PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

LEVAINVILLE

2nd révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

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

2nd révision allégée du PLU prescrite le 17 novembre 2022
2nd révision allégée du PLU approuvée le 11juillet 2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 11 juillet 2024 approuvant la 2nd révision allégée du PLU de la commune de Levainville

Le président,
Stéphane LEMOINE

Date : **28 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/ QUELQUES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC 6

3/ CONTENU DE LA RÉVISION ALLÉGÉE 9

4/ COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 12

5/ INCIDENCES DE LA RÉVISION SUR L'ENVIRONNEMENT 14

ANNEXES 18

1/ PRÉSENTATION DES PROCÉDURES

1) LES PROCÉDURES ANTÉRIEURES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Levainville a été approuvé le 7 juillet 2021. Cette procédure de révision allégée a été prescrite le 17 novembre 2022.

En vertu de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, la révision allégée doit porter sur un objet unique.

Ainsi, cette révision allégée doit permettre d'ajuster le zonage de la zone d'activités logistique au nord-est de la commune.

2) COMMENT FAIRE ÉVOLUER LE PLU ?

LA PROCÉDURE DE RÉVISION

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme - la procédure de révision

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure entraînera effectivement une réduction de la zone agricole au profit de la zone 1AUxl. Il s'agit de manière plus concrète de ne plus suivre la limite cadastrale entre les parcelles 77 et 78, mais de proposer une limite droite en continu du reste de la zone (1AUxl et 2AUxl).

Cette évolution majeure justifie le choix de la procédure de révision.

Pour autant, elle ne remet pas en cause les dispositions du projet d'aménagement et de développement durables (elle répond effectivement à l'objectif 2a « permettre l'accueil d'entreprises en lien avec la Rn10 ». Par conséquent, elle entre dans le cadre de **la révision dite « allégée »** régie par l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable***s :*

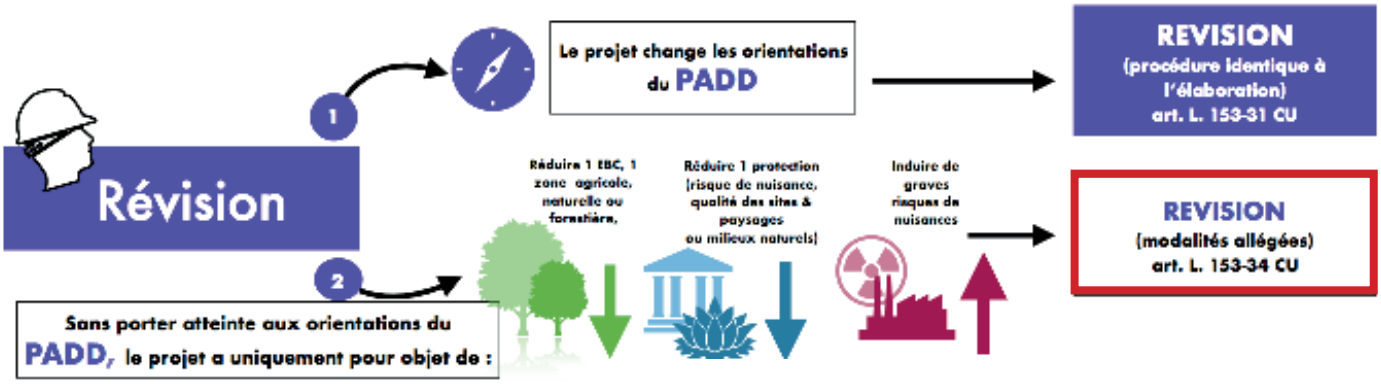
1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.



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

3/ COMPATIBILITÉ DE LA RÉVISION ALLÉGÉE AVEC LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Levainville tel qu'il a été approuvé en 2021 visait un objectif de développement économique, notamment en permettant l'implantation d'une entreprise le long de la Rd 910 en limite avec le secteur d'Essart (sur la commune d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien) :

