elle est complètement insérée au tissu bâti ancien du bourg et est composée d'une cour fermée traditionnelle.

Le bâti récent peu dense accueille une architecture aux formes et styles urbains plus homogène. L'implantation en milieu de parcelle y est privilégié.



Commune de Levainville, Carte de l'État-Major



Des formes urbaines plus ou moins denses ...  
... et du bâti de plus en plus homogène



- **Le patrimoine remarquable**

Il n'existe pas de monuments historiques sur la commune. Pour autant, on note quelques éléments remarquables qui participent du patrimoine de la commune, à savoir :

- l'église Saint-Gilles
- quelques éléments de l'ancien château de Levainville
- lavoir du secteur de Garnet sur le bord de la Voise
- La croix de Garnet
- les pompes de la rue de Acasias (secteur de Garnet)
- la pompe de la rue de la Mairie
- l'ancien moulin à eau au Moulin-de-ville.

D'autres éléments plus discrets mais tout aussi remarquables tels que les murets en pierre nourrissent le patrimoine de la commune.

Enfin, les fronts bâtis anciens des entités urbaines évoqués précédemment pour la diversité de ses architectures et des matériaux utilisés typiques des vallées de la Voise, de l'Aunay et de L'Eure alimentent également le patrimoine de la commune.





## 3.4. Risques et nuisances

### Les risques

#### Risques naturels

##### - Inondation

Le risque d'inondation est important sur le territoire communal et plus particulièrement dans la vallée de la Voise. Levainville n'est cependant pas concernée par un PPRi.

##### - **Mouvements de terrains dus au retrait-gonflement des argiles**

Le territoire communal est concerné par un risque de mouvement de terrain faible à modéré surtout sur le coteau.

##### - **Mouvements de terrains dus à la présence de cavités souterraines**

Le territoire communal est concerné par un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines. On note principalement un risque au niveau de l'ancienne carrière (voir carte ci-après).

##### - **Risque sismique**

Habitants de Levainville, dormez tranquilles, le Brgm n'a pas recensé d'épicentre en Eure-et-Loir.

#### Risques technologiques

##### - **Installations classées pour la protection de l'environnement**

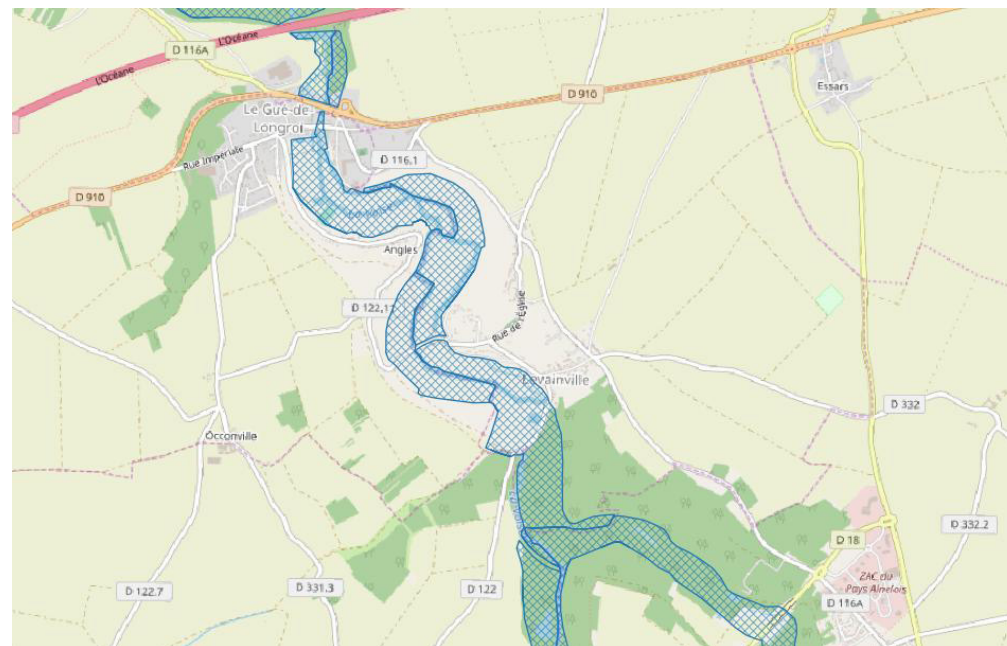
L'on a une installation de ce type (Bullitt Auto - casse automobile) soumis à un régime d'enregistrement.

##### - **Sites pollués**

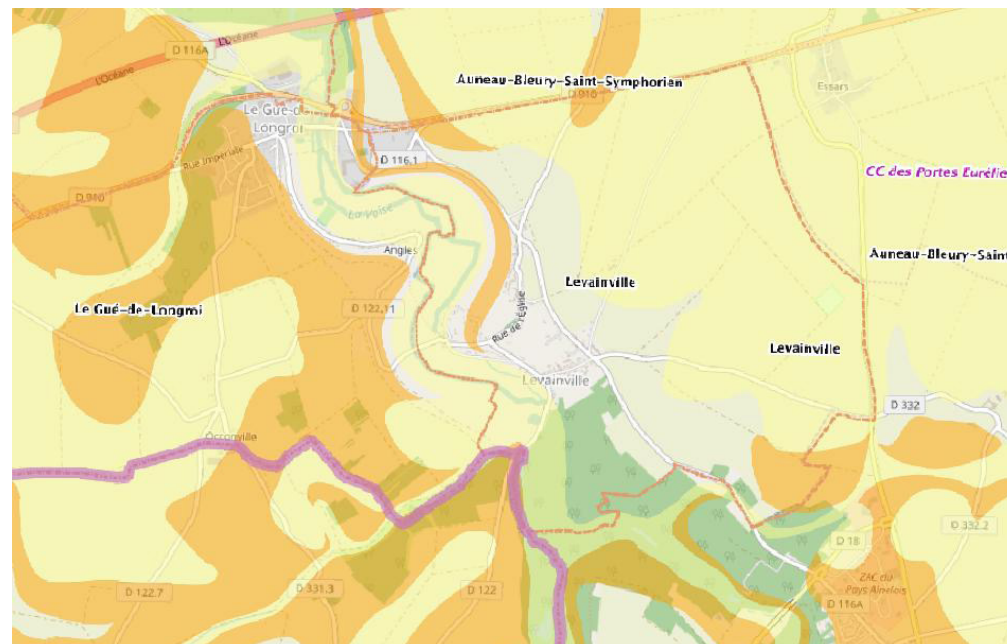
Aucun site pollué recensé dans la base *Basol* (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics) n'est présent sur la commune. En revanche, 1 sites est recensé dans la base *Basias* (base des anciens sites industriels et activités de service).

### Les nuisances

La commune de Levainville est concernée par les RD 910 (ex RN 10) le long de laquelle s'applique l'article L 111-6 du code de l'urbanisme. Mais surtout ces voies sont des infrastructures de transport routier source de nuisance acoustique.

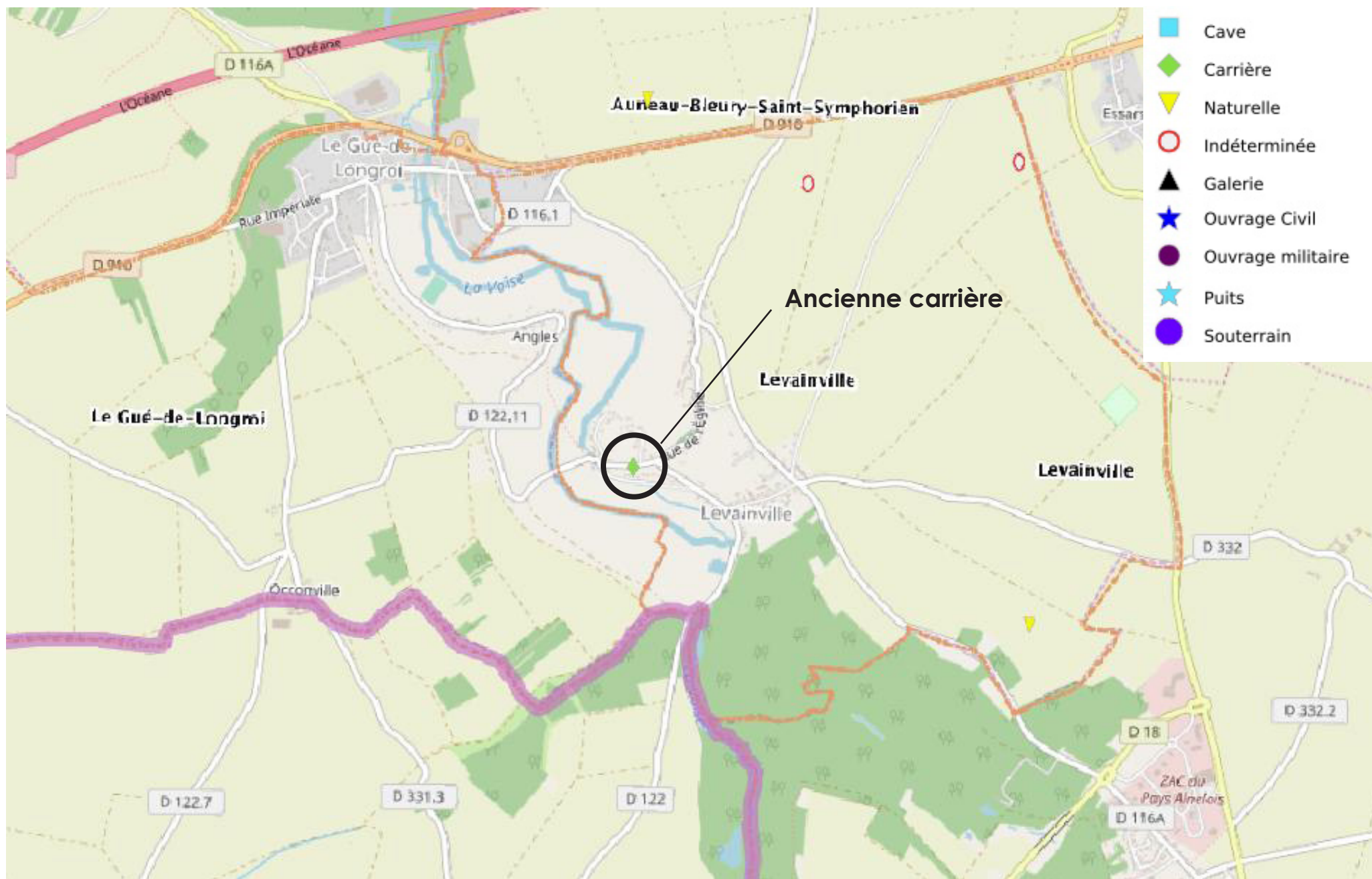


Atlas des zones inondables



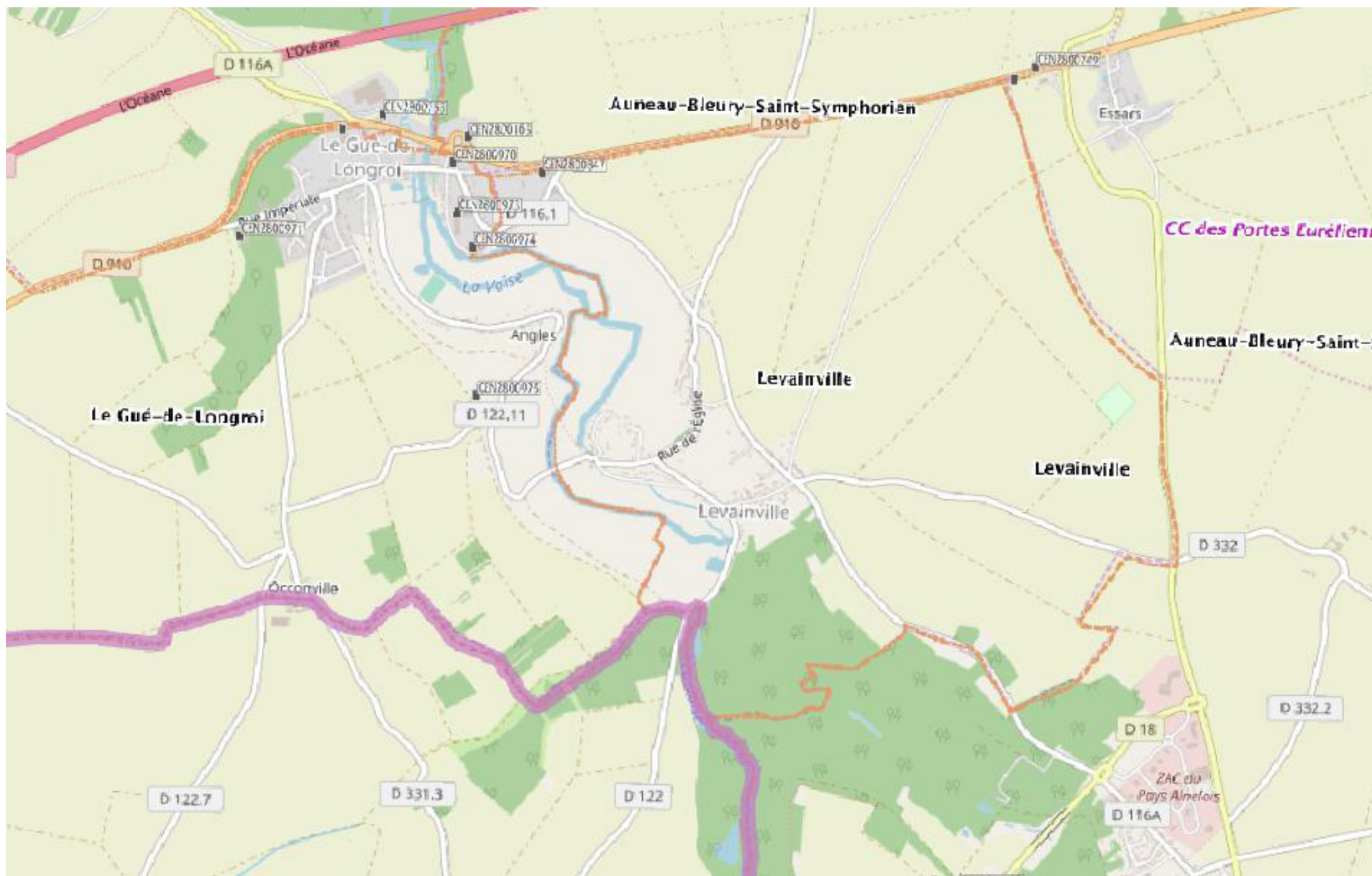
Risque retrait-gonflement des argiles

## Cavités souterraines





## Anciens sites industriels







# 4. QUATRIÈME PARTIE

## Justifications

## 4.1. Le projet de la commune

### 4.1.1. Les perspectives démographiques

#### Hypothèses de développement urbain.

Levainville comptait 396 habitants au recensement de 2009 et est restée stable jusqu'en 2014 puisqu'elle atteint 395 habitants soit 1 habitant en moins en 5 ans.

L'objectif du projet communal est d'atteindre un taux de croissance moyen annuel d'environ 0,50% sur les dix prochaines années, soit une augmentation de population d'environ 24 habitants pour passer de 395 à environ 419 habitants. Rappelons que le projet de la commune est de maintenir un rythme de croissance raisonnable et compatible avec son caractère rural.

***Cette objectif doit permettre de générer une croissance démographique raisonnable sans à coup pour pallier au vieillissement structurel en accueillant des jeunes ménages.***

#### Rappel des principales données démographiques

Population au dernier recensement (2014)	395
Nombre total de logements au dernier recensement	395
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	144
Nombre logements vacants et proportion par rapport au nombre total	6 (3,55%)
Superficie terrains potentiellement constructibles dans tissu existant ou dents creuses	Environ 9 800 m <sup>2</sup>

#### Le « point mort démographique » à Levainville

Le « point mort démographique » se décompose en trois postes :

- le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ;
- la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ;
- et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

Levainville a connu un faible renouvellement de sa population ces dernières années. Cela est principalement dû à un rythme de construction quelque peu ralenti entre 2009 et 2014 répondant à peine au point mort démographique. Si l'on considère que la taille devrait décroître (de 2,74 à 2,50) d'ici quelques années (de part le phénomène de décohabitation corrélé à la tendance nationale du desserrement des ménages) il faudra à Levainville pour conserver la même population construire une quinzaine de logements en 10 ans.

