PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

LEVAINVILLE

1ère modification du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

PLU prescrit le 19 avril 2012
PLU approuvé le 7 juillet 2021

1ère modification du PLU prescrite le 19 mai 2022
1ère modification du PLU approuvée le 11 juillet 2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 11 juillet 2024 approuvant la 1ère modification du PLU de la commune de Levainville

Le président,
Stéphane LEMOINE

Date : **29 juin 2024**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **1.2**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

SOMMAIRE

1/ PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE 3

2/ CONTENU DE LA MODIFICATION 7

3/ COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT 14

4/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 19

1/ PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1 – PRÉSENTATION DU PROJET

Depuis l'élaboration du Plan local d'urbanisme, approuvé le 7 juillet 2021, la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France a accompagné le développement économique de la zone d'aménagement à vocation économique au nord-est de la commune de Levainville (en limite avec le hameau d'Essart).

Ainsi, un an après l'entrée en vigueur du PLU, le territoire porte un projet d'implantation d'une entreprise de logistique. Pour ce faire, il est nécessaire d'ajuster le PLU sur plusieurs éléments :

- le passage de la zone 2AUxl en 1AUxl,
- l'ajustement de l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur,
- l'ajustement du règlement écrit en lien avec ce projet.

Au regard de l'ampleur de ces ajustements, la procédure de modification de droit commun apparaît tout à fait adaptée, et a été prescrite par la Communauté de commune le 19 mai 2022.

2 – PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

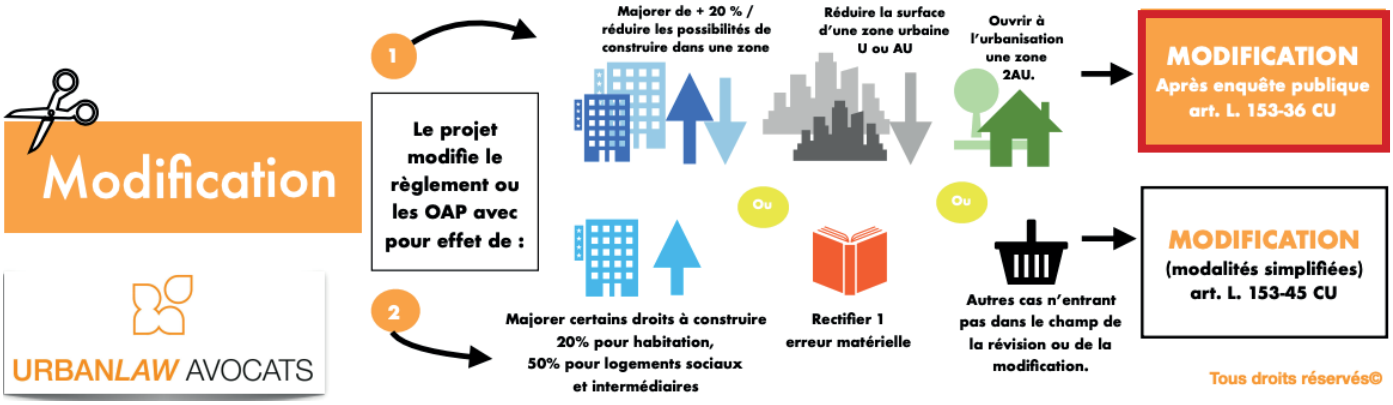
1) Le choix de la procédure de modification de droit commun

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme et la procédure de modification de droit commun est précisée ensuite par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Extrait du Code de l'Urbanisme :
«Article L153-36
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.»

«Article L153-41
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
2. *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
3. *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
4. *Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.»*



Les procédures de révision
Source : http://www.urbanlaw-avocats.fr

En ajustant le zonage (passage de 2AUxl à 1AUxl) ainsi que l'OAP (suppression du phasage initial), ce projet d'ajustement du PLU engendra effectivement une augmentation significative du droit à construire sur l'ensemble de la nouvelle zone 1AUxl. En cela, il convient bien de procéder à une modification de droit commun (c'est à dire avec enquête publique).