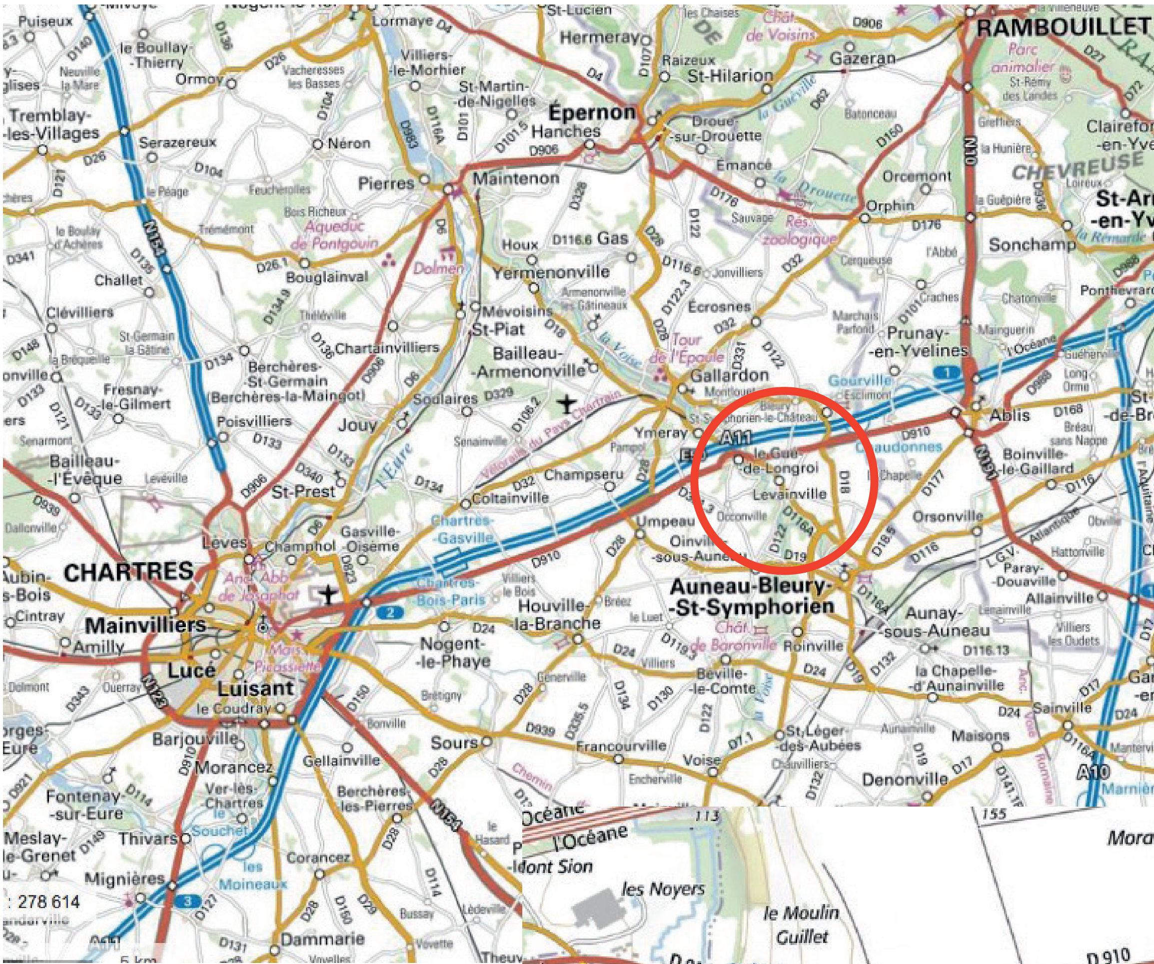
DANS L'AXE 2 « FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LA CRÉATION D'EMPLOIS »

- L'objectif 2a vise à « permettre l'accueil d'entreprises en lien avec la Rn10 », ce qui se traduit sur le zonage par la création d'une zone logistique (1AUxl) spécifique pour l'accueil d'entreprises de logistique.