#### L'augmentation de population voulue par la commune et sa traduction en nombre de logements

La croissance démographique d'environ 24 personnes en 10 ans nécessitera la réalisation de **10 logements** en comptant 2,5 personnes par ménage.

#### Les potentialités résiduelles du tissu bâti

Ces potentialités ont été recensées, c'est ce qu'on appelle les terrains potentiellement constructibles ou « dents creuses ». Pour rappel, on estime qu'environ 8 logements sont possibles en « dents creuses » (1 logement pour 1 000m<sup>2</sup>) en tenant compte d'une rétention foncière de l'ordre de 20% du potentiel global.

## Pour les dix années à venir (horizon 2030) il faut ainsi prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	14
Logements nécessaires à la croissance	10
<b>TOTAL LOGEMENTS POUR 2026</b>	<b>24</b>
À déduire logements vacants :	0
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	0
À déduire logements possibles en dents creuses (avec une rétention foncière de 20%) :	8
<b>Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :</b>	<b>16</b>

Ce sont donc environ 24 logements que la commune doit accueillir d'ici 2030, correspondant à 14 logements pour le maintien du «point mort» et 10 logements pour l'augmentation de population souhaitée.

De ces 24 logements, 8 seront trouver dans le tissu bâti (dents creuses). Les 16 autres logements à produire seront à réaliser en extension du tissu bâti.

Levainville	Date : 24/03/2018
Population totale au dernier recensement	395
Population des ménages au dernier recensement	395
Nombre d' <b>occupants moyen</b> par logement dans les 10 prochaines années*	2,50
Nombre total de <b>logements</b> au dernier recensement	169
Nombre total de <b>résidences principales</b> au dernier recensement	144
Nombre de <b>logements vacants</b> en 2013 et proportion par rapport au nombre total (source: fichiers fonciers)	6 3,55 %
Terrains constructibles dans le tissu existant ou <i>dents creuses</i>	9 800 m <sup>2</sup>
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain	0
Nombre de logements possibles en <b>dents creuses</b>	10

*\*Si on prolonge la courbe d'évolution de la taille des ménages établie par l'Insee entre 1999 (xxx occupants) et 2012 (xxx), on voit une diminution de la taille des ménages de 0,xxx occupant en moyenne pour dix ans.*

	2018	2030	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du <b>point mort démographique</b> à l'horizon 10 ans	-	158	<b>14</b>
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	144	-	
Population des ménages	395	395	baisse nombre moyen :
	2,74	2,50	9 %

### Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : **0,50 %**

	Population totale	Habitants supplémentaires
2018	395	
2019	397	2
2020	399	4
2021	401	6
2022	403	8
2023	405	10
2024	407	12
2025	409	14
2026	411	16
2027	413	18
2028	415	20
2029	417	22
<b>2030</b>	<b>419</b>	<b>24</b>

soit une augmentation de : **6,2%**

### Pour les dix années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du <b>point mort démographique</b> :	14
Logements nécessaires à la <b>croissance</b> : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	10
À déduire une part (40 %) de <b>logements vacants</b> réaffectés, si leur proportion est supérieure à 5 % du total des logements :	0
À déduire logements possibles en <b>renouvellement urbain</b> :	0
À déduire une part (80 %) de <b>logements possibles en dents creuses</b> :	8
<b>Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :</b>	<b>16</b>
<b>superficie à prévoir en zone à urbaniser</b> pour une densité moyenne de 15 logements à l'hectare :	<b>1,06 hectare</b>
Soit, en tenant compte de 30% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	513 m <sup>2</sup>

#### 4.1.2. L'organisation spatiale retenue et la justification des orientations d'aménagement et de programmation

Le Plu de Levainville privilégie une densification raisonnable et réaliste du tissu bâti existant en prenant en compte les potentialités dans les zones urbaines.

##### Les secteurs de renouvellement urbain

Une bonne partie du développement de la commune (1/3) sera réalisé dans le tissu bâti. Sur les 24 logements nécessaires pour atteindre les objectifs de la commune, 8 logements seront réalisés dans les « dents creuses ». Cela correspond à mobiliser les 80% du potentiel global.

Compte-tenu des dynamiques actuelles (voir diagnostic ci-dessus), on ne prévoit pas de logements possibles en renouvellement urbain. Le taux de résidences secondaires semble stable sur les 10 dernières années, et le nombre de logements vacants correspond à un niveau « normale » (vacance frictionnelle).

##### Les secteurs de développement économique

Le développement économique est un élément important du projet communal. Outre la zone économique existante sur le secteur de Monjudé (nord-ouest de la commune), ce projet prévoit l'accueil d'une entreprise de logistique le long de la Rd910 en limite du hameau des Essarts (sur la commune d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien au nord-est). Ce projet s'inscrit dans les dispositions du Schéma de cohérence territoriale des Portes Euréliennes d'Île-de-France qui prévoit notamment de recentrer les activités liées à la logistique au plus proche de cet axe (Rd910 et A11).

Cette zone dévolue aux activités de logistique comprend deux secteurs : un secteur Uxl de 11ha pour l'accueil de l'entreprise

à court terme (reprenant le tracé d'ores-et-déjà existant sur la carte communale), et un secteur 2AUX pour le développement à moyen et long terme qui permettra de contrôler les projets d'extension via une révision du présent Plu.

##### Justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation « Zone à urbaniser rue de la Mairie »

Enjeux et objectifs : Il s'agit du secteur de développement résidentiel qui permettra d'atteindre les objectifs démographiques définis dans le projet d'aménagement et de développement durables. Au titre des enjeux, on retiendra notamment l'aménagement de la future entrée de village, la construction de petits logements à destination des jeunes ménages, l'insertion paysagère et la préservation des vues sur l'église.

Justifications : L'aménagement de ce secteur répond aux objectifs démographiques du Plu. On pense notamment au projet de diversifier la population de la commune (objectif 1b). La prise en compte des enjeux paysagers répond également aux objectifs définis dans le Padd (objectif 3a et 3c).

## **Justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation « rue de l'église »**

Enjeux et objectifs : Il s'agit de maîtriser le développement de ce secteur où est prévue la construction de plusieurs logements à proximité de l'église Saint Gilles. On note principalement des enjeux de préservation des vues sur l'église, et de maîtrise de l'urbanisation future.

Justifications : L'urbanisation de ces parcelles a été autorisée dans la mesure où elles se situent dans le tissu bâti et à proximité même du cœur de bourg. L'orientation d'aménagement permettra d'aménager cet espace tout en préservant les vues et le paysage (objectif 3c), et de maîtriser l'implantation en préservant un accès pour l'exploitation de la parcelle agricole (répondant à l'objectif 2c « Préserver l'activité agricole et lui permettre d'évoluer »).

## **Justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de développement de l'activité de logistique**

Enjeux et objectifs :

Il s'agit ici de programmer le développement de ce secteur de la commune. Il est prévu de n'accueillir qu'une entreprise de logistique, et il convient pour la commune de maîtriser l'aménagement à moyen et long terme.

Justifications : Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif de veiller au développement raisonnable du secteur. L'idée n'est pas de créer une nouvelle zone d'activité, mais de s'assurer du bon développement de l'entreprise accueillie. Les notions de programmation permettent d'anticiper et d'encadrer ce développement en accord avec le souhait des élus.

## **Justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation relative aux circulations douces et chemins de randonnée**

Enjeux et objectifs :

Il existe un sentier de randonnée qui traverse la commune en longeant la vallée de la Voise. L'objectif de cette orientation d'aménagement et de programmation est de gérer cet atout, et de compléter le réseau de chemins pour faciliter les circulations douces dans la commune.

Justifications : Ces éléments répondent à l'objectif 3d « Valoriser le sentier de randonnée et faciliter les circulations douces ».



## 4.2. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

### 4.2.1. Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et des zones naturelles désignées par l'indice « **N** ».

Le territoire communal est ainsi couvert par :

- **les zones urbaines** (ou U) que sont les zones **Ua**, **Ub**, **Ux** et **Uxl**.
  - La zone **Ua** correspond aux parties historiques de la commune.
  - La zone **Ub** recouvre les extensions plus récentes.
  - La zone **Ux** recouvre les parties du territoire communal destiné aux activités économiques.
  - La zone **Uxl** correspond quant à elle à la partie dévolue à l'activité de logistique.
- **les zones à urbaniser** (ou AU) que sont les zones **1AU** et **2AUx**
  - La zone **1AU** correspond au secteur d'extension de l'urbanisation à destination d'habitat
  - La zone **2AUx** correspond au potentiel de développement à moyen et long terme de l'activité de logistique
- **la zone agricole**, qui est la zone **A** et comporte deux petits secteurs :
  - Le secteur **Ap** destiné à une protection du paysage renforcée en milieu agricole
- **la zone naturelle**, zone **N**, comprend la zone **Nj** correspondre au secteur constitué de parcs et jardins.

#### - Les espaces boisés classés

Les Plu peuvent identifier comme espaces boisés classés les

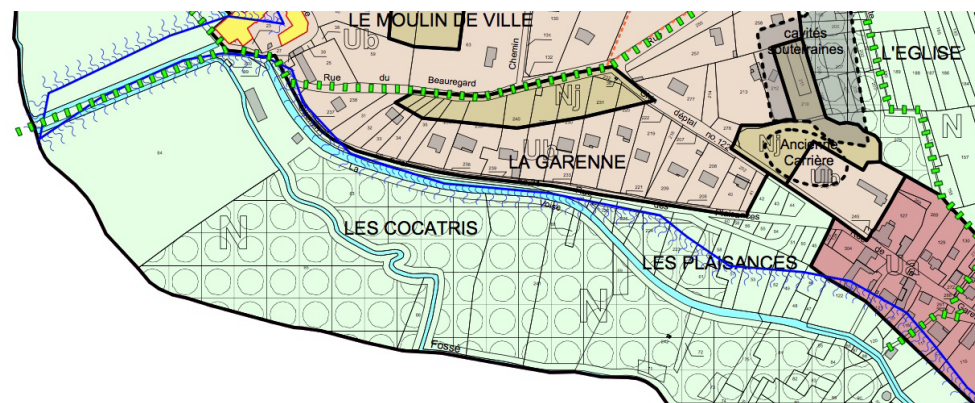
bois, les forêts, les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer à des arbres, des haies ou plantations d'alignement, et « *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* » (article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Les coupes sont autorisées à condition qu'elles entrent dans le cadre de la gestion forestière, de même que les travaux et équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection de la forêt :

- desserte dédiée à la gestion forestières ;
- place de dépôt d'une coupe réalisée à proximité ;
- coupe rase suivie de reconstitution ;
- éclaircie.

**En EBC**, le pétitionnaire sollicite la décision du maire pour une déclaration préalable sauf en cas de plan simple de gestion ou en forêt de protection.

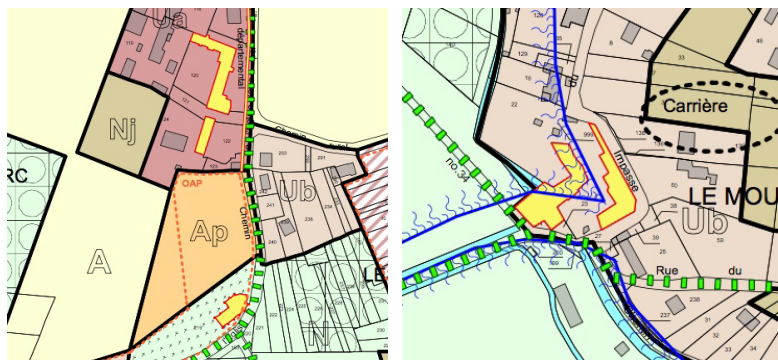
**Hors EBC**, il faut orienter le pétitionnaire vers la DDT. Toute coupe peut rester soumise à un régime d'autorisation préfectorale en fonction de catégories de bois et de seuils de surface.



Exemple de classement en espace boisé classé

### - Les protections au titre de la loi paysage

Une des évolutions importantes entre le Pos et le Plu est une meilleure prise en compte du paysage et de l'environnement. Ainsi le Plu permet-il de repérer quelques-uns des éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables notamment du bâti intéressant non protégé au titre des monuments historiques, des arbres isolés ou encore des secteurs de points de vue.



Exemple d'éléments repérés au titre de la loi paysage

## 4.2.2. Consommation d'espace et objectif de modération

### Consommation entre 2003 et 2015, et bilan par rapport à la carte communale

La consommation d'espace entre 2003 et 2015 s'élève à 3,1 ha.

Depuis juillet 2005, et l'approbation de la carte communale, la totalité de la consommation d'espace (3,1 ha) l'ont été pour accueillir de l'habitat. Il s'agit pour la majeure partie de densification de fonds de jardin ; seules 9 000 m<sup>2</sup> ont été consommés sur de la terre agricole (secteur en face de la Mairie).

La zone artisanale en limite nord-est de la commune était déjà présente, mais n'a pas accueilli d'entreprises. Son tracé est repris pour la zone Uxl.

### Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace :

Le plan local d'urbanisme optimisera la consommation de terrain en rendant constructible uniquement à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé dans lequel le potentiel foncier est d'environ 0,98 hectare pour le bourg (dont on retient environ 80% soit environ 8 logements possibles), terrains situés en dents creuses.

Le plan local d'urbanisme prévoit une division par deux de la consommation d'espace liée à l'habitat par rapport à la période 2003-2015. Le Plu ne prévoit d'agrandir la zone constructible que sur une zone 1AU dont la superficie s'élève à 1,10 ha à l'angle des rues de la Mairie et des quatre chemins.

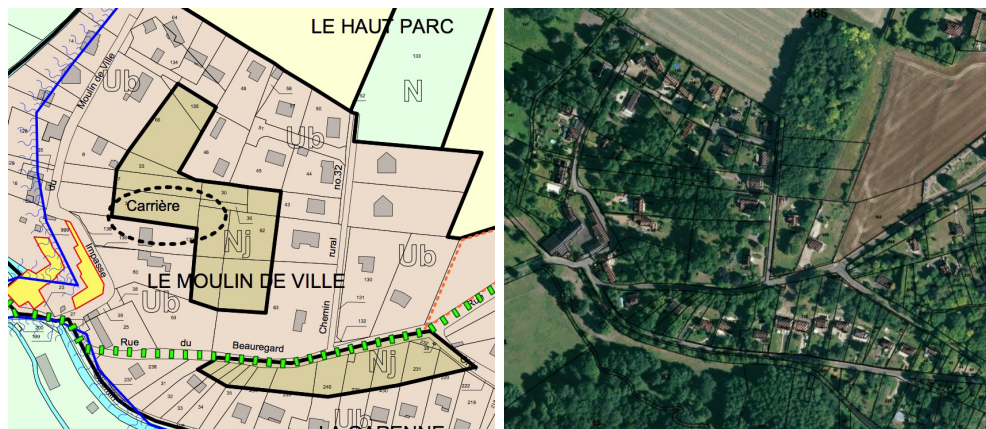
La densité de construction des terrains qui seront dévolus à l'habitat sera compatible avec le Scot et avec le projet communal. Les superficies de ces terrains devront permettre l'accueil de la population nouvelle attendue. Pour le maintien du point mort démographique, les besoins en logements nouveaux sont en moyenne de 1 à 2 logements par an.

S'agissant des zones d'activités, le secteur de Monjudé reprend exactement l'emprise des entreprises existantes. La zone Uxl à destination de l'activité de logistique correspond à l'ancienne zone artisanale prévue par la carte communale. La zone 2AUx, correspondante au potentiel de développement de cette entreprise à moyen et long terme, est la plus « gourmande » en espace. Son classement en zone 2AU renvoie à la volonté des élus de maîtriser ce développement en imposant une révision générale du document pour tout projet d'extension. Il s'agit là d'une garantie en matière d'efficacité de la consommation d'espace.