3 – COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

- **Objectif 2a - Permettre l'accueil d'entreprises en lien avec la RN10**

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

Le territoire de Levainville est traversé au nord par la Rd 910, anciennement nationale 10. Cet axe de première importance à l'échelle départementale est **un atout indéniable que la commune souhaite valoriser en permettant l'accueil et le développement d'entreprises**. Cet axe de développement répond également aux objectifs définis dans le Scot des Portes Euréliennes d'Île-de-France qui repère ce secteur comme prioritaire pour le développement d'activités économiques, en particulier logistiques.

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

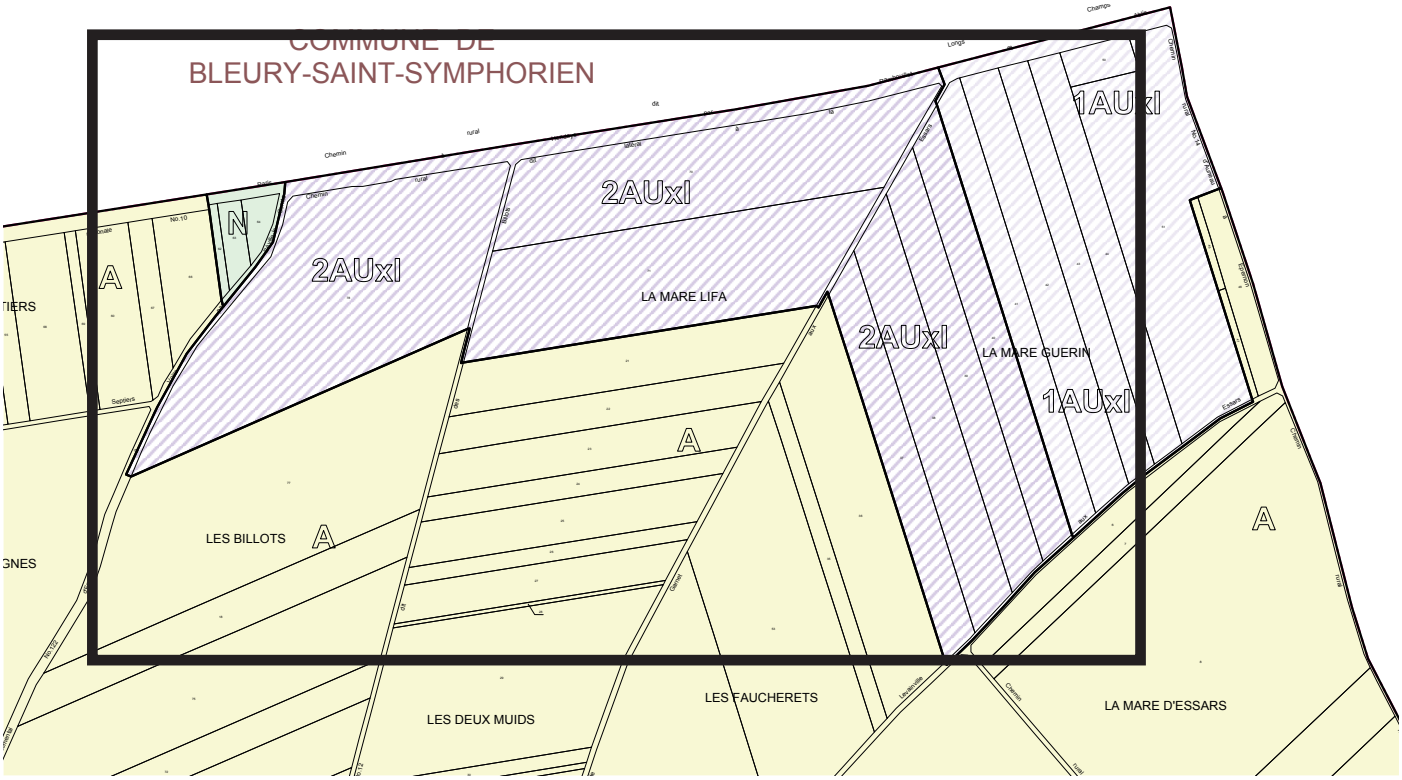
La modification du PLU est compatible dans le sens où elle permet l'accueil d'une entreprise de logistique sur la zone repérée dans le PLU, et orientée dans le SCOT.