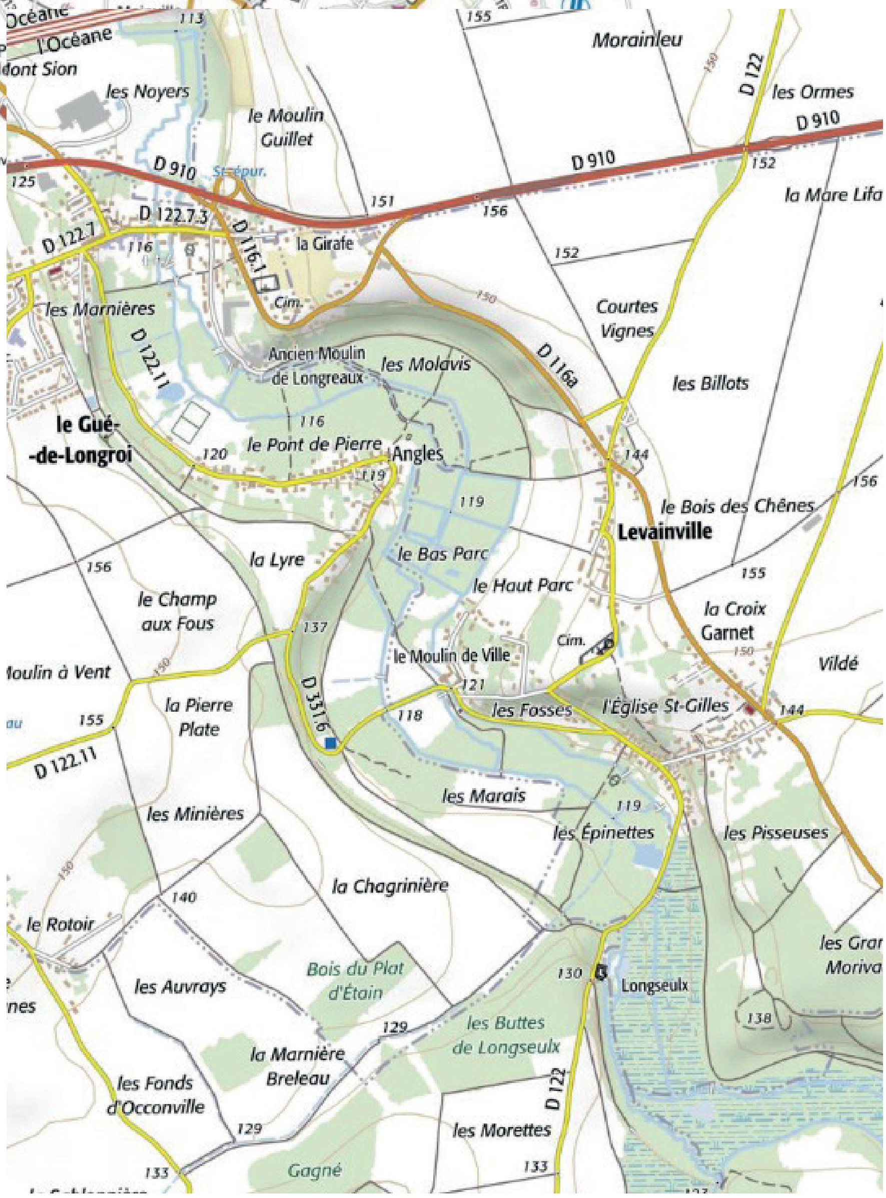
En permettant cet ajustement du zonage sur cette zone 1AUxl, la présente révision allégée répond toujours à l'objectif 2a du Projet d'aménagement et de développement durables.

2/ QUELQUES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Situation géographique