## 4.2.3. Justifications des prescriptions figurant au zonage

### Justification des zones Nj et Ap située au sud de bourg

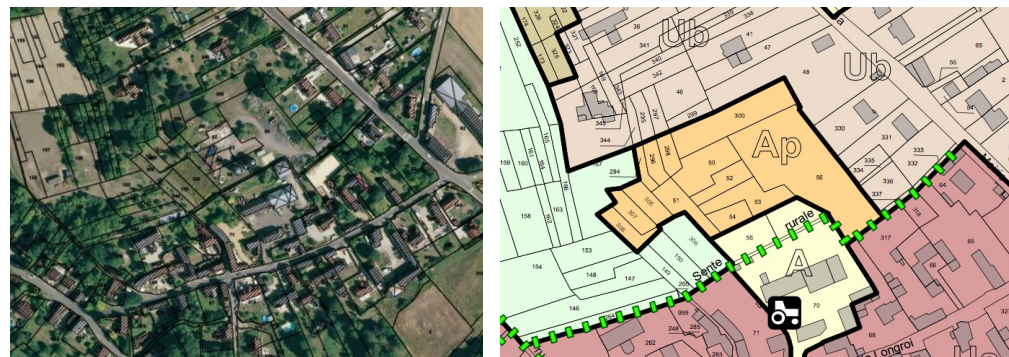


Exemple de zone Nj sur le secteur du Moulin de ville

Les zones Nj correspondent aux espaces de jardin en arrière des habitations les plus récentes, et au cœur d'îlot dans le secteur du Moulin de ville. Il est en effet important de préserver ces espaces qui participent à la qualité du cadre de vie qu'offre la commune. Cela répond également à l'objectif de « Favoriser la nature en ville, notamment en préservant des cœurs d'îlots dans le tissu bâti ».

S'agissant du secteur Ap, l'objectif est de préserver la qualité paysagère du centre-bourg et de protéger les vues sur l'église de la commune. On répond ainsi aux objectifs « Préserver la silhouette bâtie actuelle en conservant des volumes bâtis traditionnels » et « Mettre en valeur les vues sur le clocher de l'église ».

On y autorise uniquement les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, et les constructions et installations d'intérêt collectifs. Ces limitations s'accompagnent d'une prescription relative aux hauteurs maximales autorisées. Il existe effectivement un enjeu de limitation des hauteurs en vue de préserver les vues et le caractère rural de la commune.



Exemple de zone Ap

### Le repérage des éléments au titre des articles L.151-19 et 23

Le code de l'urbanisme permet de repérer les éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables. Des prescriptions particulières les concernant figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde. Il précise quelles conditions générales s'appliquent pour porter des modifications à ces éléments repérés qu'ils soient bâtis ou végétaux.

#### Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 :

Il s'agit du repérage des bâtiments remarquables de la commune, à savoir :

- l'église Saint Gilles,
- les anciens bâtiments du château de Levainville
- le Moulin de ville
- les murs de clôture rue du presbytère et rue de l'église



Anciens bâtiments du château de Levainville et murs de clôture

## 4.2.4. Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

### Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

#### Dispositions générales

Sont édictées des prescriptions générales concernant la sécurité, les nuisances notamment sonores, le maintien d'espaces verts, le raccordement aux réseaux, l'aménagement de dispositifs d'accès en sécurité, les précautions en ce qui concerne les rejets d'eaux usées... tout cela motivé par le maintien de sécurité et salubrité publiques, par la volonté communale d'assurer les dessertes en toute sécurité, de protéger les usagers faibles (piétons et cyclistes par exemple), de préserver un cadre de vie harmonieux et de préserver la qualité de vie, ces notions sous-tendant l'ensemble du Padd.

Les précisions liées à l'application de l'article R151-21 ont pour objectif de mieux maîtriser l'implantation des constructions sur chaque lot en cas de division traduisant les objectifs 1a . *Garantir a minima une population stable*, et 3a. *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd. Cela permettra en effet de limiter l'imperméabilisation, d'assurer l'infiltration des eaux de ruissellement dans de bonnes conditions et d'offrir plus de parties plantées et arborées dans le village limitant ainsi l'effet de coupure entre les réservoirs de biodiversité –corridors des milieux liés à la Voise et de l'Aunay, corridors de trame terrestre en particulier à l'ouest de la commune (pelouses sur sols calcaires) – et eu égard notamment à la présence de la zone natura 2000 et de zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (Znieff).

Différents rappels ou prescriptions figurent de façon à traduire le Padd. Il en va ainsi des éléments de patrimoine identifiés (notamment selon les articles L.151-19 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (déclaration préalable en cas de modification) cela afin de conserver ces éléments patrimoniaux qui font le caractère particulier et l'ambiance de la commune, en intégrant l'objectif 3a. *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au

plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune : le diagnostic a montré que Levainville, nichée sur le coteau de la vallée entaillée dans le plateau agricole, bénéficie d'un cadre de vie attractif et que les cœurs d'îlot sont particulièrement intimes et riche d'une biodiversité, elle aussi «ordinaire», qu'il est apparu nécessaire de prendre en compte. Il s'agit par exemple des secteurs Nj, mais également des fonds de vallées et de certaines constructions assez emblématiques.

Les risques naturels liés aux cavités souterraines également sont mentionnés : il s'agit d'en limiter les effets en avertissant les pétitionnaires. Ces mêmes raisons ont présidé au rappel, aux précisions et aux conditions voire aux interdictions émises pour certaines nuisances telles les nuisances sonores ou les installations nuisantes tout cela afin de traduire les objectifs 2b - *Autoriser l'activité dans le tissu bâti à condition d'être compatible avec l'habitat* et 1a - *Garantir a minima une population stable* du Padd.

Les dispositions générales donnent de la souplesse aux règles lors d'évolution du bâti existant cela pour répondre à l'objectif 1c du Padd - *Mobiliser et encadrer le potentiel foncier et bâti pour limiter la consommation d'espace*. De même, des règles sont imposées pour le traitement environnemental et paysager, l'isolation thermique par l'extérieur et la desserte par les réseaux, ces prescriptions traduisant les objectifs 1a . *Garantir a minima une population stable*, et 3a. *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd du Padd et cadrant l'utilisation d'énergie renouvelable et les mesures d'économie d'énergie. Ces prescriptions concernent aussi certaines caravanes, auxquelles sont imposées des règles destinées à en faciliter l'intégration dans un paysage urbain et naturel qualitatif qu'il convient de préserver pour traduire le Padd.

Pour intégrer les notions issues du Sdage et du Sage de limitation de l'imperméabilisation des sols, pour tenir compte des difficultés



liées au ruissellement et à l'inondation, pour favoriser une meilleure emprise de la biodiversité, pour favoriser par voie de conséquence la végétation au détriment de surfaces minérales, pour limiter les risques sur les fonds voisins, il est demandé de limiter au maximum les rejets d'eau de ruissellement, exigence traduisant intelligemment l'objectif 3b *Préserver et améliorer les continuités écologiques, et veiller à une gestion pérenne de la Voise du Padd*. Cette exigence se complète de l'imposition d'installation d'une cuve de recueil des eaux pluviales toujours dans cette même optique de prise en compte des phénomènes d'inondation et de ruissellement qu'il convient de ne pas aggraver.

Dans les zones concernées, pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications tout cela concourt à traduire traduisant les l'objectif 3a . *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée du Padd* ; il s'agit aussi de traduire l'objectif 2b . *Autoriser l'activité dans le tissu bâti à condition d'être compatible avec l'habitat du Padd* plus particulièrement pour les réseaux numériques.

L'imposition d'une largeur minimale pour les accès nouveaux (et non pour les voiries) est édictée de façon à en permettre l'intégration, cette largeur minimale imposée permettant la plantation de haies de nature à améliorer l'insertion paysage de ces chemins dans le paysage urbain, dans le droit fil de la prise en compte du paysage exprimée au Padd. Dans le même ordre d'idée la législation concernant les personnes à mobilité réduite est rappelée de façon que la commune puisse accueillir tous sans discrimination.

Les conditions émises pour la réalisation de stationnement sont édictées de façon à éviter le stationnement en dehors des parcelles pour préserver la sécurité publique mais aussi pour faciliter la circulation des engins agricoles sur tout le territoire communal, concourant ainsi à prendre en compte l'activité agricole en cohérence avec le Padd. En cas d'opération d'une certaine importance, il est demandé pour les mêmes raisons de prévoir des emplacements pour les visiteurs, cela facilitant de plus la vie collective et évitant les conflits d'usage. Il s'agit aussi de pallier au

manque de stationnement montré du doigt par le diagnostic et régulièrement évoqué par les administrés.

Des dispositions différant des règles communes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, constructions qui par nature ne peuvent être assimilées à des constructions «ordinaires», afin que leur caractère spécifique –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, cette souplesse traduisant notamment les objectifs 1a *Garantir a minima une population stable* et 1b *Diversifier l'offre de logement pour favoriser le renouvellement de la population*

Des **rappels** sont faits concernant par exemple les espaces boisés classés afin que ces boisements participant à la diversification des milieux, à l'intégration paysagère et à la maîtrise du ruissellement sur les coteaux puissent être protégés et maintenus ainsi qu'à la prise en compte des remontées de nappes ayant une fâcheuse tendance à inonder les sous-sols.

Un rappel est fait aussi des autres législations s'appliquant sur le territoire communal, un *pétitionnaire averti en valant deux*.

Des **annexes** sont ajoutées au règlement : un lexique pour le préciser, pour lever au mieux toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour éclairer autant le pétitionnaire que l'instructeur. Un plan reprenant le réseau des fossés cela afin de réduire tout risque lié au ruissellement et d'optimiser la circulation des eaux pluviales.

Enfin rappel est fait de l'existence des zones humides de façon à prendre en compte au mieux la biodiversité et le rôle écologique de ces espaces : les dispositions générales régissent la façon de procéder pour éviter toute atteinte à ces milieux, dans le respect et la précision locale du schéma régional de cohérence écologique.

### Articles 1 et 2 - constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et occupations et utilisations du sol soumises à conditions

En **Ua** et **Ub**, ces articles limitent -en les modulant en fonction du caractère central ou non de la zone concernée- les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal telles les « grosses » activités économiques et industrielles... Sont également soumises à conditions afin de préserver le cadre de vie (intimité et qualité de vie mentionnées au Padd) et de tenir compte de la richesse paysagère du territoire, tout ce qui est lié à des occupations et utilisations du sol incompatibles avec la mise en valeur paysagère affichée au Plu comme l'interdiction des terrains de camping est tout simplement du bon sens, les équipements et services dans le bourg ne pouvant justifier la création et la vie de ce genre d'installations vu la présence de zones humides, de coteaux, de boisements... L'interdiction de dépôts de véhicules procède des mêmes préoccupations environnementales et paysagères. Toutes ces interdictions et conditions découlent en droite ligne des objectifs 3a . *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* et 1b - *Diversifier l'offre de logement pour favoriser le renouvellement de la population* du Padd. Les conditions énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité économique, le sont de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela d'une part pour préserver la tranquillité du village et d'autre part pour traduire l'objectif 2b . *Autoriser l'activité dans le tissu bâti à condition d'être compatible avec l'habitat* du Padd. Les caravanes sont autorisées cela pour satisfaire à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

En **Ux**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la présence d'une activité: il s'agit notamment de l'habitation, la présence d'un tiers obérant forcément un jour ou l'autre l'activité économique; il s'agit aussi de traduire clairement et fermement l'objectif 2a . *Permettre l'accueil*

*d'entreprises en lien avec la Rn10* du Padd. L'interdiction de certains équipements collectifs découle de la nécessité qu'il y a de ne pas approcher de population sensible d'activité économique susceptible non pas de nuisance mais d'incompatibilité notamment avec les mouvements de véhicules.

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi et soumises à condition de façon à préserver l'activité agricole en traduction de l'objectif 2c . *Préserver l'activité agricole et lui permettre d'évoluer* du Padd. Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi, cela afin de traduire notamment l'objectif 1a - *Garantir a minima une population stable* du Padd. Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions, pour d'évidentes raisons de maintien d'un paysage de qualité, tout cela concourant à traduire l'objectif 3a . *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd sans compter que ces conditions permettent une meilleure prise en compte de la biodiversité et de la diversité de milieux allant du plateau agricole à la vallée humide en passant par les coteaux boisés.

En secteur **Ap**, seules les occupations et utilisations du sol autorisées en plus des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, sont les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production, ceci répondant aux nouvelles dispositions de la loi Elan, et à l'objectif 2c . *Préserver l'activité agricole et lui permettre d'évoluer* du Padd

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. Ainsi ne sont autorisées sous conditions que, cela afin de préserver la qualité de ce paysage formé de coteaux boisés et de fonds de vallées parcourue par la Voise, recelant des richesses naturelles (Natura 2000), constituant un corridor biologique, les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation

forestière, à l'évolution du bâti existant limitée bien évidemment, cette limitation concernant les rares constructions existant en zone naturelle traduisant l'objectif 3b du Padd. *Préserver et améliorer les continuités écologiques, et veiller à une gestion pérenne de la Voise*, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tout cela afin de préserver le cadre de vie (préserver les réservoirs de biodiversité humide, préserver le patrimoine paysager comme les jardins faisant la transition entre urbanisation et nature), ces restrictions découlant en droite ligne de l'objectif 3a du Padd. *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée*. Les abris pour animaux, les systèmes d'assainissement autonomes, les affouillements et exhaussements du sol, etc. sont eux aussi soumis à conditions pour ces mêmes raisons de préservation du paysage découlant du Padd.

En secteur **Nj**, ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon extrêmement restreinte, très limitées en emprise cela afin de préserver la tranquillité et le caractère verdoyant de ces franges de parties d'îlots urbanisés ou ces cœurs d'îlots et de respecter le mieux possible la biodiversité qu'ils accueillent. Il s'agit aussi de prévoir des espaces de transition entre ville et campagne, il s'agit aussi de traduire l'objectif 3a du Padd. *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée*.

### **Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Il n'est pas apparu pertinent de réglementer cet article.

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Articles 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article 4-1 (implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques)**

En zones **Ua** et **Ub**, cet article permet l'implantation à l'alignement, ou impose un recul minimum correspondant à l'identité de ces différents secteurs. Cette contrainte se justifie par la volonté

de préserver l'identité de la commune, de ses parties historiques (Garnet et Levainville) et de ses zones pavillonnaires. En cela, ces dispositions répondent à l'objectif 3a *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd. En zones **Ux**, **A** et **N**, on impose des reculs correspondants une nouvelle fois aux caractéristiques fonctionnelles des lieux (activités agricoles ou forestières, réservoirs de biodiversité) répondant ainsi aux objectifs 2c *Préserver l'activité agricole et lui permettre d'évoluer* et 3b *Préserver et améliorer les continuités écologiques, et veiller à une gestion pérenne de la Voise* du Padd.

#### **Article 4-2 (implantation par rapport aux limites séparatives)**

En zone **Ua** et **Ub**, cet article permet l'implantation à l'alignement, ou impose d'édifier la construction en retrait. Cette contrainte étant justifiée par la préservation de l'intimité et de la qualité de vie, par le fait qu'elle réduit l'ombre portée sur les constructions voisines optimisant les apports solaires directs, disposition traduisant la préoccupation légitime de favoriser les énergies renouvelables et enfin par la traduction de l'objectif 3a. *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd. En **A**, cet article exprime l'obligation d'implanter la construction en retrait modulé suivant sa hauteur, exigence permettant de réduire l'ombre portée sur les constructions voisines –en vue de ne pas limiter les apports solaires directs, disposition traduisant une préoccupation légitime de favoriser les énergies renouvelables. Cette exigence est exprimée en fonction de la situation de la limite, en contact ou non avec une zone urbaine.

#### **Articles 4-3 (implantation des constructions sur une même parcelle)**

Cet article n'est réglementé dans aucune zone.

#### **Article 4-4 (emprise au sol)**

En zones **Ua** et **Ub**, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés, maintenant un aspect arboré au bourg, préser-

vant par là même la « nature en ville », ces exigences traduisent les objectifs 3a. *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* et 1a. *Garantir a minima une population stable* du Padd. Cette limitation de l'emprise découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel et planté de la commune, de préserver la biodiversité (refuge pour l'avifaune) et de limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, et prenant en compte les risques d'inondation.

En zone **N**, cet article est réglementé pour traduire le projet communal, pour tenir compte des contraintes supra communales (la loi, le Scot, la prise en compte du paysage et de l'environnement principalement). Les rares constructions autorisées (annexes et extensions, abris pour animaux) se voient imposer une valeur absolue exprimée en mètres carrés afin de limiter le plus possible les constructions dans une zone par définition excessivement peu constructible et traduisant l'objectif 3a. *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd.

Secteur **Nj** : l'emprise au sol des constructions est limitée en valeur absolue exprimée en mètres carrés de façon à préserver le caractère naturel et planté de cette partie de la commune en traduisant l'objectif 3a. *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd. Il s'agit en effet d'assurer des transitions paysagères entre parties urbanisées et campagne, entre le village et les parties cultivées, de préserver des cœurs d'îlots, de maintenir des espaces où subsistent de vieux arbres et de vieux vergers, lieux particulièrement propices à l'accueil de la « nature en ville » dont l'avifaune.