2/ CONTENU DE LA MODIFICATION

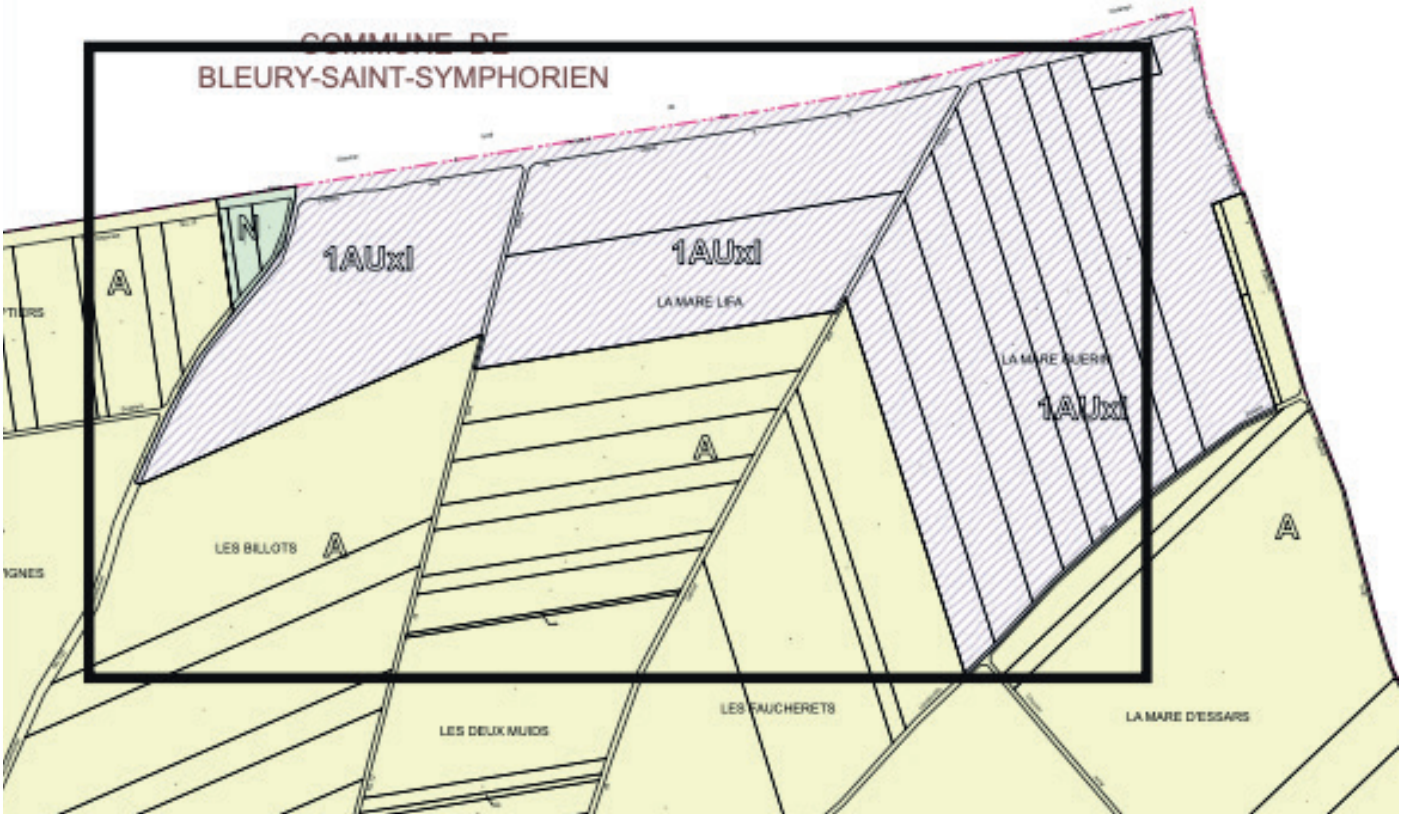
1. Passage de la zone 2AUxl en 1AUxl
2. Ajustements de l'OAP relative à la zone d'activités
3. Ajustements du règlement écrit

1. Passage de la zone 2AUxl en 1AUxl (ZONAGE)

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION



Les parcelles concernées par ce changement de zonage sont les suivantes : ZB 37, 38, 39, 40, 70, 71 et 78.