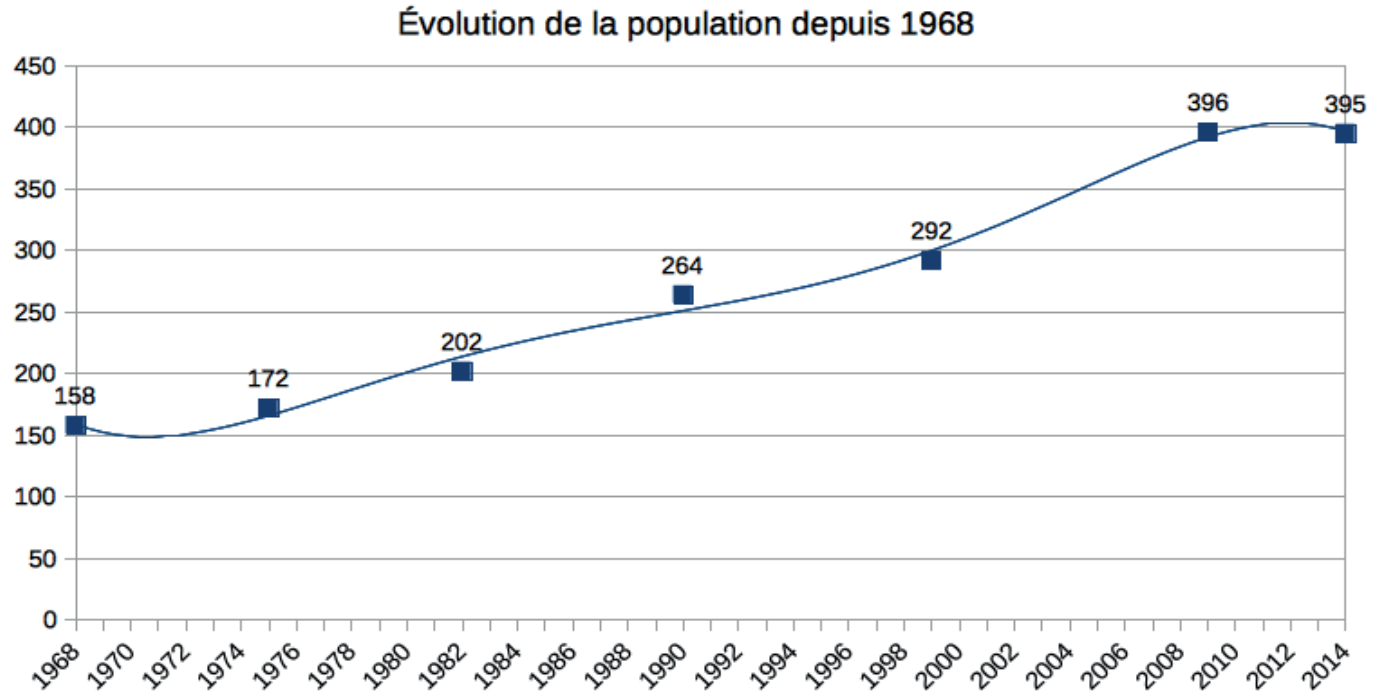


Levainville est située à proximité de l'ex national 10, et entre les pôles d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien et Gallardon. À plus large échelle, la commune bénéficie de la proximité des agglomérations de Chartres et de Rambouillet.



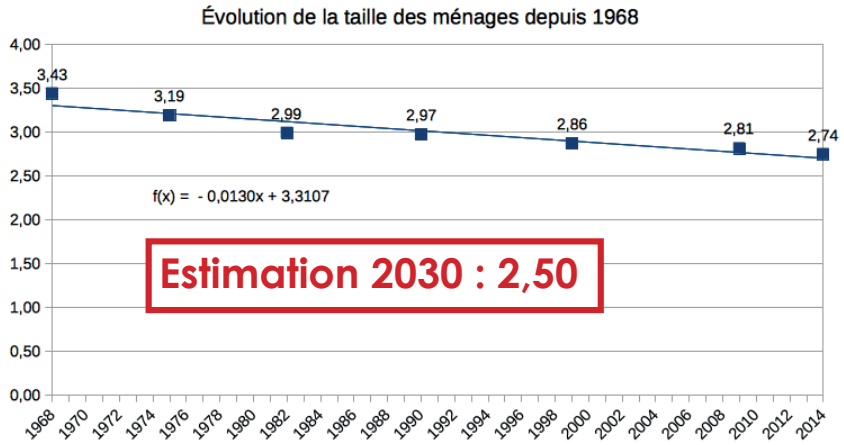
L'évolution de la population

Étude réalisée à partir des recensements Insee 2015



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. 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 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. 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.

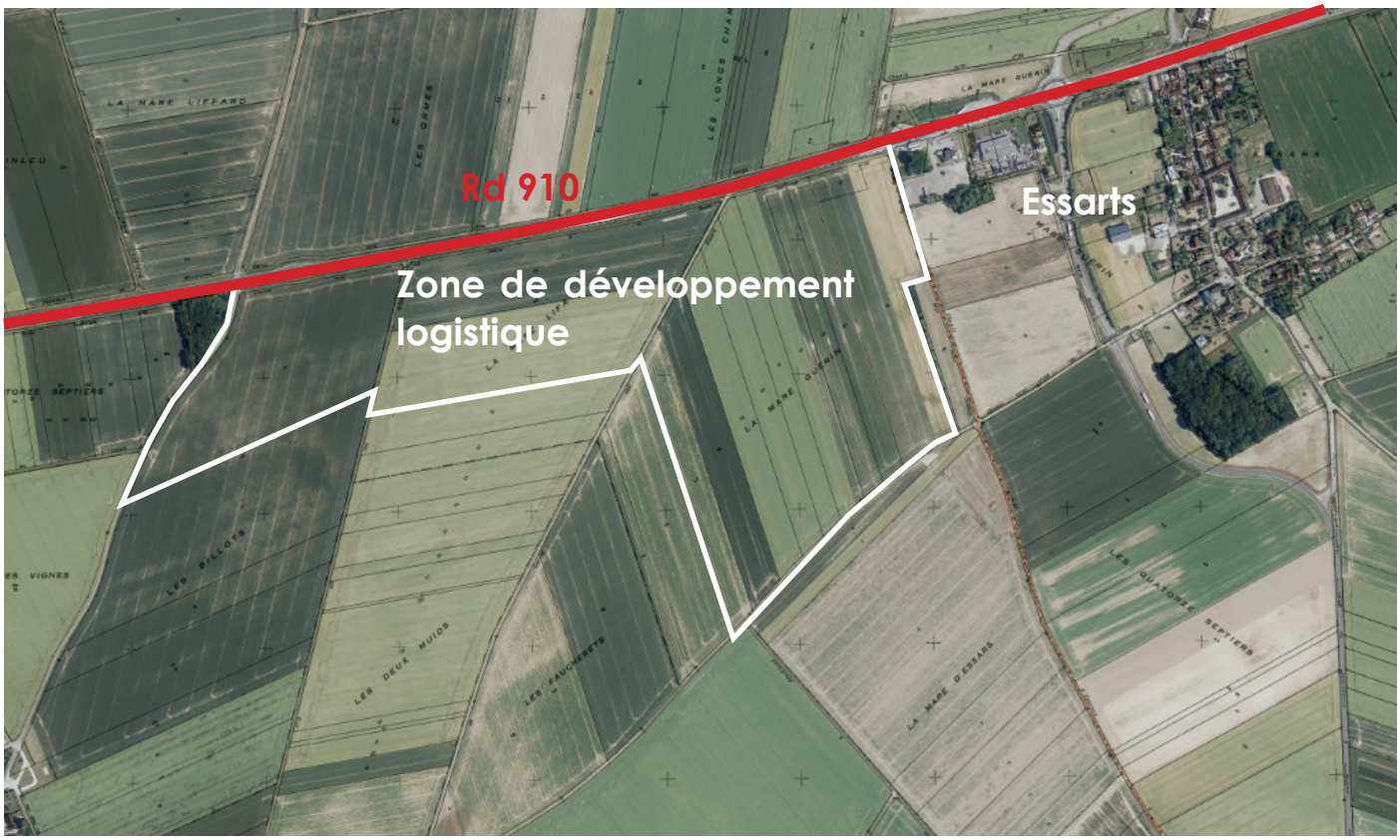
Une autre tendance forte à prendre en compte réside dans l'évolution de la taille des ménages qui passe en moyenne de 3,43 personnes en 1968 à 2,74 en 2014. Il s'agit là d'une tendance nationale qui s'explique par le phénomène de desserrement des ménages qui correspond plus à une évolution de la société,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