#### **Article 4-5 (hauteur des constructions)**

En zone **Ua** et **Ub**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux. L'expression de la règle en niveaux (et en hauteur absolue pour les constructions de locaux accessoires), permet de respecter l'allure des constructions traditionnelles et prend en compte

la présence d'un patrimoine ancien, pour éviter tout hiatus et toute discordance dans un secteur qui s'y prête peu (volonté de la commune de préserver l'aspect villageois et présence de deux périmètres de protection au titre des monuments historiques). Ces règles sont la traduction de l'orientation 3a. *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd ; elles intègrent aussi les prescriptions du Scot quant à l'augmentation de la densité en offrant un nombre de niveaux permettant cette densification intelligente et proportionnée au village et aux hameaux, rendant ainsi possible un meilleur accueil d'habitants et d'emplois nouveaux sans consommer de terrain non encore desservi par les réseaux. La limitation plus stricte des constructions couvertes en terrasse (ces dernières n'ayant pas de comble présenteront un niveau de moins, forcément) permet de traduire le nécessaire respect des volumes bâtis ruraux exprimé par la même orientation du Padd, ces volumes ruraux ne devant pas être dominés par des volumes « cubiques » qui ne sont pas en accord avec des constructions couvertes par des toitures à pentes, ces dernières étant d'aspect rural.

En zone **Ux**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans le site, d'où une règle souple qui traduit l'objectif 2a. *Permettre l'accueil d'entreprises en lien avec la Rn10* du Padd ; de plus en ce qui concerne Ux, l'orientation d'aménagement et de programmation 3 encadre l'objectif d'insertion paysagère du site.

En **A**, cet article est réglementé pour respecter l'objectif 3a *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd. Il s'agit de tenir compte de la qualité de ce paysage patrimonial et ordinaire tout à la fois tel que défini par la convention de Florence, la logique de protection des paysages remarquables étant maintenant remplacée par une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires. Pour les constructions à destination agricole, la règle exprimée est souple, le pétitionnaire ayant à montrer comment son projet s'intègre dans l'environnement, au sens large, de la commune, cela pour les mêmes raisons que ci-dessus, cette souplesse traduisant l'objectif 2c *Préserver l'activité agricole et*



lui permettre d'évoluer du Padd. Une hauteur absolue est néanmoins définie toujours pour ces raisons d'insertion paysagère et de compatibilité avec les documents supra communaux tels le Scot. En secteur Ap, secteurs enserrés dans le tissu bâti de la commune et où il existe des enjeux en matière de vues (sur le village et l'église), cette hauteur absolue est moindre pour maîtriser l'insertion paysagère des éventuels projets agricoles. Cela répond à l'objectif 3a *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd.

En zone **N** et en secteur **Nj**, cet article est réglementé, et la règle modulée suivant les secteurs, pour traduire le projet communal, pour tenir compte des contraintes supra communales (la loi, le Scot, la prise en compte du paysage et de l'environnement principalement), les rares constructions autorisées se voyant imposer une valeur absolue exprimée en mètres afin de limiter le plus possible les constructions dans une zone par définition excessivement peu constructible.

#### **Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **Articles 5-1 (aspect extérieur constructions nouvelles et bâti existant) et 5-2 (élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)**

Préambule : «*La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement*». (in Fiche conseil sur le volet paysager, publiée sur le site du ministère de la Culture).

Rajoutons aux éléments d'accompagnement cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées par les articles 5 traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages même ordinaires, d'harmonie du

bâti et du naturel.

Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune : le diagnostic préalable a montré que l'entité paysagère où se situe Levainville, mérite considération et protection. Enfin, il s'agit de s'insérer dans le contexte législatif actuel en particulier la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, promulguée le 8 août 2016.

En zone **Ua** et **Ub**, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un paysage qu'il convient de respecter, de la présence d'un *genius loci*, de la présence deux monuments historiques protégés. Ces prescriptions générales traduisent l'objectif 3a . *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd. Cet article précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, réglemente les pentes et les matériaux des couvertures... Notons que les toitures terrasses sont autorisées de façon cadrée afin de produire des volumes bâtis qui s'insèrent dans le tissu villageois et qui respectent l'objectif 3a *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd. Toutes ces exigences, ne distinguant pas le bâti existant et le bâti futur de façon à exiger une certaine de façon égale pour tous, outre le fait qu'elles soient motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non et de préserver les différents points de vue sur les parties urbanisées de la commune, traduisent toujours l'objectif 3a *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd.

En zones **Ux**, **A** et **N** cet article s'adapte au caractère de chacune de ces zones traduisant l'objectif 3a *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd: cet article tient compte bien évidemment, en adaptant les règles, des spécificités du bâti à destination agricole pour lequel une réflexion est demandée afin d'en assurer l'intégration paysagère.

En **N**, cet article s'adapte au caractère de la zone distinguant

le bâti existant du bâti futur, les exigences traduisant l'objectif 3a *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd

#### **Article 6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Dans la zone **Ua** et **Ub**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage tant urbain que paysager de la commune, patrimoine mis en exergue par le diagnostic. Les murs et autres clôtures sont réglementés, exigences formulées afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer les micro milieux favorables à la biodiversité. Toutes ces exigences sont motivées également par la traduction de l'objectif 3a *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd. De plus, les exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, l'objectif 3a *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd.

Le maintien d'une superficie non imperméabilisée est exigé de façon à ne pas aggraver les phénomènes de ruissellement et d'inondation ce que l'objectif 3b – *Préserver et améliorer les continuités écologiques, et veiller à une gestion pérenne de la Voise* du Padd prône ; cette portion de la parcelle, plus ou moins importante en fonction des zones, maintenue perméable, plantée ou engazonnée, permet aussi de jouer un rôle au plan de l'environnement, de l'aspect paysager et de la recharge des nappes phréatiques. C'est pour les raisons de prise en compte de la qualité des paysages et de l'environnement qu'une réflexion générale d'insertion paysagère est imposée en cas de constructions à destination d'activité économique ou d'intérêt collectif dans les zones urbaines spécialisées **Ux**, mettant en œuvre une notion de projet de paysage et non d'un banal plan de plantation de façon à assurer une réelle prise en compte de toutes les composantes paysagères d'un lieu, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, de mouvements de terrain existants et à réaliser, d'implantation, d'organi-

sation de plan masse, de distribution des volumes, de colorimétrie d'un bâtiment, d'intégration des surfaces minérales... cette exigence traduisant de façon intelligente l'objectif 3a *Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée* du Padd.

Dans **les zones A** et **N**, cet article exige que certaines clôtures soient perméables à la petite faune, cela pour traduire les objectifs notamment de continuité des corridors calcicoles ou humides affichés au schéma régional de cohérence écologique et pour tenir compte des perméabilités à assurer entre les différents micro milieux qui constituent le territoire communal entre coteaux boisés et fonds de vallées humides, entre jardins en pas japonais et plaine agricole... L'exigence d'utilisation d'essences locales, en cas de plantation de haie ni agricole ni forestière, est motivée toujours par ces principes à la fois de préservation d'un paysage de qualité et de recherche de micro-milieux favorables à la biodiversité. Quant à la prise en compte des secteurs de point de vue, il s'agit évidemment de la mise en musique de l'objectif 3c *Préserver l'identité paysagère* du Padd.

#### **Article 7- Stationnement**

En zone **Ua** et **Ub**, un nombre de places de stationnement, différent selon les types de construction (neuves, en réhabilitation ou en changement de destination...) et modulé suivant la destination de la construction (moindre s'il s'agit d'activité économique) pour traduire l'objectif 2b *Autoriser l'activité dans le tissu bâti à condition d'être compatible avec l'habitat* du Padd, est exigé.

Les exigences sont plus générales en zones **Ux** vu les occupations et utilisations du sol qui y sont permises, très diverses et nécessitant plus ou moins d'espace de stationnement en fonction de leur affectation.



# **5. CINQUIÈME PARTIE**

## **incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et les mesures compensatoires**



## Article L121-10

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 16

I. - Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes et par la présente section :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Île-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur ;
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 145-7.

II. - Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Ou qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés aux articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs ;

2° Les cartes communales qui permettent la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 146-6-1 du présent code.

III. - Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, les modifications des documents mentionnés aux I et II du présent article donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

## Article R\*123-2-1

Modifié par Décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 4

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique 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 expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

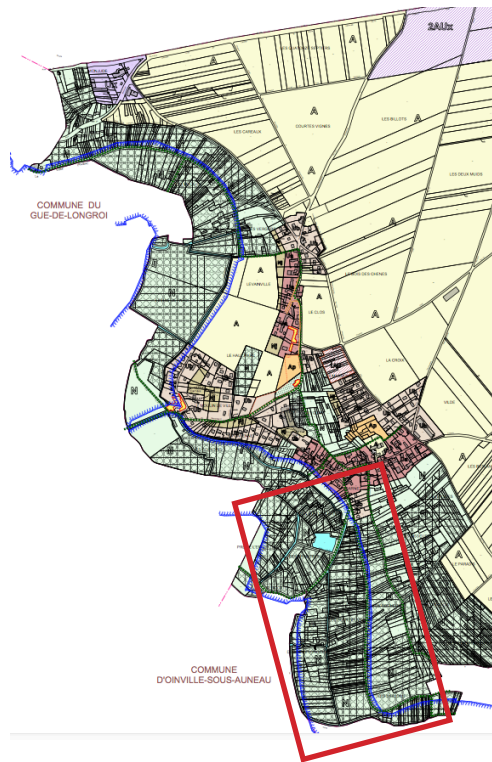
En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

## 5.1. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

### 5.1.1. Examen préliminaire

Le maintien en bon état du site natura 2000 correspondant à la confluence entre les vallées de la Voise et de L'aunay en limite sud de la commune de Pierres implique que la commune, lors de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, ait porté une attention particulière aux incidences potentielles susceptibles de résulter des autorisations d'urbanisme qui seront délivrées en application de son document d'urbanisme. Pour ce faire, le présent « examen préliminaire » est réalisé afin de répondre à la question suivante : « Le plan local d'urbanisme est-il susceptible d'avoir un effet sur la zone natura 2000 de la Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » ?



**Présentation simplifiée** du plan local d'urbanisme et d'une carte de situation par rapport à la zone natura 2000

La photographie aérienne ci-contre précise les contours du site natura 2000 correspondant à une zone humide correspondant à la confluence entre la Voise à l'ouest et l'Aunay à l'est.

À côté de cette photographie aérienne, un extrait du document graphique du règlement montre clairement que le site natura 2000 est intégralement inscrit dans la zone naturelle du Plu. Notons également qu'une majeure partie de ce secteur fait l'objet d'un classement au titre des espaces boisés classés, ce qui renforce la protection nécessaire du site.

**Exposé sommaire des incidences** que le Plu est susceptible d'avoir ou non, sur le site natura 2000

Bien évidemment, aucune construction n'est prévue sur cette partie de la commune. Il n'y a donc pas d'atteinte potentiel de ce point de vue, et le Plu sanctuarise ce secteur en zone naturelle, zonage le plus protecteur au sein du Plu.

Notons néanmoins la proximité évidente de quelques habitations dans la partie sud de la commune et du secteur de Garnet. Le zonage reprend stricto sensu les limites des parcelles déjà urbanisées ; il n'est nul question d'accueillir de nouvelles habitations à proximité du site Natura 2000.

Outre le plan de zonage, il faut aussi noter que l'orientation d'aménagement et de programmation 4 relative aux circulations douces pourra engendrer des incidences sur le site. Il est notamment prévu d'entretenir le sentier de randonnée existant, et de créer un aménagement le long de la rue de l'étang pour offrir une nouvelle boucle. Nul doute que cet aménagement sera réalisé dans le respect du site, et qu'il participera à la sensibilisation

des habitants et des visiteurs, à sa préservation.

Les tableaux ci-dessous explicitent les incidences que pourrait avoir le Plu sur l'environnement en fonction des différentes thématiques, ainsi que les mesures compensatoires que met en œuvre le Plu.

Bilan des impact	Mesures envisagées
<b>Ressources naturelles et biodiversité</b>	
<b>la gestion de l'espace</b>	
<p>- Impact minimal lié à la volonté affichée dans le Padd de protéger l'environnement et de limiter la consommation d'espace.</p> <p>La superficie globale du secteur destiné à l'urbanisation future (zones 1AU) est raisonnable et proportionnée aux objectifs de croissance démographique voulus par la commune, conforme à ce que permet le SCoT ;</p> <p>Les objectifs de développement urbain s'inscrivent dans les objectifs de la loi : les superficies des zones à urbaniser sont très fortement réduites par rapport aux superficies prévues par la carte communale.</p> <p>- le Plu préserve l'activité agricole en classant une grande partie du territoire en zone et secteurs agricoles et en y réglementant strictement les constructions. Les constructions isolées en milieu agricole ou naturel sont proscrites pour éviter tout mitage du paysage.</p>	<p>- Une gestion économe de l'espace en interdisant tout mitage de l'espace, en luttant contre l'étalement urbain et en favorisant le renouvellement urbain.</p> <p>- Le Plu ne prévoit qu'une seule extension urbaine et la situe sur le coteau permettant de relier les deux parties historiques de la commune, à savoir le bourg de Levainville et celui de Garnet.</p> <p>- Les articles du règlement spécifiques imposent une emprise au sol peu contraignante : ces dispositions autorisent un renouvellement urbain dans de bonnes conditions de faisabilité. En effet, densification et réhabilitation limitent la consommation d'espace et participent à l'amélioration de la qualité architecturale.</p> <p>- Classement d'une grande partie du territoire en zone agricole et réglementation stricte des constructions, de façon à privilégier l'activité agricole existante et à permettre son évolution avec le moins de contrainte possible.</p>
<b>Biodiversité, milieux naturels et continuités écologiques</b>	
<p>- Sensibilité écologique des zones à urbaniser : dans la zone à urbaniser aucun milieu écologiquement riche n'y a été observé, (zone humide ou autre...) et aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'y a été identifiée.</p> <p>- Sensibilité écologique des secteurs déjà urbanisés (dents creuses,...) : cette sensibilité est faible il s'agit surtout de préserver des interfaces entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels pour rétablir des corridors biologiques pour les espèces à faible déplacement (batraciens, micro mammifères, insectes, reptiles...). Les secteurs urbanisés recèlent cependant des cœurs d'îlots verts (notamment dans le secteur repérés en Nj) qui peuvent aussi constituer des corridors en «pas japonais» entre les réservoirs de biodiversité que sont la vallée et les coteaux boisés.</p>	<p>- Préservation des espaces naturels les plus intéressants (et notamment la vallée de la Voise et les boisements) en favorisant le renouvellement urbain et la densification, en diminuant l'impact de l'urbanisation.</p> <p>- Dans les parties urbanisées, certains cœurs d'îlots sont maintenus en Nj (naturel « jardin »), ce qui limite fortement les emprises au sol afin de concourir au rechargement des nappes phréatiques, de filtrer naturellement certains polluants, de préserver en particulier l'avifaune (oiseaux), de limiter les puits de chaleur en été, de capter le carbone...</p> <p>Cet ensemble de mesures concourt à améliorer la qualité des eaux de surface, à offrir des éléments de protection pour la faune et la flore locale (réservoir d'oiseaux ou d'insectes prédateurs limitant les populations de ravageurs par exemple), à enrichir la biodiversité.</p>
<p><i>L'impact de la mise en œuvre du Plu sur l'espace agricole, la biodiversité, les milieux naturels et les continuités écologiques est quasi nul.</i></p>	

Bilan des impacts	Mesures envisagées
<b>Eau</b>	
<b>Écosystèmes aquatiques et zones humides</b>	
<p>- Le Plu préserve la biodiversité par un classement des milieux naturels humides et de la vallée de la Voise en zone naturelle.</p>	<p>- classement des milieux naturels en zone naturelle inconstructible. Notons que la confluence entre les vallées de la Voise et de l'Aunay (zone natura 2000 directive habitat), que l'on retrouve en limite sud de Levainville, ne recevra aucune nouvelle construction ou installation. Le secteur Ub limitrophe de la rivière, et correspondant à quelques habitations existantes, n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Il acte simplement l'existence de ces quelques pavillons. Précisons aussi que le zonage reprend, à titre informatif, le tracé de la zone inondable reportée d'après le plan de prévention des risques inondation.</p>
<b>Protection contre toute pollution et restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines</b>	
<p>Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) vise à limiter le transfert de substances polluantes par ruissellement, à limiter et prévenir le risque d'inondation dû aux eaux pluviales.</p>	<p>- le règlement du Plu intègre la gestion à la parcelle des eaux de ruissellement ainsi que leur infiltration et impose suivant les cas des surfaces de stationnement perméables et exige des portions de parcelles plantées et engazonnées.</p>
<p><i>L'impact de la mise en œuvre du Plu sur la ressource en eau est nul</i></p>	