Justifications
Le rapport de présentation du PLU existant présente la stratégie de développement économique de la commune page 44. Il est stipulé que le projet prévoit deux secteurs distincts, à savoir une zone 1AUxl « reprenant le tracé d'ores-et-déjà existant sur la carte communale », et une zone 2AUxl « pour le développement à moyen et long terme qui permettra de contrôler les projets d'extension via une révision du présent Plu ».
Depuis l'approbation du PLU, les projets d'implantation d'entreprises ont évolué vers un seul acteur économique qui souhaite aménager l'ensemble du secteur d'un seul tenant. Dès lors, il n'apparaît plus nécessaire de maintenir cette distinction entre 1AUxl et 2AUxl.

2. Ajustement de l'OAP 3 « Zone de développement de l'activité logistique »

L'orientation d'aménagement et de programmation relative à l'aménagement de cette zone à urbaniser pour l'activité logistique est ajustée pour tenir compte du choix du Conseil départemental de réaliser un accès depuis la RD910 via l'aménagement d'un carrefour giratoire à hauteur du croisement avec la RD122. Aussi, on vient ajuster le phasage pour rendre toute la zone urbanisable dès l'approbation de la présente modification.

Justifications
Cette orientation d'aménagement et de programmation décline notamment l'objectif de phasage présenté au rapport de présentation. Il est ainsi prévu que « la phase 2 ne pourra être enclenchée au plus tôt deux ans après l'aménagement de la phase 1, et la phase 3 deux après l'aménagement de la phase 2 ». Cela permettait de maîtriser l'urbanisation pour « être au plus juste des besoins de l'entreprise » (OAP p.11). La maturité du projet d'implantation de l'entreprise induit de ne pas maintenir ce phasage et de rendre la totalité de la nouvelle zone 1AUxl aménageable dans sa globalité dès l'approbation de la présente modification.
S'agissant du principe d'accès, là aussi, il s'agit de tenir compte de l'évolution des réflexions du Conseil départemental qui prvilégie aujourd'hui une entrée depuis la RD910, ce qui limitera le trafic sur la RD19 et les éventuelles nuisances sur le hameau voisin d'Essart (répondant ainsi à une partie des équiétudes qui avaient pu être exprimée lors des réunions de concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU et de ces procédures d'évolutions de ce dernier.

3. Ajustement du règlement écrit

Suppression de la zone 2AUxl

En intégrant l'ensemble de la zone 2AUxl en 1AUxl, il n'y a plus de raison de maintenir les règles applicables en zone 2AUxl.

Justifications
L'ensemble des zones 2AUxl étant basculé en zones 1AUxl, il n'y a plus lieu de maintenir les règles spécifiques aux zones 2AUxl.

Augmentation de la hauteur maximale en zone 1AUxl

Le degré d'avancement du projet d'implantation économique fait apparaître une incompatibilité relative à la hauteur maximale autorisée. L'article 1AUxl 4 est donc ajusté pour limiter la hauteur maximale à 18m.

Justifications
La hauteur maximum passe de 15 m à 18 m. L'élévation de la hauteur est ici nécessaire pour répondre aux nouveaux modes de gestion de l'activité logistique.

Ajustement règle relative au stationnement

L'article 1AUxl 7 est modifié en passant de 200 à 350 m2 le seuil pour une place de stationnement.

Justifications

Cet ajustement doit permettre de limiter la consommation d'espace (agricole en l'occurrence) dévolue au stationnement. Ce seuil est d'ailleurs plus en accord avec la réalité de l'activité projetée.

Ajustement des sous-destinations autorisées en 1AUxl

Il est ajouté la sous-destination de « bureau » à l'article 1AUxl 1 du règlement.

Justifications

Il convient de permettre les projets de constructions liées à l'activité logistique, qui peut nécessiter une partie de bureaux.

3/ COMPATIBILITÉ DE LA RÉVISION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

SCOT des PORTES EURÉLIENNES
D'ILE-DE-FRANCE

1. LE SCOT des Portes Euréliennes d'Ile-de-France

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.