3/ CONTENU DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

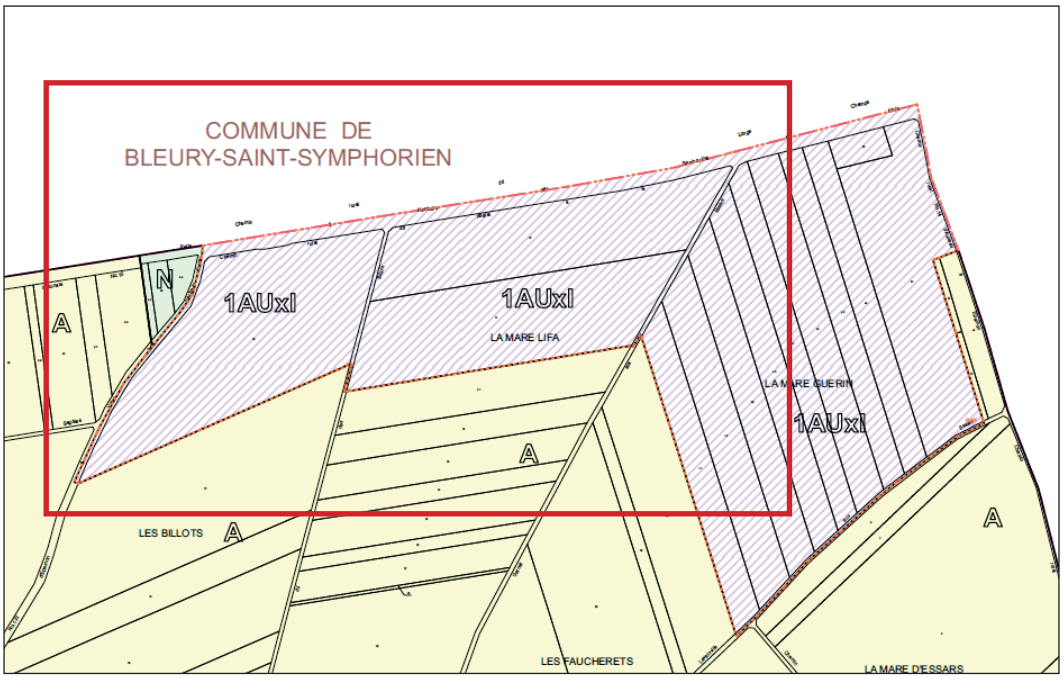
RÉVISION ALLÉGÉE N°2

Ajustement du tracé de la zone 1AUxl relative à l'accueil d'une entreprise de logistique