<b>Risques</b>	
<b>Prévention des risques naturels, industriels et technologiques</b>	
<p>- Le Plu tient compte des risques naturels, comme le risque inondation et mouvement de terrain lié à un aléa de retrait et de gonflement des sols argileux, ou lié à la présence d'anciennes carrières.</p>	<p>- Rapport de présentation exposant les différents risques de façon à ce qu'ils puissent être pris en compte dans les projets d'aménagement. Le plan de zonage repère la zone inondable, ainsi que les anciennes carrières. Le règlement prescrit des études complémentaires dans les secteurs de cavités souterraines</p> <p>- À noter que le Plu ne peut maîtriser tous les risques et nuisances existant sur un territoire : d'autres législations et réglementations s'imposeront de fait aux pétitionnaires.</p>
<p>- Le Plu prévoit l'installation d'une entreprise de logistique en limite nord-est de la commune. Cette implantation ne devrait pas engendrer de nuisances sonores auprès des habitants de la commune. C'est d'ailleurs la proximité de la Rd910 qui a amené le Scot à définir cet axe comme pouvant accueillir ce type d'entreprises, et ainsi limiter les nuisances associées.</p>	<p>- L'orientation d'aménagement et de programmation relative à l'aménagement et à l'implantation de cette entreprise oblige le porteur de projet à limiter les impacts, notamment paysagers, pour garantir la meilleure intégration possible.</p>
<p><i>Les risques sont pris en compte par le Plu.</i></p>	



Bilan des impacts	Mesures envisagées
<b>Énergie, pollution atmosphérique et santé</b>	
<b>Énergie</b>	
La prise en compte de nouvelles façons de construire, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place d'architectures bio-climatiques, HQE, énergie passive etc.	Prise en compte des nouvelles façons de construire, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place de panneaux solaires.
<b>Pollutions atmosphériques</b>	
<p>Le Plu n'aura guère d'incidence sur les pollutions atmosphériques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le Plu aura une incidence faible sur les déplacements : le développement du secteur à urbaniser, même s'il vise à accueillir une quinzaine de logements, ne devrait pas engendrer de grosses nuisances.</li> <li>- le Plu prévoit l'implantation d'une entreprise de logistique le long de la Rd910. Il s'agit là d'une façon efficace d'implanter ce type d'activité, directement connectée à un axe de circulation majeure.</li> <li>- Enfin la poursuite de circulations douces (vélo et piéton) est une excellente alternative aux déplacements «tout voiture» : la qualité de l'air est ainsi prise en compte par le Plu qui orchestre ces circulations douces.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet de Plu vise à préserver les circuits de randonnées existants et à en développer de nouveaux. Cela pourra aussi participer à développer les mobilités douces.</li> <li>- L'aménagement de la zone à urbaniser entre les bourgs de Levainville et de Garnet se situera au niveau de la future entrée du village. En effet, un projet de création d'une voie départementale sera mené en parallèle de la fermeture de plusieurs tronçons débouchant sur la Rd910 et sur la future zone d'implantation de l'entreprise de logistique.</li> </ul>
<b>Qualité de l'air</b>	
<p>Le Plu prend en compte la qualité de l'air :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limitant l'étalement urbain et donc les déplacements,</li> <li>- en préservant le maillage du territoire par les liaisons douces et en s'assurant qu'elles soient prises en compte dans le futur quartier (déplacements et stationnement) ce qu'exige le règlement,</li> <li>- en préservant des parties végétalisées et non imperméabilisées en cœurs d'îlot (secteurs Nj notamment),</li> </ul> <p>L'impact du Plu sur la qualité de l'air sera franchement positif d'autant plus que le développement des énergies renouvelables et la moindre consommation d'énergies fossiles attendue par la mise en application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 de la nouvelle réglementation thermique produisent des effets positifs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compacité de l'urbanisation qui limite une part significative des trajets (domicile - école, domicile - commerces et loisirs) au bénéfice de la qualité de l'air et de la diminution des rejets de gaz à effet de serre.</li> <li>- L'exigence de circulations douces qui concourt à favoriser les modes de déplacements doux et influe directement sur la qualité de l'air.</li> <li>- Le règlement qui, suivant les zones, exige un minimum de superficie plantée.</li> <li>- La réalisation rendue possible par le règlement de dispositifs visant à développer les énergies renouvelables, production d'énergie solaire ou éolienne.</li> </ul>
<b>Santé</b>	
La santé est prise en compte : actions positives comme la diminution des surfaces urbanisables au profit de la zone agricole, le développement des circulations douces reliant les différents secteurs de la commune ...	Le maintien et le renforcement des liaisons douces sera tout bénéfique pour la santé.
<i>Le Plu prend en compte l'environnement et la question énergétique et aura un impact négligeable sur la qualité de l'air et la santé</i>	

## 5.2. Incidences du Plu sur les zones d'importance particulière et mesures compensatoires

**Le plan local d'urbanisme de Levainville affirme une protection de l'environnement et du paysage renforcée.**

Le Plu :

- protège les éléments naturels les plus remarquables, en particulier le site natura 2000 correspondant à la confluence entre la Voise et l'Aunay. Il protège aussi les autres milieux d'intérêt écologique : la ZNIEFF de type II des vallées de la Voise et de l'Aunay, les plans d'eau, les coteaux et les boisements associés (bois sur sol calcaire favorable à une flore intéressante telle la Néotie nid d'oiseau ou l'Hellébore fétide pour n'en citer que deux). Il s'agit autant de réservoirs biodiversité que de corridors écologiques.
- prévoit un développement urbain mesuré, limite fortement la consommation d'espace, rend à l'agriculture une superficie conséquente et favorise la densification du bourg tout en limitant strictement le développement à l'urbanisation en extension dans le secteur inscrit entre les bourgs de Levainville et de Garnet ;
- préserve le patrimoine architectural et paysager.

**Le Plu de Levainville ne prévoit aucun projet d'aménagement dans ce site naturel ni dans ses environs proches** : le Plu a pris en compte, pour définir le classement des lieux situés hors agglomération, l'existence du site natura 2000, des vallées et des boisements, et du repérage des parcelles agricoles au RPG 2017. En réalité il préserve un ensemble écologique, la vallée de la Voise, dans lequel se niche la zone natura 2000 au titre de la directive habitat : cette zone de confluence se retrouve dans un système préservé dont il constitue le point fort.

Les incidences du Plu sur les différentes thématiques environnementales sont les suivantes.

### 5.2.1. - Ressources naturelles et biodiversité

#### La gestion de l'espace

- Le Plu limite les extensions urbaines et les situe dans la continuité du tissu bâti existant dans une réelle perspective de gestion économique de l'espace.
- En parfaite adéquation avec le schéma régional de cohérence écologique, le Plu préserve les corridors sur coteaux calcaires, en zones humides, et place les milieux d'interface entre coteaux, vallées et plateau en zones naturelle et agricole.
- Une analyse des terrains potentiellement constructibles insérés dans le tissu urbain, ou « dents creuses », a montré les possibilités à ce jour. Ce caractère immédiat est à moduler car ces terrains très souvent dépendent d'une unité foncière déjà bâtie dont ils constituent le jardin. Ce type de terrain est l'objet d'une rétention foncière naturelle et bien compréhensible. Par ailleurs, il est évident que ces jardins contribuent à la biodiversité. Une analyse a également été menée pour les possibilités de « renouvellement urbain » dans du bâti soit disponible dès maintenant soit dans la dizaine d'années à venir ; il faut noter que pour établir ses calculs, la commune a retenu 80% du potentiel de dents creuses.
- La surface globale des secteurs voués à l'urbanisation future (zones 1AU) est tout à fait mesurée, et l'objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport à la période 2005-2015 est quasi de 50% en ce qui concerne l'habitat.
- le Plu préserve l'activité agricole en classant l'ensemble des parcelles inscrites au RGP 2017 en zone agricole et en n'y autorisant que les constructions agricoles. Les constructions isolées en milieu agricole ou naturel sont proscrites pour éviter tout mitage de la terre en tant qu'outil de travail et seul un développement très mesuré voire uniquement l'évolution du bâti existant est prévu pour le bâti existant fort peu présent.

- L'urbanisation à proximité du site natura 2000 est de fait aujourd'hui impossible. Il existe seulement quelques parcelles urbanisées en limite nord du site qui sont d'ores-et-déjà urbanisées.

### **La biodiversité remarquable et ordinaire**

- Le Plu préserve la biodiversité par un classement des milieux naturels les plus intéressants en zone naturelle : la vallée de la Voise, et l'ensemble des boisements de la commune.
- La zone natura 2000 est entièrement et très largement inscrite dans la zone naturelle. Il en va de même pour une grande partie des parcelles contiguës.
- Dans les parties urbanisées, certains cœurs d'îlots sont maintenus en Nj (naturel « jardin »), ce qui limite fortement les emprises au sol afin de concourir au rechargement des nappes phréatiques, de filtrer naturellement certains polluants, de préserver en particulier l'avifaune (oiseaux), de limiter les puits de chaleur en été, de capter le carbone...

### **Les zones humides**

- Le Plu met en place une **protection stricte**. Toutes les zones humides sont classées en zone naturelle, il s'agit bien évidemment de l'ensemble de la vallée de la Voise.

### **Les boisements**

- Le Plu décline la trame des espaces boisés classés sur l'ensemble des boisements présents dans la vallée, mais tout en prenant en compte les réalités de la situation sur le terrain, et les nécessaires retraits de quelques mètres de la trame lorsqu'elle est contiguë à une construction existante pour permettre l'évolution du bâti, notamment.
- Le Plu préserve également les boisements en les classant en zone naturelle, ce qui garantira tout aussi bien leur préservation.

## **5.2.2. Eau, compatibilité avec les orientations du Sdage et du Sage**

### **Écosystèmes aquatiques et zones humides**

- Le Plu préserve la biodiversité par un classement des milieux naturels en zone naturelle : voir ci-dessus.

### **Protection contre toute pollution et restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines**

- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) vise à limiter le transfert de substances polluantes par ruissellement, à limiter et prévenir le risque d'inondation dû aux eaux pluviales : le règlement du Plu intègre la gestion à la parcelle des eaux de ruissellement ainsi que leur infiltration ; il impose qu'une part notable des parcelles et des aires de stationnement soit réalisée en matériaux perméables.

### **Eaux usées**

- En ce qui concerne l'impact des eaux usées issues des constructions nouvelles, rappelons que la commune ne dispose pas d'équipement collectif : l'assainissement autonome est la règle. Les densités recherchées sur le secteur de développement urbain (zone 1AU) de 15 logements par hectare doivent permettre ce type d'assainissement individuel.

### **Eaux pluviales**

- En ce qui concerne les eaux pluviales, leur traitement sera compatible avec les orientations du Sdage et, dans la mesure où le Plu réduit drastiquement les zones à urbaniser, les rejets des voiries seront à peu près semblables aux rejets actuels qui transitent par des ouvrages hydrauliques. Quant aux rejets des constructions futures, le règlement impose des conditions claires pour leur limitation voire pour la rétention à la parcelle en parfaite adéquation avec le SDAGE. Rappelons ici que le SDAGE de la Seine et des cours d'eau côtiers normands impose un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare.



Le Plu impose dans les zones naturelles des matériaux filtrants pour les aires de stationnement et dans les zones urbaines, en particulier les zones d'activité économique, impose un minimum de superficie non imperméabilisée (PPRI et SDAGE obligent).

Le Plu n'aggrave pas le risque de pollution chronique ou accidentelle et n'augmente pas le risque d'inondation à l'aval du territoire en tenant compte de la zone inondable (au règlement tant graphique qu'écrit).

Conformément aux recommandations du Sdage, le règlement du Plu interdit le remblaiement des mares.

Conformément aux discussions et accords menés avec les services de l'État concernés, la commune n'ouvrira à l'urbanisation la zone à urbaniser sur le plateau que lorsqu'aura été réalisé et validé le volet pluvial du schéma directeur d'assainissement.

### **Eau potable**

- L'impact du Plu sur la ressource en eau potable restera très acceptable et induira très peu de contraintes sur les équipements existants ; il n'induera pas de contraintes sur les captages utilisés. En effet, aujourd'hui ce sont 10 000 m<sup>3</sup> consommés annuellement sur le forage du Gué-de-Longroi. En se basant sur une consommation annuelle moyenne de 40 m<sup>3</sup> par an par habitant, on peut estimer que les 25 habitants supplémentaires ne consommeront un peu plus de 1 000 m<sup>3</sup> par an, volume tout à fait compatible avec les volumes distribués.
- Limiter la pollution des eaux par les produits phytosanitaires : le Plu ne peut que contribuer à limiter le ruissellement des eaux pluviales en imposant via le règlement un recueil de ces eaux à la parcelle.

### **Gestion des déchets**

Le syndicat spécialisé organise la collecte et le recyclage des déchets, la filière est structurée et prend en compte les considérations environnementales nouvelles (recyclage, compostage). L'accroissement de la population prévu par le Plu, accroissement mesuré, ne bouscule pas la filière de traitement des dé-

chets, qui est en capacité de supporter une augmentation de la production de recyclables et autres déchets. Les chiffres moyens récents sur le volume d'ordures ménagères collectées, donnés par le Sitreva sont de 356 kg par habitant ce qui fera un surcroît d'environ 9 tonnes par an. Le même Sitreva indique aussi la tendance générale à la baisse des volumes collectés notamment suite à la mise en place des points de collecte de tri.

## **5.2.3. Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel**

### **Espaces naturels, sites et paysages**

- Le Plu protège les milieux agricoles et naturels par la forte prédominance des zones agricole et naturelle.  
Le Plu protège l'activité agricole en classant l'ensemble des parcelles inscrites au RPG 2017 et en y réglementant strictement les constructions, de façon à privilégier l'activité agricole et à permettre son évolution avec le moins de contraintes possible.
- Le Plu limite l'étalement urbain et interdit le mitage.

### **Grands ensembles urbains remarquables et patrimoine bâti**

- Le Plu protège les principaux éléments du patrimoine paysager et architectural par un classement et des protections appropriés, notamment par un repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'aspect extérieur des futures constructions est également pris en compte en exigeant cohérence et simplicité.

### **Accès à la nature**

- Le Plu préserve l'accès à la nature en préservant les chemins et sentes existants et surtout par une politique de développement des liaisons douces en lien avec la politique de la communauté de communes.

## 5.2.4. Risques

### **Prévention des risques naturels, industriels et technologiques**

- Le Plu tient compte des risques naturels tels le caractère inondable de la Voise - concrétisé par le tracé informatif de la zone inondable reportée d'après le plan de prévention des risques inondation - dans la mesure où le tracé des zones constructibles évite au maximum les terrains potentiellement inondables.
- Le risque de mouvement de terrain lié à l'aléa retrait et gonflement des sols argileux est également pris en compte dans la mesure où il est clairement affiché au présent rapport de présentation.
- Le risque lié à la présence de cavités souterraines et d'anciennes carrières est aussi pris en compte du fait du repérage de ces aléas sur le plan de zonage, et par les prescriptions introduites en la matière dans les dispositions générales du règlement écrit.

# **6. SIXIÈME PARTIE**

## **Compatibilités et indicateurs de suivi**



## 6.1. La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux

### 6.1.1. Compatibilité avec le SCOT

Le territoire de Levainville est concerné par le schéma de cohérence territoriale des Portes euréliennes d'Île-de-France (ou Scot). Le schéma de cohérence territoriale exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire couvert par la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Or, toute forme de développement repose sur les milieux naturels plus ou moins modifiés par l'homme. Les activités touristiques, sportives et ludiques par exemple, utilisent ces espaces fort appréciés tant pour leur qualité écologique que pour les paysages perçus. Le Scot des Portes Euréliennes d'Île-de-France a été approuvé le 23 janvier 2020 par le conseil communautaire. Ce document fait suite à un premier Scot réalisé sur le territoire du Canton de Maintenon en 2015. Ce document crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de compatibilité.

