PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

LEVAINVILLE

1ère 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

1ère révision allégée du PLU prescrite le 19 mai 2022
1ère révision allégée du PLU approuvée le 30 janvier 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 30 janvier 2025 approuvant la 1ère 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 19 mai 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 du secteur de Monjudé en basculant d'une zone N à une zone Ub.

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 naturelle au profit une zone d'habitat récent (zone Ub déjà existante sur d'autres secteurs de la commune).

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

L'ensemble des ajustements nécessaires permettent de répondre aux orientations définies par le PADD (notamment quant à la maîtrise de l'étalement urbain), il n'y a donc pas lieu d'envisager une révision générale.

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 :*

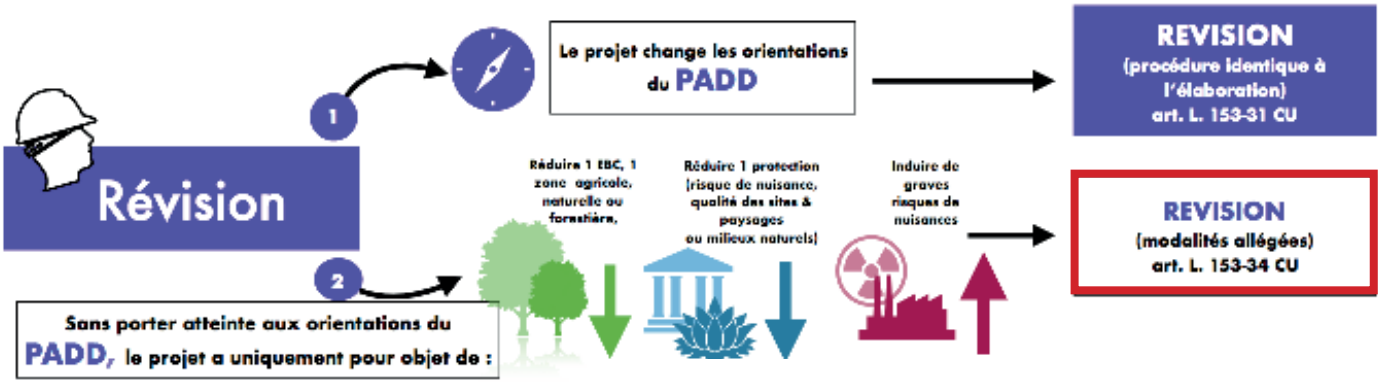
1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

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 cernait cet enjeu de réduction de la consommation d'espace, et de valorisation du potentiel en dents creuses :

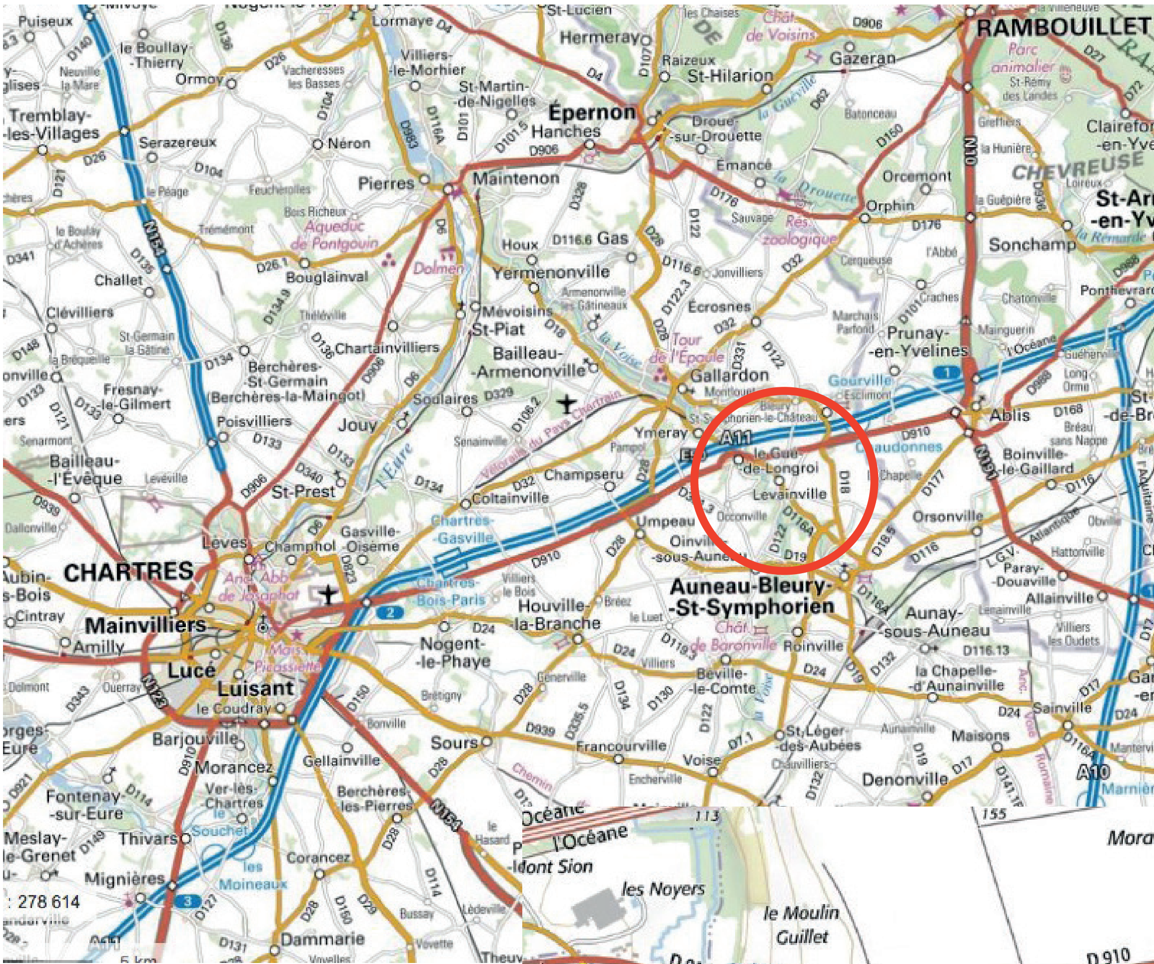
DANS L'AXE 1 « PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION »

- L'objectif 1c vise à « mobiliser et encadrer le potentiel foncier et bâti pour limiter la consommation d'espace ». Il est même précisé que l'atteinte de l'objectif de division par deux de la consommation d'espace se fonde principalement sur le comblement des dents creuses, action qui se doit d'être priorisée.

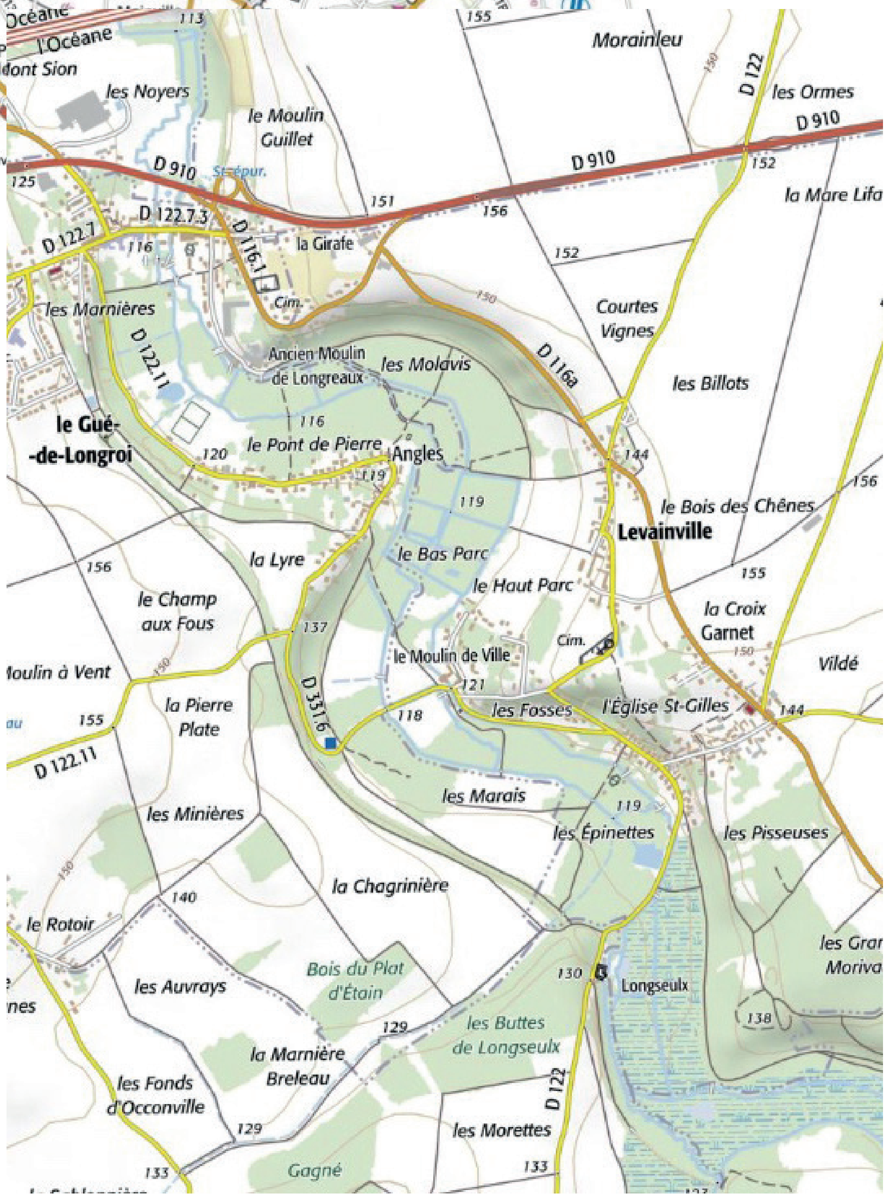
En basculant le secteur bâti de Monjudé de la zone N à une zone Ub, cette révision allégée permet d'augmenter le potentiel en dents creuses. Ainsi, on répond à l'objectif de réduction de la consommation d'espace prôné par le PADD.