Extraits du DOO - Axe 2 relatif aux développement économique

« Proposer une offre foncière répondant autant au développement endogène qu'exogène »

L'offre en matière de foncier économique doit être rationalisée pour répondre au mieux aux attentes des entreprises, qu'elles soient issues du territoire ou venant de territoires voisins. Un schéma d'accueil des entreprises a été réalisé à l'échelle de la communauté de communes. Il a permis d'élaborer une stratégie de développement économique et de définir une typologie des zones d'activités avec des potentiels de développement qui sont repris dans le cadre du présent Scot.

Le Scot acte la typologie des zones d'activités telle qu'elle a été définie dans le schéma d'accueil des entreprises, à savoir :

- **Les zones de niveau régionale** (classe 1)
  - ZAE d'Auneau
  - PA du Val Drouette
- **Les zones d'équilibre** (classe 2)
  - ZAE du Pays Alnélois,
  - ZA de Pierres
  - ZAE du Poirier
  - ZAE Saint Mathieu
- **Les zones de proximité** (classe 3)
  - ZAE des Longs Réages
  - ZAE de Bailleau-Armenonville
  - ZAE des Réservoirs
  - ZAE du Faubourg Bretonnière
  - ZAE de la Croix Brisée
  - ZAE de Dionval
- **Les zones de proximité en manque d'attractivité** (classe 4)
  - ZAE des Bouleaux
  - ZAE du Quai
  - ZAE de Mormoulins

Les activités de logistique devront quant à elle se situer à proximité de la Rd 910 (ex nationale 10). On pense notamment au secteur de Levainville et d'Auneau qui peuvent effectivement s'appuyer sur des infrastructures routières de premier ordre.

Classe	ZAE	Commune	Périmètre total (ha)	Surfaces actuelles (ha)		Extensions pressenties à horizon 2040 (ha)	
				Surface occupée	Potentiel d'intensification	Développement économique	ZACOM
1	ZAE d'Auneau	AB2S	117,5	100,5	17,0	35,4	
	PA du Val Drouette	Épernon-Droue-Hanches	131,5	112,2	19,3	39,0	18,0 *
2	ZAE du Pays Alnélois	AB2S	25,7	24,7	1,0		
	ZAE du Poirier	Nogent-le-Roi	24,4	20,9	3,5	22,3	5,0
	ZAE de Pierres	Pierres	26,8	22,0	4,8	9,6	
	ZAE Saint-Mathieu	Gallardon	28,1	23,1	5,0	6,7	2,9
3	ZAE des Longs Réages	Béville	13,6	12,9	0,7	19	
	ZAE Bailleau Armenonville	Bailleau	12,6	8,1	4,5		
	ZAE des Réservoirs	Nogent-le-Roi	6,9	4,3	2,6		
	ZAE Faubourg Bretonnière	Gallardon	9,5	8,9	0,6		
	ZAE Croix Brisée	Hanches	4,3	2	2,3		
	ZAE de Dionval	Saint-Piat	2,4	2,2	0,2		
4	ZA des Bouleaux	Faverolles	8,3	5,7	2,6		
	ZAE du Quai	Nogent-le-Roi	4,4	3,7	0,7		
	ZAE de Mormoulins	Chaudon	9,3	4,9	4,4		
Total			425,3	356,1	69,2	132,0	25,9

* À titre informatif, ces 18 ha pourrait se répartir de la manière suivante : 15 ha sur la ZACOM de Hanches, et 3 ha sur la ZACOM d'Épernon.

« Prendre acte des projets d'implantation et de développement d'entreprises le long de la Rd910 »

On pense notamment à l'arrivée de CLAAS à Ymeray sur le site de l'ancienne entreprise Kirchhoff, et de Prologis à Levainville le long de la Rd 910. Le Scot prévoit également des possibilités d'extension uniquement pour les besoins des ces entreprises.

Permettre le développement des sites de CLAAS à Ymeray et de Prologis à Levainville uniquement pour répondre uniquement aux besoins de ces entreprises.