1/ Présentation du secteur



Zoom sur le secteur de la zone logistique



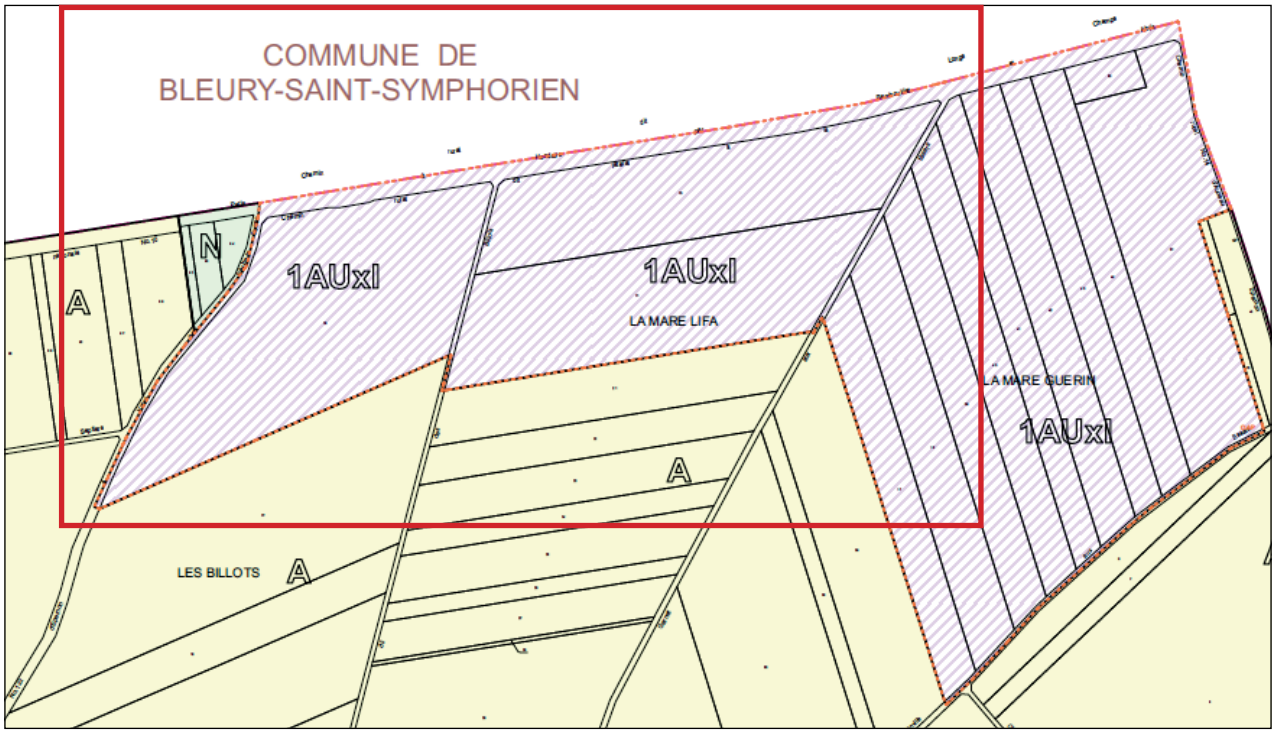
Extrait du zonage issu de la 1ère modification du Plu

La présente révision allégée a pour objet d'ajuster le tracé de la zone 1AUxl, et notamment la partie ouest.

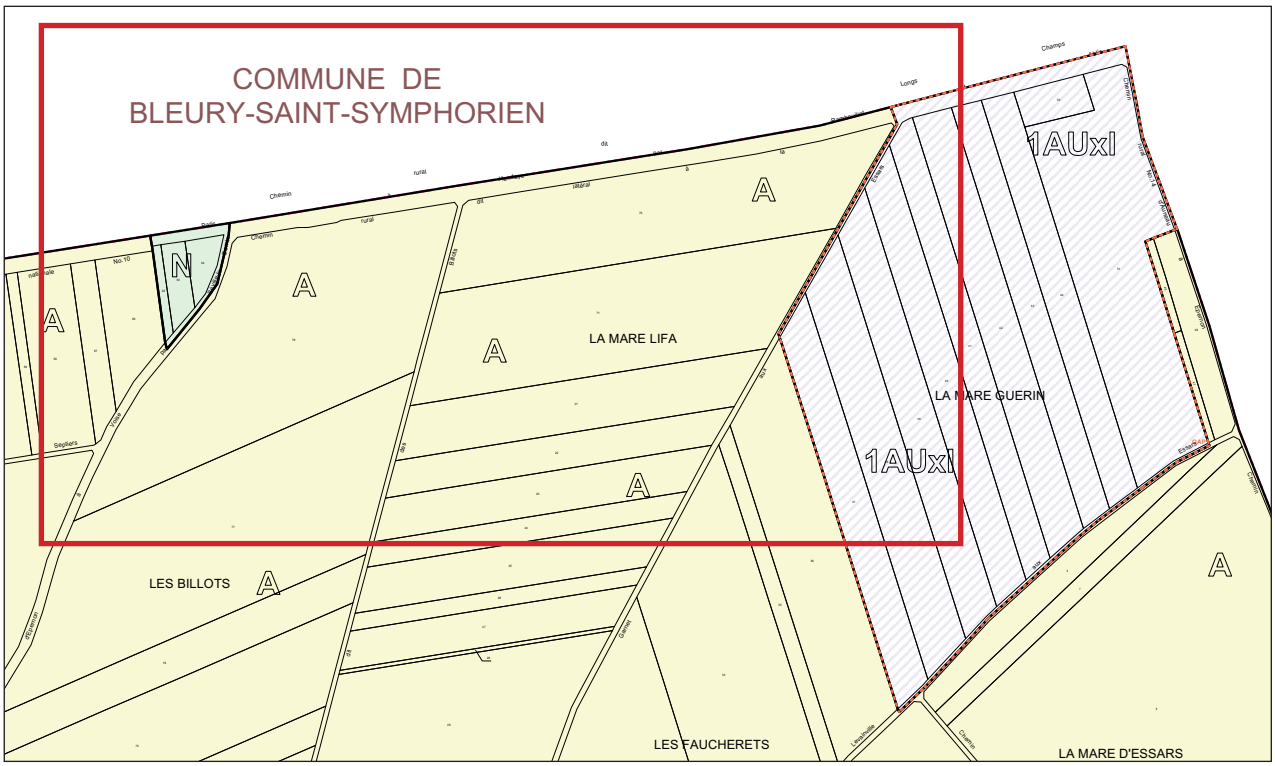
Cette zone 1AUxl issue de la 1ère modification permettra l'accueil d'une entreprise de logistique en lien direct avec la départementale 910.