### LES LIENS DE COMPATIBILITÉ ET DE PRISE EN COMPTE

Le SCoT s'impose aux documents et opérations d'aménagement suivants :

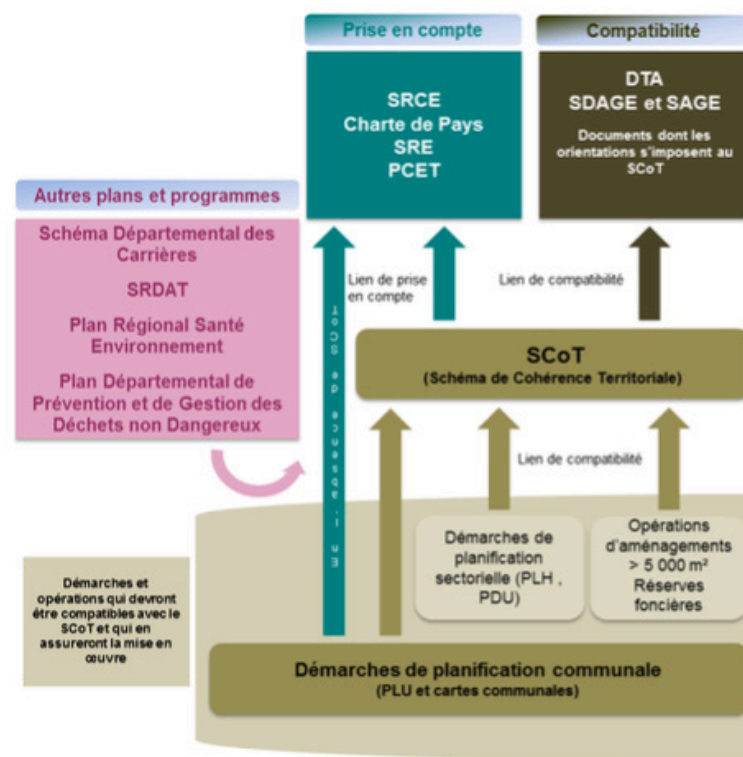
- Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), cartes communales, opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher), autorisations d'urbanisme commercial ;
- Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour le logement ;
- Plans de Déplacements Urbains (PDU) pour les transports et le stationnement.

Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT. Cette « compatibilité » ne s'interprète pas comme un respect « au pied de la lettre » mais « dans l'esprit ».

De plus, le SCoT doit être compatible avec les Schémas Directeurs

d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE : article L 212-1 du Code de l'Environnement) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE : article L 212-3 du même Code). Schéma général ci-contre sur les notions de « compatibilité » et de « prise en compte »

Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.



<b>DTA</b> : Directive Territoriale d'Aménagement	<b>SRCE</b> : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
<b>SDAGE</b> : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	<b>SRDAT</b> : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire
<b>SAGE</b> : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	<b>SRE</b> : Schéma Régional Eolien
<b>PLH</b> : Programme Local de l'Habitat	<b>PCET</b> : Plan Climat Energie Territorial
<b>PDU</b> : Plan de Déplacements Urbains	

## Objectif de développement résidentiel

Le Scot définit un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 0,50%. Il est précisé que ce taux est à considérer comme une moyenne intercommunale, et qu'il pourra être ajusté en fonction des spécificités locales.

Le Plu de Levainville se décline par rapport à un projet démographique basé sur un taux de croissance de 0,50%, ce qui correspond à une augmentation de l'ordre de 25 habitants supplémentaires d'ici 2030, ce qui portera la population à 419 habitants.

### Justification de la compatibilité

Le Plu prévoit **la création de 24 logements** sur les 10 ans, correspondant à une **croissance annuelle moyenne de 0,50%**.

## Objectif de limitation de la consommation d'espace

Le Scot prévoit que la part de production de logements en densification, c'est à dire réalisée en mobilisant les dents creuses et les logements vacants notamment, doit être au minimum de 50%.

### Justification de la compatibilité

Le Plu prévoit la création de 24 logements sur les 10 ans. La répartition proposée est la suivante : 8 logements réalisés dans le tissu bâti, et 16 logements en extension sur la zone 1AU. **L'effort de densification n'est donc que d'1/3 de la production globale.** Notons cependant que le diagnostic réalisé sur le parc de logement (voir plus haut) montre que le **niveau de vacance est très faible**, ne permettant pas d'envisager du potentiel sur les 10 prochaines années. Quant à la mobilisation des dents creuses, l'analyse montre qu'il existe un potentiel de 10 logements. Le choix a été fait de n'en retenir que 8 pour **prendre en compte la rétention foncière (20%)** qui est une réalité sur le territoire ces dernières années.

## Objectif d'intensification urbaine

Pour répondre à l'objectif central de limitation de la consommation d'espace, le Scot prévoit un objectif d'augmentation de la densité humaine de l'ordre de 10% pour les pôles, et de 5% pour le reste du territoire intercommunal.

Cette densité humaine correspond au rapport entre les habitants et les emplois d'une part, et la surface urbanisée d'autre part.

### Justification de la compatibilité

En 2014, la densité humaine observée était de l'ordre de 15,5 (395 habitants + 44 emplois / 28,3 ha urbanisés). En ajoutant les 5% recherchés par le Scot, il faudrait que le Plu permet d'**atteindre une densité humaine de l'ordre de 16,3 en 2030.**

D'ici 2030, le Plu prévoit que la population atteindra 419 habitants. Du point de vue de l'emploi, les derniers chiffres de l'Insee montre que la commune accueillait en 2016, 55 emplois. En s'appuyant sur une courbe de tendance logarithmique ( $f(x)=10,01263*\ln(x)+44$ ), on estime que la commune accueillera 72 emplois en 2030. Quant à la surface urbanisée, elle correspond aux 28,3 ha de 2014 auxquels on ajoute 0,3 ha de dents creuses au sud de l'église et 1,1 ha de zone 1AU.

**Au bilan, on atteint une densité humaine de l'ordre de 16,5, ce qui est légèrement supérieur à l'objectif de +5% par rapport à 2014 (16,3).**

**Ce calcul ne prend pas en compte l'urbanisation et les créations d'emplois induites par l'implantation de l'entreprise de logistique** en limite nord-est de la commune. Il s'agit en effet d'un projet d'envergure intercommunale qui ne peut être « absorbé » par les dynamiques propres à la seule commune de Levainville.

## Objectif de prise en compte des risques

Le Scot prévoit que les documents d'urbanisme devront préciser les secteurs à enjeu en matière de risque inondation. Il est également demandé de tenir compte des risques liés aux cavités souterraines et au retrait-gonflement des argiles dans les projets de développement.

### Justification de la compatibilité

Le Plu prend bien évidemment en compte les différents risques naturels présents sur le territoire communal. S'agissant du risque inondation, **la zone inondable** (reportée d'après le Ppri) **est inscrite au plan de zonage** à titre informatif. Aucune nouvelle habitation n'est autorisée par le Plu. Quant aux **risques de mouvement de terrain, les secteurs à enjeu sont également repérés au plan de zonage** (ancienne carrière et cavités souterraines). De plus, des **dispositions spécifiques sont inscrites aux dispositions générales** du règlement écrit.

## Objectif de prise en compte des nuisances

Le Scot prévoit que les documents d'urbanisme veilleront à intégrer la prise en compte des risques technologiques, et plus généralement de l'ensemble des nuisances dans les projets d'aménagement à venir.

### Justification de la compatibilité

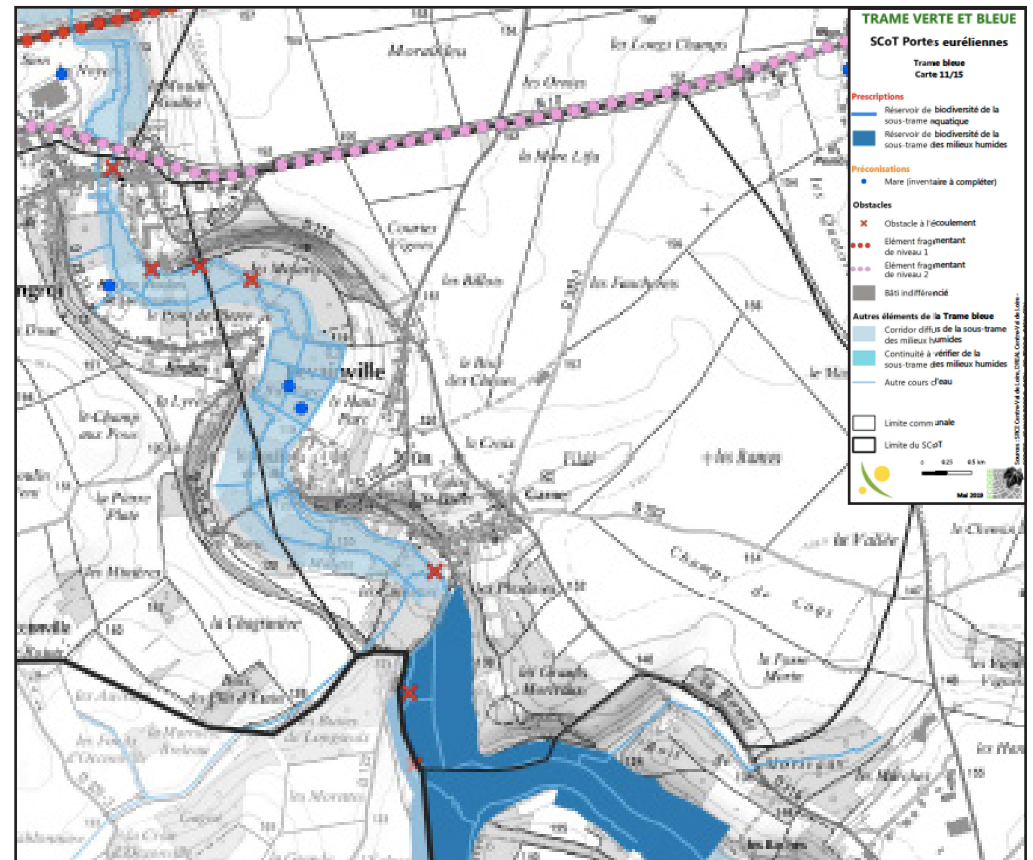
Le Plu prévoit l'implantation d'une entreprise de logistique en limite nord-est de la commune. Cette localisation permet de limiter les nuisances vis à vis des habitants de la commune puisqu'elle valorise la **proximité avec la Rd910**. C'est d'ailleurs pour cela que le Scot prévoit que ces activités de logistiques, génératrices de nuisances, devront être localisées le long de cet axe de premier ordre.

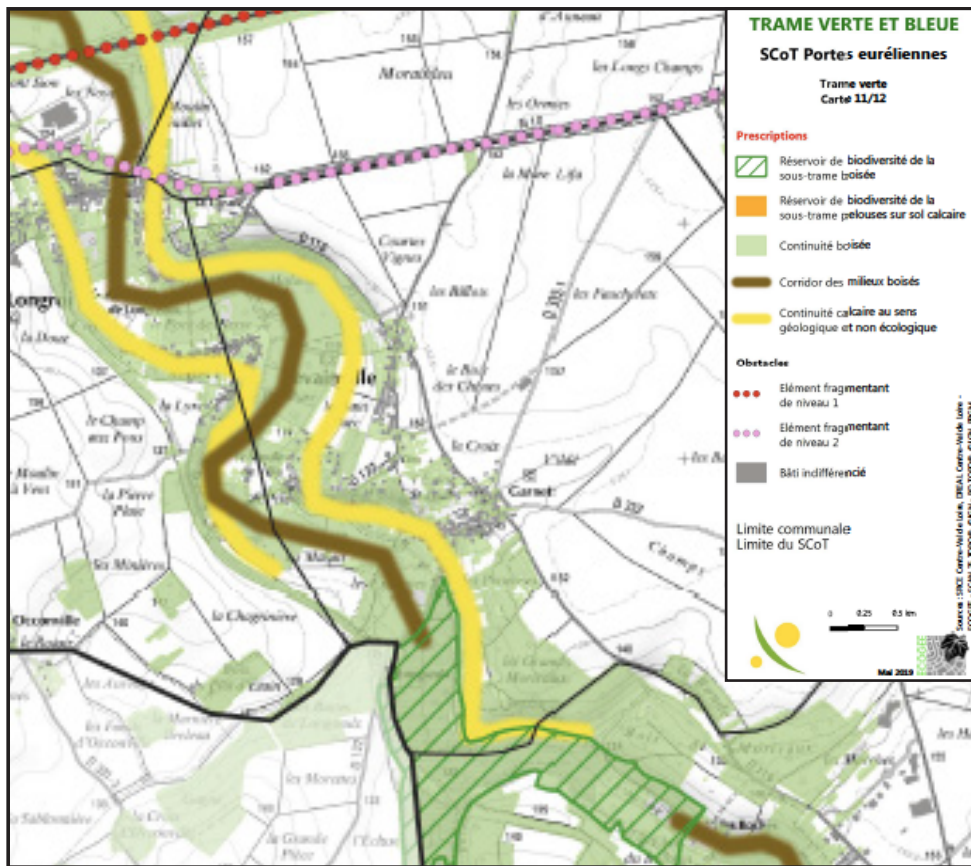
## Objectif de préservation des continuités écologiques

Le Scot demande aussi de protéger et de renforcer les continuités écologiques.

S'agissant de la trame bleue, il prévoit notamment de protéger de manière stricte les réservoirs de biodiversité (en bleu foncé sur la carte ci-dessous), ainsi que les zones humides dites « ordinaires » et les mares.

Quant aux éléments de la trame verte, il est demandé de protéger les réservoirs de biodiversité de la trame des milieux boisés et ceux de la trame des pelouses sèches.





Le Scot prévoit également d'améliorer les continuités écologiques en renforçant les corridors faisant office de liaisons entre les différents réservoirs.

Pour la trame des milieux boisés, il s'agit de préserver ou de compléter une continuité de boisement sur les coteaux de la vallée de la Voise (voir carte ci-contre en marron). Il en va de même pour la trame des pelouses sèches (en jaune sur la carte ci-contre).

Justification de la compatibilité  
 La vallée de la Voise et ses coteaux offre une véritable continuité écologique. **En préservant l'ensemble des boisements de la vallée (zone naturelle et espaces boisés classés), le Plu préserve ce corridors écologique.**

Justification de la compatibilité  
**Les réservoirs de biodiversité repérés par le Scot sont tous sanctuarisés en zone naturelle.** Pour Levainville, il s'agit pour la trames verte et bleue de la zone natura 2000. Les zones humides dites « ordinaires » sont également préservées puisque l'ensemble du lit mineur de la Voise est classé en zone naturelle. Les mares pré-repérées sur la cartographie du Scot n'existent plus ; c'est pour cela qu'elles n'ont pas été reprises dans le Plu.



## 6.1.2. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE

La commune dépend des **schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin hydrographique Loire-Bretagne** adopté le 4 novembre 2015 et le **Sdage Seine-Normande** adopté le 5 novembre 2015. Le Sdage décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels (délais de réponse de la nature), techniques (faisabilité) et économiques.

Ces documents préconisent les objectifs suivants pour le bassin, devant être pris en considération dans le Plu :

### 1 - La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques

- repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres
- réduire la pollution des eaux par les nitrates
- réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation
- maîtriser la pollution des eaux par les pesticides
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- protéger la santé en protégeant l'environnement

### 2 - Un patrimoine remarquable à préserver

- préserver les zones humides et la biodiversité
- ouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- préserver le littoral
- préserver les têtes de bassin

### 3 - Crues et inondations

- réduire le risque d'inondations par les cours d'eau

### 4 - Gérer collectivement un bien commun

- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- mettre en place des outils réglementaires et financiers
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La commune est également incluse dans le SAGE de **la nappe de Beauce et milieux aquatiques associés** (approuvé le 11 juin 2013).

Les quatre enjeux majeurs sont :

1- **Gérer quantitativement la ressource** : il s'agit de mettre en place une gestion équilibrée de la ressource entre les usagers et de définir ceux qui sont prioritaires en cas de crise.

2- **Assurer durablement la qualité de la ressource** : aboutir à une diminution de la teneur en polluant dans l'eau et à la préservation de cette ressource contre la pollution, de façon à protéger l'alimentation en eau potable.

3- **Prévenir et gérer les risques, notamment d'inondation** : diminuer l'exposition au risque, gérer les ruissellements et les capacités de rétention, afin de limiter le risque d'inondation.