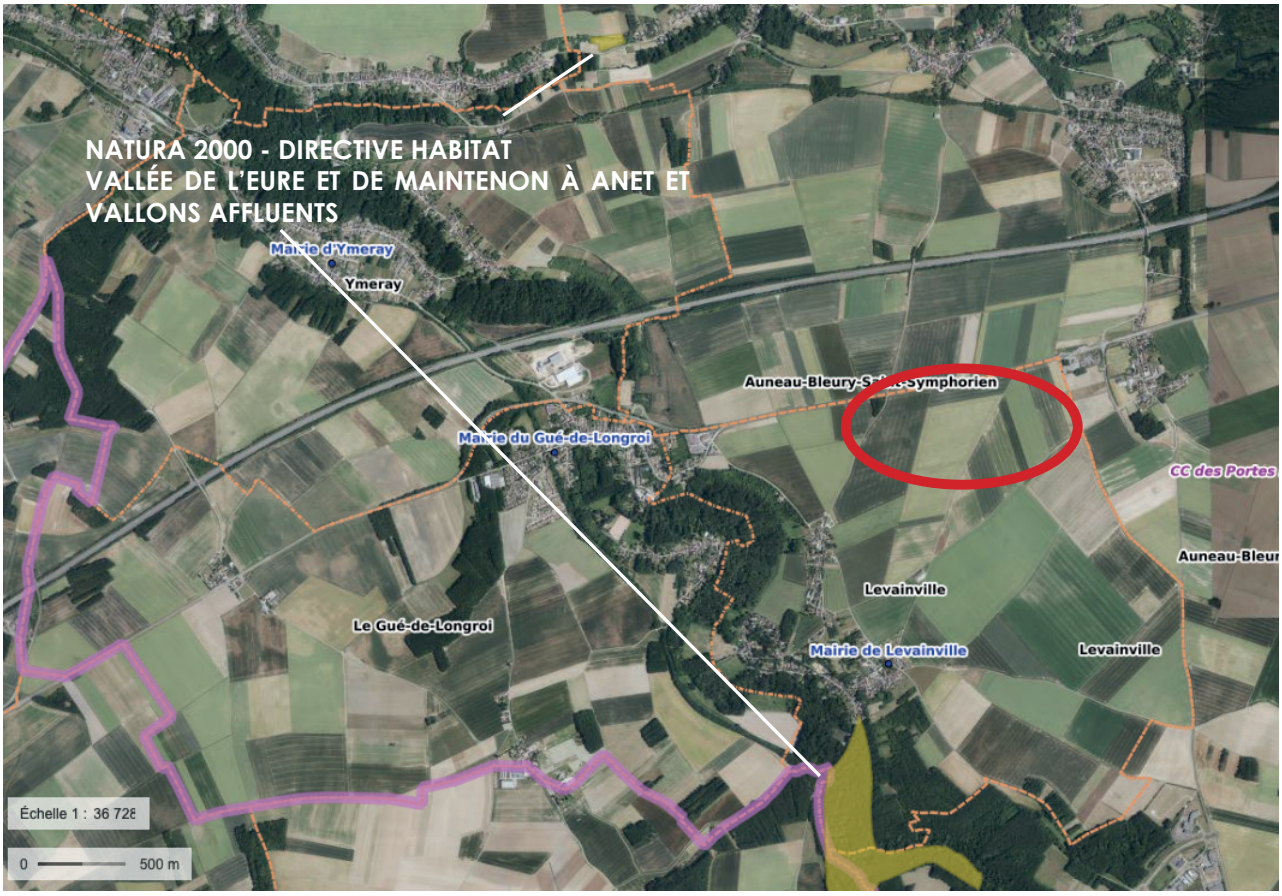
À titre informatif, on estime à 2 ha les besoins d'extension pour l'entreprise CLAAS à Ymeray, et à 35 ha un projet à Levainville.

Justifications
L'implantation d'une entreprise de logistique a été prise en compte à l'échelle du SCOT des Portes Euréliennes d'Ile-de-France. Il met d'ailleurs en évidence la logique du regroupement de ce type d'activités à proximité immédiate des grandes infrastructures routières telles que la Rd910.
Du point de vue de la nécessaire maîtrise du phénomène d'étalement urbain, on note également que le SCOT prévoyait un maximum de 35 ha à destination du projet d'implantation à Levainville ce qui correspond à la totalité de la nouvelle zone 1AUxl.
Par ailleurs, l'ensemble des prescriptions et des recommandations en matière de traitement et d'insertion paysagère ont été intégrées dans le PLU existant, et les quelques ajustements ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU au SCOT des Portes Euréliennes d'Ile-de-France.