2/ Évolutions du PLU proposées

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS RÉVISION



LES AJUSTEMENTS DU ZONAGE

Ici, l'ajustement porte sur la limite entre la zone A et la zone 1AUxl. Initialement, cette limite s'appuyait sur la limite cadastrale entre les parcelles ZB77 et ZB78. Suite à une réunion de concertation avec la profession agricole, il est finalement prévu de retirer l'ensemble du potentiel à l'ouest de la Rd332-1. La zone 1AUxl se cantonne donc aux parcelles ZB37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 50 et 51.

Cet ajustement aura également des conséquences sur le rapport de présentation :

- La page 44 du rapport de présentation où est présente la justification des secteurs de développement économique ;
- La page 61 du même document où un extrait du plan de zonage devra être mis à jour.

JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DE ZONAGE

Comme explicité plus haut, cette révision allégée du PLU va simplement permettre d'ajuster le tracé de la zone 1AUxl pour correspondre au projet de développement économique porté par le territoire (commune de Levainville et communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France).

Ce nouveau tracé a été défini en lien avec la profession agricole lors d'une réunion spécifique. Cela abouti à la réduction de près de 15 ha par rapport à ce qui avait été défini dans le cadre du PLU initial.

De toute évidence, cette évolution de zonage répond toujours aux objectifs définis dans le cadre du Projet d'aménagement et de développement durables, et aux objectifs plus globaux inscrits dans le Scot des Portes Euréliennes d'Ile-de-France.

LES AJUSTEMENTS DES OAP

Il s'agit ici de réduire le secteur d'OAP pour le faire coïncider avec le nouveau périmètre de la zone 1AUxl.

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

SCOT des PORTES EURÉLIENNES D'ILE-DE-FRANCE

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. Il crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de compatibilité.

Axe 2 du DOO

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.