### 4- Préserver les milieux naturels

#### Justification de la compatibilité

En protégeant les secteurs sensibles par une zone naturelle, le Plu permet de répondre aux enjeux de préservation de la ressource en eau. Cela aura d'ailleurs une incidence notable puisque le forage du Gué-de-Longroi, qui alimente les habitants de Levainville, est en aval de la commune.

## 6.2. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu

Le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L123-12-1 du code de l'urbanisme (article R123-2 du code de l'urbanisme).

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme et si nécessaire de le faire évoluer.

### 6.2.1. Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements

	1 <sup>re</sup> année	2 <sup>e</sup> année	3 <sup>e</sup> année	Total
<b>Logements, nombre et densité</b>				
<b>Nombre</b> de logements construits				
<b>Superficie</b> construite				
<b>Densité</b> moyenne Nombre de logements à l'hectare				
<b>Consommation d'espace</b>				
<b>Zone d'urbanisation future</b> (en hectares)				
<b>« dents creuses »</b> (en hectares)				

<b>Typologie</b> des logements				
Habitat individuel				
Habitat individuel groupé				
Habitat collectif				
<b>Taille</b> des logements				
1 pièce				
2 pièces				
3 pièces				
4 pièces et +				
<b>Mixité sociale</b>				
Nombre de logements sociaux construits				
<b>Équipements</b>				
Équipements réalisés				

## 6.2.2. Suivi des effets sur l'environnement

Au plus à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de la date de délibération approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces doit être réalisée.

À Pierres, les indicateurs constituent des outils d'évaluation du plan local d'urbanisme en fonction de l'état initial détaillé dans les chapitres précédents.

Thème	Indicateurs de suivi	Résultats
<b>Eau</b>		
Ressource en eau	suivi de l'évolution de la consommation d'eau	
Eaux usées	- Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à la station d'épuration - Assainissement autonome : surveillance de la conformité des installations	
Eaux pluviales	suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction via les permis d'aménager et permis de construire	
<b>Déchets</b>		
Déchets	suivi de l'évolution du tonnage de déchets produits et du tonnage des déchets collectés aux points d'apport volontaire pour être recyclés	
<b>Risques et nuisances</b>		
Risque inondation	évolution du tracé des zones inondées par l'Eure	
Zones humides	évolution des espaces imperméabilisés, des constructions et installations situées à proximité de zones humides	

Risque retrait-gonflement	surveillance des constructions en zone d'aléa moyen	
<b>Énergie</b>		
Consommation énergétique de l'habitat	- Nombre de constructions basse consommation d'énergie - Nombre d'installations de production d'énergie renouvelable individuelle	
<b>Pollution et santé</b>		
Qualité de l'air	- Évolution du trafic de véhicules sur les principaux axes routiers - Évolution du linéaire de circulations douces	
<b>Milieux agricoles, naturels et forestiers</b>		
Espaces agricoles	consommation d'espace agricole	
Espaces naturels	suivi des milieux naturels : qualité, intérêt, repérage d'espèces intéressantes tant végétales qu'animales	
Zone natura 2000	suivi des population d'espèces telle la Loche de rivière	
Espaces forestiers	Suivi de l'évolution des superficies boisées, constat de l'évolution de la fermeture des vallées, évolution des plantations de peupliers de rapport	

## 6.3. Méthodes d'évaluation

La méthode d'évaluation employée par le bureau chargé de l'étude pour la réalisation de la présente étude du plan local d'urbanisme a comporté trois phases distinctes.

### - Une phase de collecte et d'exploitation des documents

bibliographiques et administratifs consistant principalement en la consultation des documents disponibles et des sites des différentes administrations. Cette phase a également consisté à prendre en compte les éléments issus des documents supra-communaux tels que le Scot, le Sdage etc. À partir du moment où l'État l'a adressé à la mairie, le dossier «porté à connaissance» a lui aussi été examiné en détail de façon à intégrer les dispositions rappelées par le préfet.

### - Une phase d'investigation sur le terrain

- Milieu naturel : relevé de l'occupation du sol sur le territoire communal ainsi qu'aux alentours en s'appuyant sur les fonds de plan, analyse des entités paysagères (agricoles, vallées, massif forestier, etc.), appréciation de la nature des terrains aujourd'hui recouverts d'une trame «espace boisé classé» afin d'envisager le bien-fondé du maintien ou non de cette servitude
- Paysage : relevés par prises de vues photographiques des zones habitées, évaluation des ambiances, visites de terrains informelles à pied et en voiture, y compris avec le groupe de travail, découverte depuis les points de vue de communes voisines etc.
- Urbanisme : examen des différentes époques de constructions pour pouvoir ensuite adapter des règles à la situation existante et pour permettre des améliorations ou empêcher certaines évolutions que les élus jugeraient inconcevables.

### - Une phase de rédaction

- Rédaction et cartographie de l'état initial à partir de données bibliographiques, administratives et de terrain, corrections, additions et compléments en fonction des demandes et remarques du groupe de travail et des élus.

- Élaboration du projet de Plu intégrant les impacts du projet sur les milieux naturels en la confrontant avec le ressenti de la population (par le biais de la concertation et des réunions publiques), de traduction du projet aux élus ainsi qu'aux personnes publiques associées au cours des réunions de travail.
- Justification des exigences réglementaires et des limitations administratives au droit à construire.

- **En continu démarche itérative** : réunions, prises de décision, amélioration du projet, changements suite à des éléments nouveaux comme ceux apportés par le diagnostic ou la prise de conscience des dynamiques socio-économiques, ou suite à des propositions ou des informations nouvelles délivrées par les personnes publiques associées :

20/07/2012	Présentation des premiers éléments de diagnostic par le chargé d'études et de leurs objectifs par les élus.
20/01/2013	suite diagnostic
25/01/2013	suite diagnostic, potentiel dents creuses
21/11/2013	suite diagnostic, 1 <sup>ers</sup> éléments de projet
07/01/2014	Réunion publique de présentation du diagnostic et des 1 <sup>ers</sup> éléments de projet
10/11/2017	Actualisation du diagnostic et du projet
11/05/2018	Formalisation du projet de la commune
05/06/2018	Présentation du projet de la commune aux personnes publiques associées
20/09/2018	Débat des grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables en conseil communautaire
05/12/2018	Présentation de la traduction graphique du projet de la commune (1 <sup>er</sup> zonage et esquisse d'orientation d'aménagement)
20/03/2019	Point sur les différentes pièces réglementaires du dossier



- 04/09/2019 Présentation du dossier avant arrêt aux personnes publiques associées
- 04/09/2019 Réunion publique de présentation du projet de Plu avant arrêt

# **7. SEPTIÈME PARTIE**

## **Résumé non technique**

## 7.1. La procédure

La carte communale de la commune de Levainville a été approuvée le 27 juin 2006 et n'a été modifiée par la suite.

La commune a prescrit l'élaboration de son Plu le 19 avril 2012 pour les raisons suivantes :

- réalisation d'un parc d'activités ;
- ouverture à l'urbanisation d'un secteur destiné à l'habitat ;
- financement du projet foncier ;
- préservation de la qualité de vie.

De plus, il a fallu lors de la mise en place du plan local d'urbanisme que la commune de Levainville se conforme au schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui est un document dit « de portée supérieure » ou « supra-communale » qui cadre le développement de l'ensemble des communes concernées, cela même si le SCOT actuel est en cours de révision notamment pour tenir compte notamment de l'évolution de son aire géographique ;

En matière de concertation, la commune a prévu :

- annonce de la concertation par affichage de la délibération en mairie et par le bulletin municipal ;
- information au public au travers du bulletin municipal, et de réunions publiques ;
- échanges par courrier ou courriel adressé en mairie ;
- registre mis à disposition du public au service accueil de la mairie.
- mise à disposition d'un registre en mairie pour recueillir les observations des habitants.

Toutes les informations ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage ou d'avis diffusés dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

De plus, dans les bulletins municipaux était présenté le plan local d'urbanisme. Le maire et les adjoints ont reçu les habitants qui en

ont fait la demande.

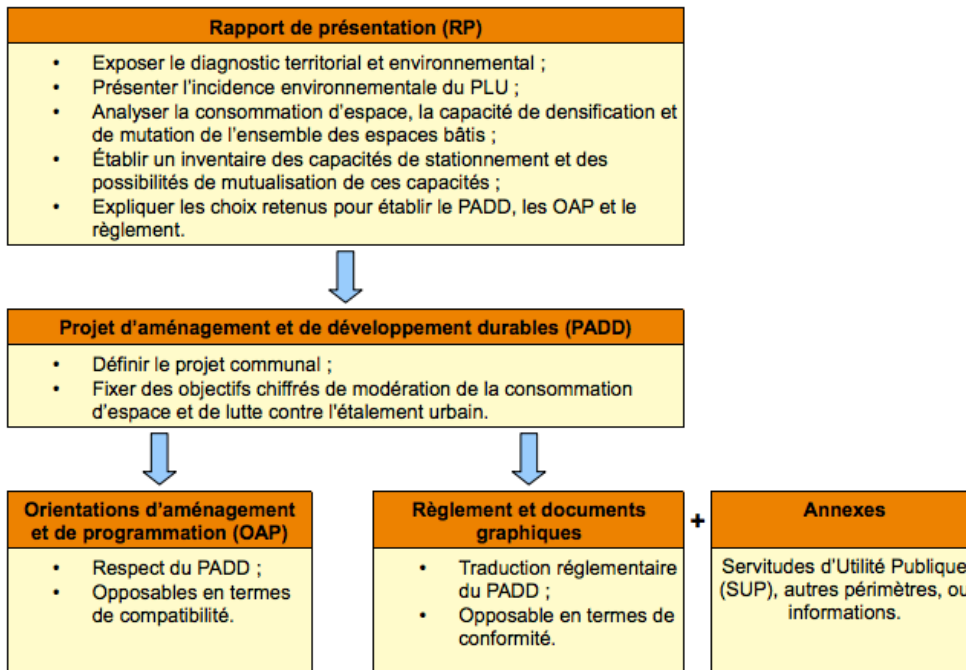
Deux réunions publiques sous forme de débat, d'échanges et de réflexions avec les habitants ont été organisées annoncées par affiches placardées dans toute la commune : le 7 janvier 2014 et le 4 septembre 2019.

Notons que la présence de la zone Natura 2000 a permis des échanges constructifs sur la richesse du patrimoine biologique de la commune, échanges tout au long de la procédure d'élaboration.

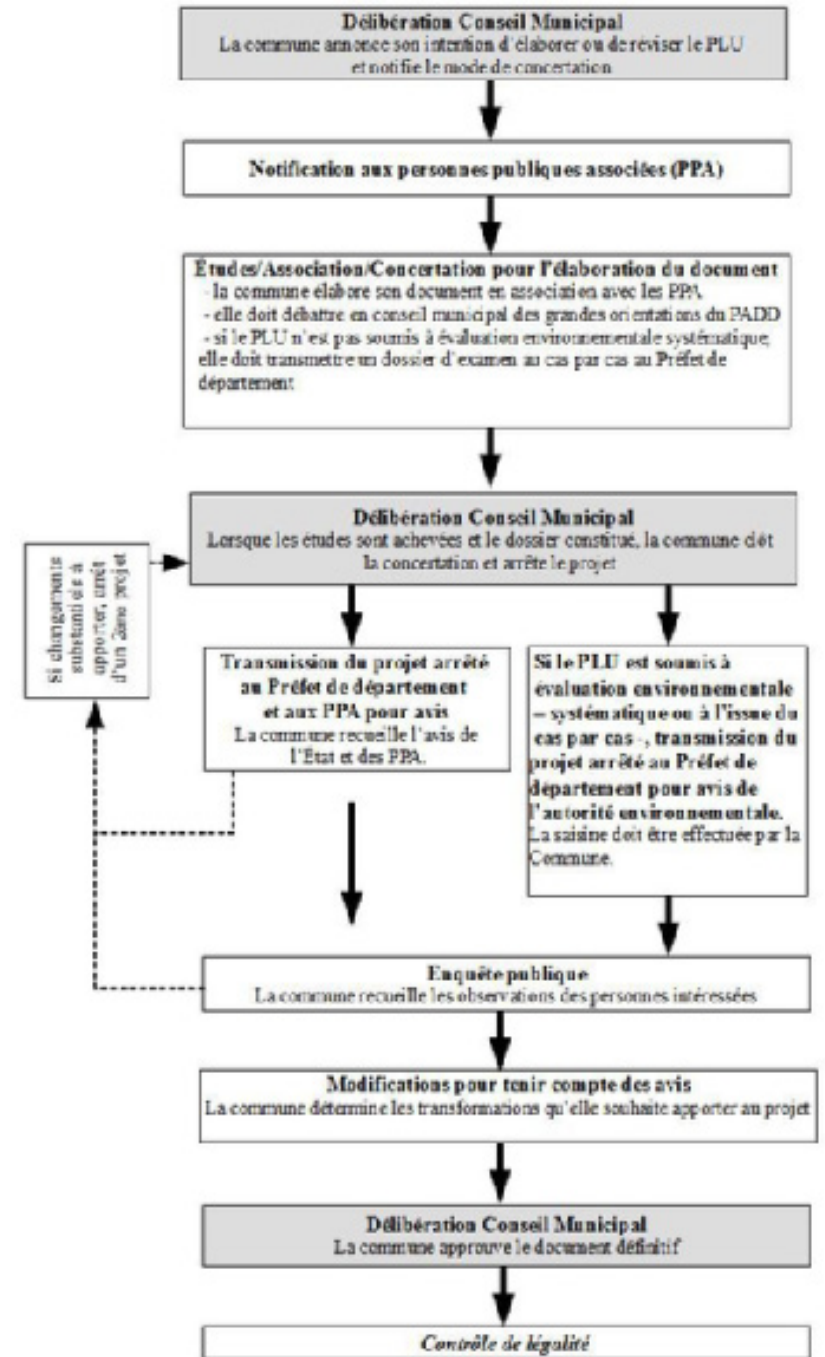
Les échanges durant la concertation ont permis d'expliquer et de justifier l'élaboration du projet et a conforté la collectivité dans ses choix lors de l'établissement des documents réglementaires notamment en revoyant à la baisse le projet de développement démographique qui ne correspondait pas à l'identité de la commune, en ajustant les dispositions pour l'intégration paysagère de l'implantation de l'entreprise de logistique, et en intégrant une orientation d'aménagement et de programmation visant à valoriser le sentier de randonnée pour favoriser les circulations douces à l'échelle de la commune.

Sur le tableau ci-contre, il faut remplacer les termes « conseil municipal » par « conseil communautaire », la compétence urbanisme ayant étant transférée à la communauté de communes des Portes euréliennes d'Île-de-France

## Pièces constitutives du Plu



## Procédure d'élaboration et de révision du Plu



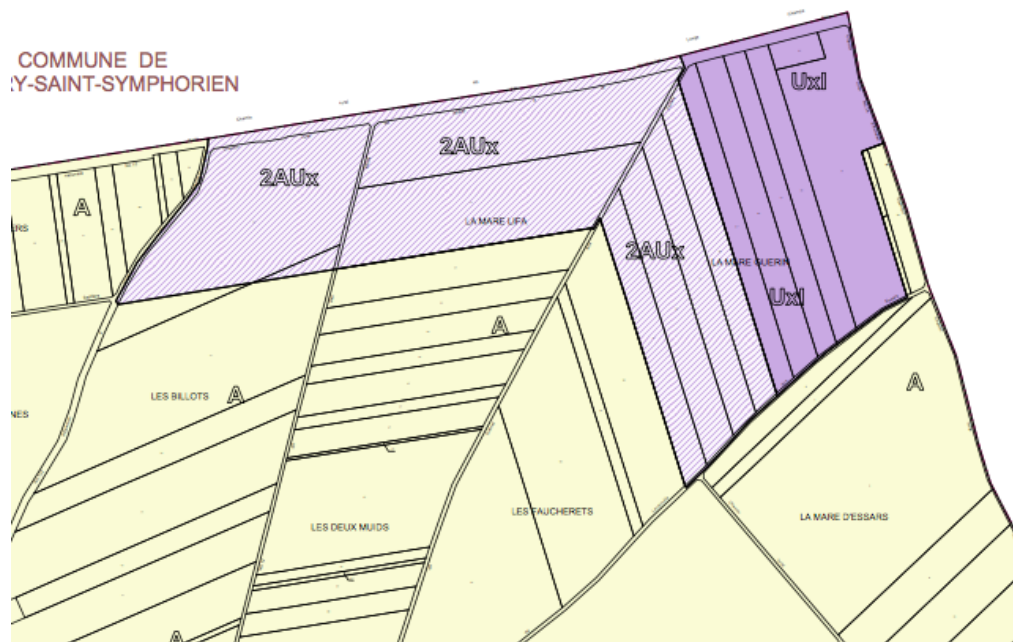


## 7.2. Les enjeux du territoire

Le diagnostic présenté dans ce rapport de présentation a mis en lumière un certain nombre d'enjeux que le Plu prend en compte dans son projet d'aménagement et de développement durables et traduit en pièces réglementaires telles le règlement écrit et le zonage.