4/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Impact sur l'environnement
Il est patent que la présente modification du plan local d'urbanisme de Levainville ne peut avoir qu'une incidence réduite sur l'environnement au sens large.

NATURA 2000



ZNIEFF I & II

Le PLU de 2021 maitrise l'impact sur l'espace agricole, la biodiversité, les milieux naturels et les continuités écologiques. L'étalement urbain prévu par le PLU est très contenu en n'autorisant que l'évolution du bâti pour les écarts (ou hameaux), les cœurs d'îlots, les bois ou encore les espaces aquatiques sont préservés. L'impact sur la ressource en eau est négligeable grâce à une bonne gestion des réseaux, du ruissellement ou encore de l'imperméabilisation des sols. Les risques ont bien été pris en compte. Enfin, le PLU préserve le cadre de vie, le patrimoine architectural et le paysage.

Dans le cas de la modification de droit commun, l'impact sur l'environnement de cette évolution de zonage est appréhendé :

Thématique	Impact	Mesures
Ressources naturelles et biodiversité	Modéré	Le principal impact se situe sur le volet de la consommation d'espace agricole. L'aménagement de ce secteur à vocation économique va consommer 35 ha de terres agricoles. Notons cependant que cette consommation d'espace avait été anticipée à l'échelle du SCOT, et qu'elle répond à des impératifs d'efficacité de l'aménagement du territoire en axant le développement de l'activité logistique à proximité immédiate des grandes infrastructures de transport (la Rd910 en fait bien évidemment partie). De surcroît, les modifications apportées au règlement, et notamment celles relatives aux obligations de stationnement, permettront de limiter la consommation d'espace (en passant d'un seuil d'une place pour 200 m^2 à 350 m^2). Du point de vue de la protection de la biodiversité et des continuités écologiques, les deux plans présentés ci-dessus montrent bien que la localisation de ce projet n'impacte pas des secteurs d'intérêts écologiques (natura 2000 et ZNIEFF). Plus globalement, il apparaît que les principales continuités écologiques s'appuient sur le réseau de vallées (ici la vallée de la Voise). La localisation du site sur le plateau agricole semble avoir peu d'impacts sur les fonctionnalités écologiques du territoire.
Eau	FAIBLE	Outre l'artificialisation potentielle engendrée par l'implantation des bâtiments sur la zone 1AUxl, il faut ici rappeler que l'OAP impose une gestion des eaux de pluie à l'échelle de chaque parcelle, ce qui réduit drastiquement les éventuels impacts sur le milieu aquatique. Quant à l'assainissement, l'OAP impose une gestion à la parcelle des rejets en attendant « la création d'un (ou de) nouvelle(s) station(s) d'épuration intercommunale(s) ».
Risques	AUCUN	Le projet ne se situe pas sur une zone de risques qu'ils soient naturels ou technologiques. Seule la proximité de la Rd910 induit la prise en compte des nuisances. En tant qu'activité de logistique, on estime que les risques générés seront faibles voire inexistants. En tout état de cause, la nécessaire étude d'impact liée à l'aménagement de la zone précisera ce volet et mettra en oeuvre les dispostions adaptées.

Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	POSITIF	Le règlement du PLU (et plus particulièrement ses dispositions générales article 6) prend en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable suivants : - utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ; - intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue ; - mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été ; - utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain ; - orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	FAIBLE	Dans son Orientation d'aménagement et de programmation, le PLU vise à intégrer dans le paysage ce nouvel aménagement. Il est ainsi demandé d'accompagner cette implantation d'un véritable projet de paysage (et non pas d'un simple plan de plantation). Il est également demandé de porter une attention particulière à la proximité du hameau d'Essart, ce qui justifie l'obligation de planter une rangée d'arbres de haut jet (minimum de 15m de hauteur) pour limiter les impacts visuels.

En conclusion, cette 1ère modification de droit commun du PLU de Levainville n'aura par conséquent qu'un faible impact sur son environnement. La consommation d'espace et les impacts paysagers sont en effet pris en compte et compensés dans le règlement écrit et l'OAP relative à la zone 1AUxl. Par ailleurs, rappelons que l'aménagement de ce secteur nécessitera une étude d'impact de plus grande ampleur qui viendra préciser l'ensemble de ces éléments et y apporter des réponses plus concrètes.