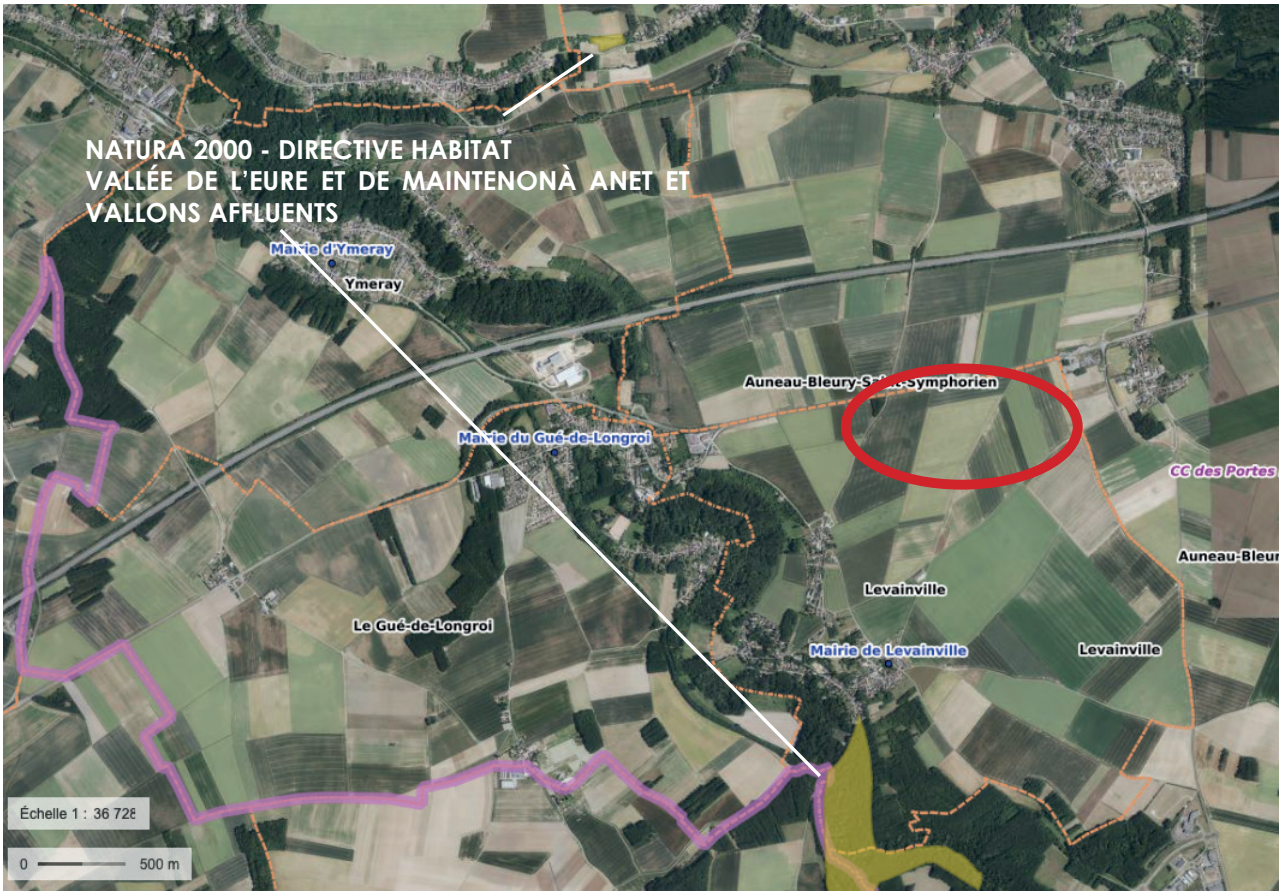
Justifications

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 (Rd910).
Du point de vue de la nécessaire maîtrise du phénomène d'étalement urbain, on note également que le SCOT prévoyait une emprise d'environ 35 ha à destination du projet d'implantation à Levainville ce qui correspond à la totalité de la nouvelle zones d'activités (zone 1AUxl et 2AUxl).
La légère modification, de surcroît à la baisse, rest tout à fait compatible avec le Schéma de cohérence territoriale des Portes Euréliennes d'Ile-de-France.

5/ INCIDENCE DE LA RÉVISION SUR L'ENVIRONNEMENT

Impact sur l'environnement
Il est patent que la présente révision allégée 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 maîtrise 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 cette révision allégée, l'impact sur l'environnement de cette évolution de zonage est appréhendé :

Thématique	Impact	Mesures
Ressources naturelles et biodiversité	FAVORABLE	Il s'agit ici de pointer la légère réduction de la consommation d'espace finale de cette implantation économique. En ajustant le tracé de la zone 2AUxl, on permet de réduire légèrement l'impact sur les terres agricoles. Cette réduction sera globalement favorable à l'ensemble des ressources naturelles et à la biodiversité.
Eau	AUCUN	Par rapport à l'analyse des impacts initiaux du Plu, on ne peut que conclure à une absence de conséquences supplémentaires (positives ou négatives). Rappelons, à toutes fins utiles, que s'agissant de l'artificialisation potentielle engendrée par l'implantation des bâtiments sur la zone (1AUxl et 2AUxl), il faut intégrer le fait 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	La présente modification de la limite de la zone 2AUxl ne remet en pas en cause l'évaluation des risques présentées dans le cadre de l'élaboration du PLU. De manière générale, 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	AUCUN	Les objectifs définis au sein de l'article 6 du règlement écrit ne sont pas remis en cause au travers de cette révision allégée. On estime une nouvelle fois que cette évolution du tracé de la zone 2AUxl n'aura aucun impact sur cette thématique.
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	FAVORABLE	La légère réduction de la superficie de la zone 2AUxl induite par la modification de tracé permet, on l'a vu, de réduire la consommation d'espace. Cela apparaît favorable au cadre de vie, à la protection des paysages et du patrimoine au sens large.

En conclusion, cette 2nd révision allégée du PLU de Levainville n'aura aucune conséquence notable sur l'environnement au sens large. On peut, de manière très anecdotique, noter la légère réduction de la consommation d'espace agricole induite par la modification du tracé de la zone 2AUxl.

ANNEXES