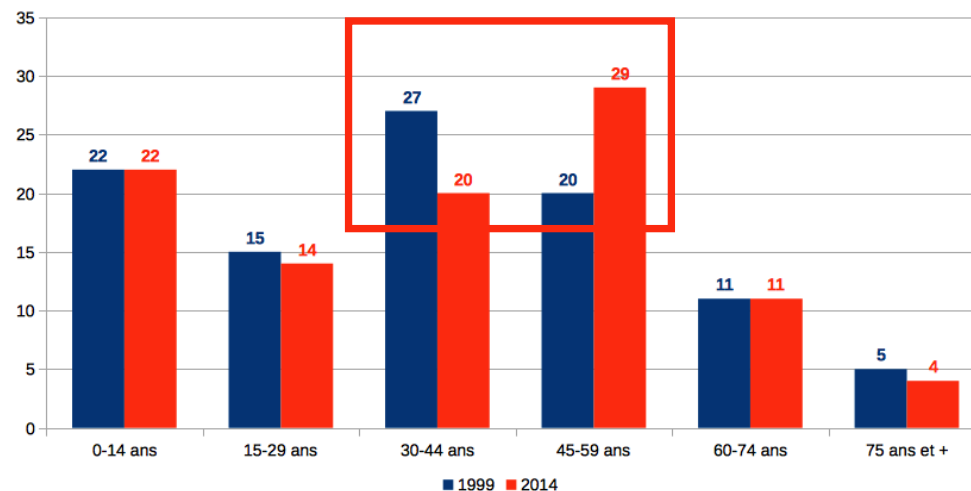
On peut notamment retenir :

- Une croissance démographique ralentit sur les dernières années, et un enjeu majeur de renouvellement des générations pour limiter le vieillissement de la population de la commune.
- La volonté de préserver le cadre paysager et bâti de la commune ; il s'agit d'une véritable atout pour l'attractivité résidentielle,
- La prise en compte du desserrement des ménages induisant une réduction de la taille moyenne de ces derniers et la nécessité de créer de nouveaux logements pour accueillir des jeunes ménages.



Une zone de développement économique le long de la Rd910 répondant aux objectifs définis dans le Scot.

Évolution de la structure par âge entre 1999 et 2014 (en %)



Prendre en compte les évolutions de la pyramide des âges, et veiller à attirer des jeunes ménages en diversifiant l'offre de logements.

- La prise en compte des orientations du SCOT, notamment quant à la politique de l'habitat et à la limitation de la consommation d'espace,
- Le développement de l'activité économique en valorisant la desserte par la Rn910. Cela répondant aux objectifs définis par le SCOT.
- La priorité donnée à l'activité agricole sur le plateau,
- La limitation de la consommation d'espaces et la densification du tissu bâti en mobilisant le potentiel en dents creuses,
- La préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec en particulier le respect de la zone natura 2000 correspondant à la confluence de la Voise et de l'Aunay en limite sud de la commune.
- La prise en compte et la limitation des risques naturels dont l'inondation par débordement de la Voise en hiver, et les mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines

## 7.3. Le projet communal

Le projet de la commune est basé sur les axes et objectifs suivants :

### Axe 1. Permettre le renouvellement de la population

- Objectif 1a - Garantir *a minima* une population stable
- Objectif 1b - Diversifier l'offre de logement pour favoriser le renouvellement de la population
- Objectif 1c - Mobiliser et encadrer le potentiel foncier et bâti pour limiter la consommation d'espace

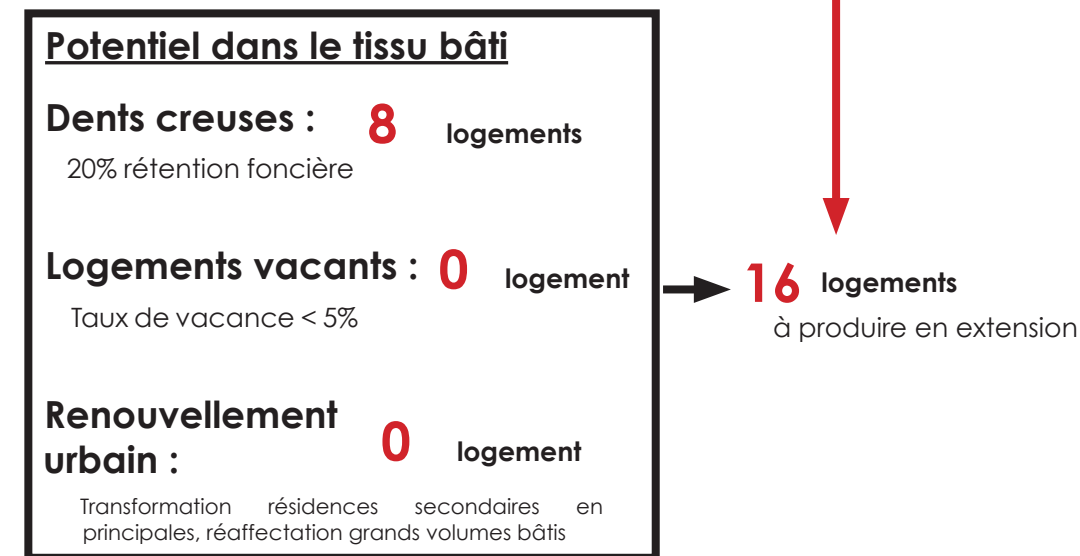
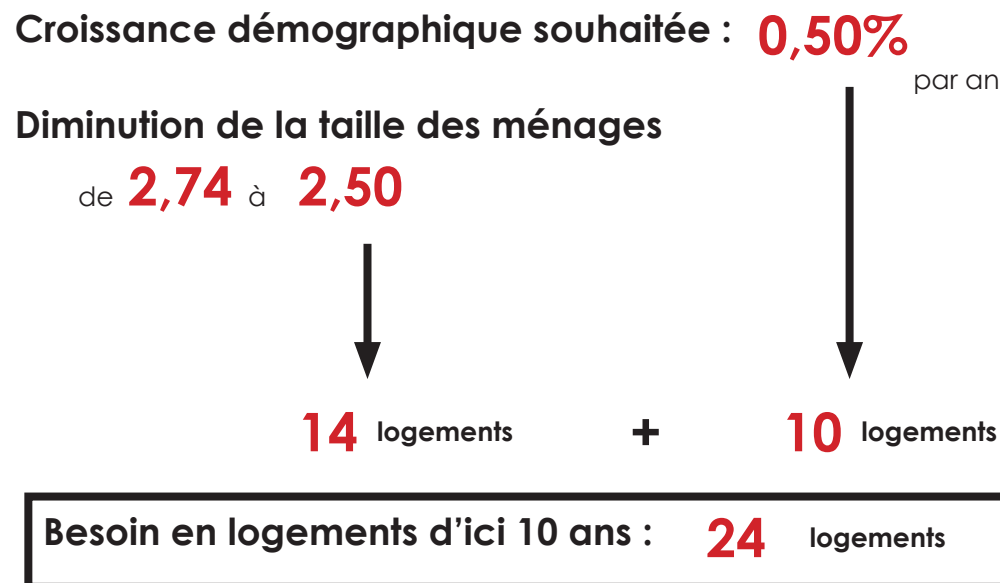
### Axe 2. Favoriser le développement économique et la création d'emplois

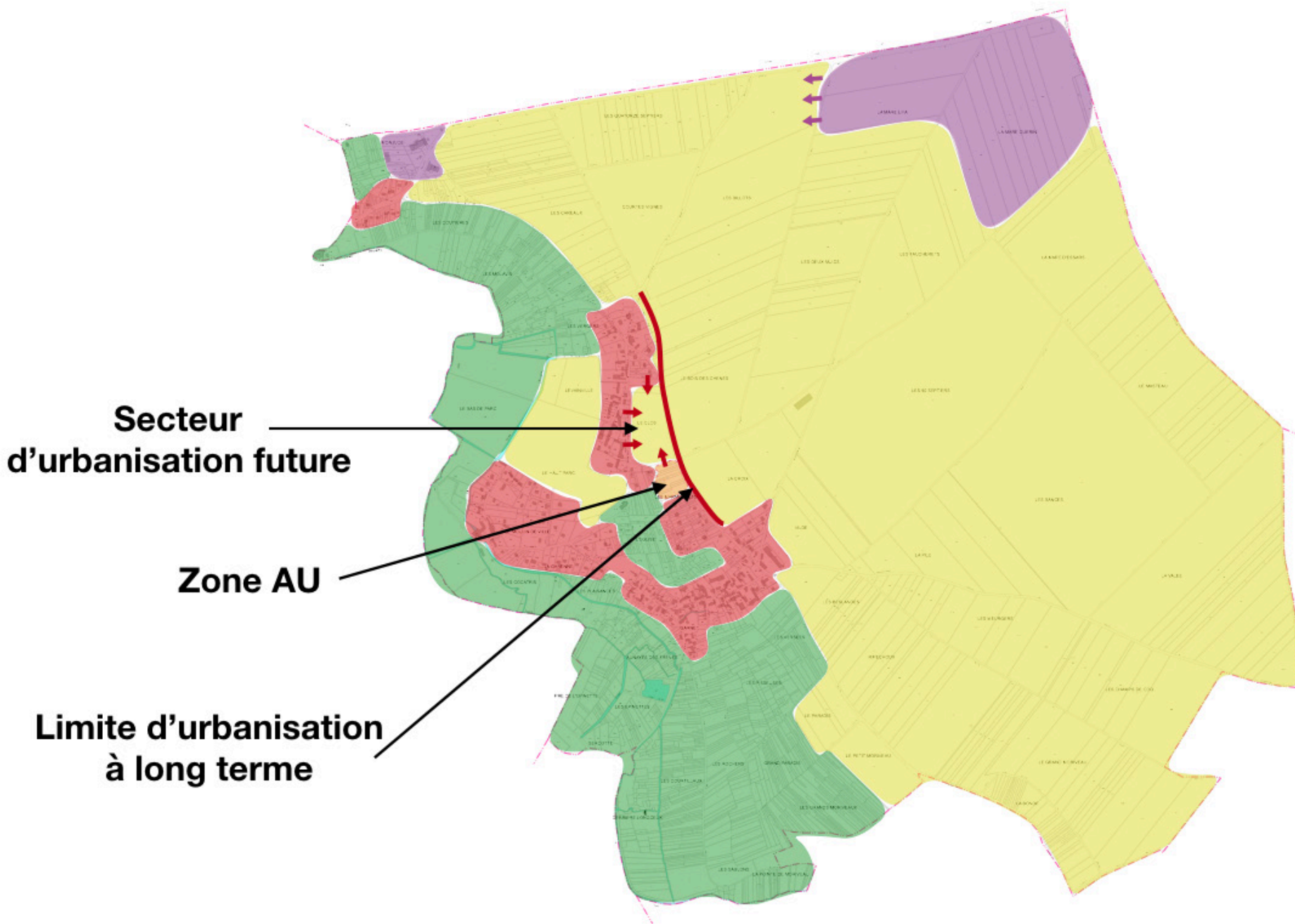
- Objectif 2a - Permettre l'accueil d'entreprises en lien avec RD910
- Objectif 2b - Autoriser l'activité dans le tissu bâti à condition d'être compatible avec l'habitat
- Objectif 2c - Préserver l'activité agricole et lui permettre d'évoluer
- Objectif 1d - Développer les communications numériques pour renforcer les possibilités d'emploi local

### Axe 3. Préserver l'identité de la commune

- Objectif 3a - Mettre en valeur l'identité d'un village de vallée
- Objectif 3b - Préserver et améliorer les continuités écologiques, et veiller à une gestion pérenne de la Voise
- Objectif 3c - Préserver l'identité paysagère
- Objectif 3d - Valoriser le sentier de randonnée et faciliter les circulations douces
- Objectif 3e - Gérer les risques (dont les risques inondation et mouvement de terrain)

### 7.3.1. Les objectifs quantitatifs de logements





# 8. Lexique



**Desserrement des ménages** : diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, à l'augmentation des familles monoparentales, les jeunes quittant le domicile familial, au vieillissement de la population

**La population sans double compte** : comprend toutes les personnes (françaises ou étrangères) résidant sur le territoire métropolitain. La population est dite «sans double compte» (Psd) car elle comptabilise une seule fois les personnes ayant des attaches dans les deux communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité), chaque individu n'est comptabilisé qu'une seule fois et dans une seule commune. Elle présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

**Variation totale de population** : différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire.

**Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

**Solde migratoire** : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période.

**Taux de variation global (%)** : mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux.

Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.

**Ménage** : ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne.

**La population active comprend** : les actifs ayant un emploi, les chômeurs (au sens du recensement) et, depuis 1990, les militaires du contingent. Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et qui l'exercent au moment du recensement.

**Les chômeurs** au sens du recensement de la population, sont des personnes qui se sont déclarées «chômeurs» sur le bulletin individuel (inscrits ou non à l'Anpe), sauf si elles ont déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher du travail.

**Le taux de chômage** correspond au pourcentage de chômeurs dans la popu-

lation active. Le taux de chômage par classe d'âge correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active de cette classe. Il s'agit du taux de chômage au sens du recensement.

**Le taux d'activité** est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 ans ou plus. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.

**L'emploi au lieu de travail** comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

**Le secteur d'activité** est celui de l'activité principale exercée par l'établissement employeur. Les activités sont regroupées selon la nomenclature économique de synthèse (Nes).

#### **Surface agricole utile (SAU)**

La surface agricole utile (SAU) des exploitations comprend l'ensemble des surfaces mises en culture dans l'année, auxquelles sont ajoutés les jachères et les jardins familiaux.

Elle comprend notamment les superficies ayant fait l'objet d'une des cultures suivantes : céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages, légumes frais, fraises et melons, fleurs, plantes ornementales. Elle comprend également les superficies toujours en herbe des exploitations, les vignes, les cultures permanentes entretenues (fruitiers, oliviers, pépinières ornementales, ), et comme précisé plus haut, les jachères, non aidées ou aidées, les jardins et les vergers familiaux des exploitants.

Lorsqu'on parle de SAU des exploitations sièges de la commune, il s'agit de la SAU des exploitations dont le siège est dans la commune et elle peut donc inclure des superficies cultivées dans d'autres départements ou régions ou communes.

Lorsqu'on parle de SAU de la commune, il s'agit de la SAU localisée dans la commune.

#### **Exploitation agricole**

Pour qu'une unité économique soit considérée comme exploitation agricole, 3 conditions doivent être requises :

- 1) produire des produits agricoles
- 2) avoir une gestion indépendante
- 3) avoir une certaine dimension :

soit une SAU (surface agricole utile)  $\geq 1$  hectare

soit une superficie en cultures spécialisée  $\geq 20$  ares

soit présenter une activité suffisante de production agricole, notamment en

nombre d'animaux ou en volume de production

**Les zones humides** sont, selon la loi sur l'eau de 1992, « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc. Par leurs différentes fonctions, les zones humides constituent de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Le plan local d'urbanisme prend en compte en les préservant les zones humides.

**bassin versant ou bassin hydrographique** : portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan

**La trame verte** est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une **trame bleue** formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...] *Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames verte et bleues, décembre 2009*

**Un corridor écologique**, notion relativement nouvelle, définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie. Continus, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus.

**ZPS** : zone de protection spéciale (directive oiseaux Natura 2000), établie sur un site abritant des populations d'oiseaux remarquables, ou des espèces migratrices à la venue régulière.

**ZSC** : zone spéciale de conservation (directive habitat Natura 2000), recouvre un habitat naturel d'intérêt européen représentatif d'une région biogéographique, ou en voie de régression ou de disparition, soit un habitat abritant des espèces elles-mêmes remarquables ou en danger.

**Znieff de type I** : sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux Znieff de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.

**Znieff de type II** : ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs Znieff de type I. Ils désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.