2/ QUELQUES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Situation géographique

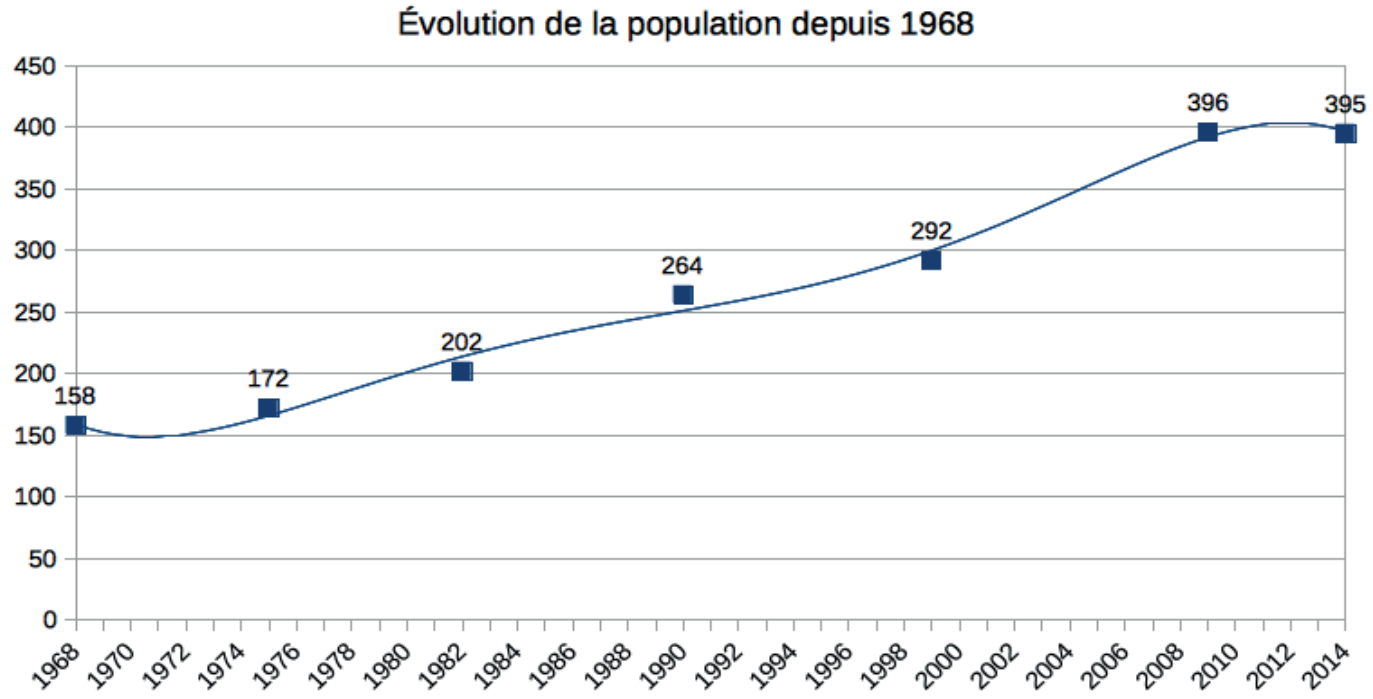


Levainville est située à proximité de l'ex national 10, et entre les pôles d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien et Gallardon. À plus large échelle, la commune bénéficie de la proximité des agglomérations de Chartres et de Rambouillet.



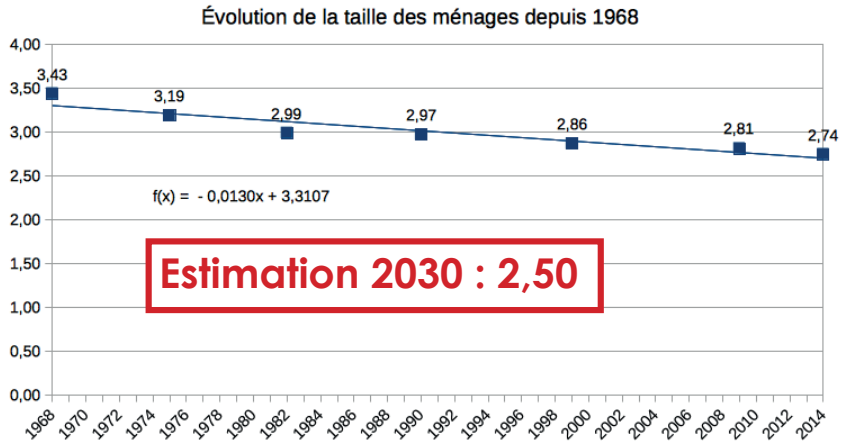
L'évolution de la population

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.

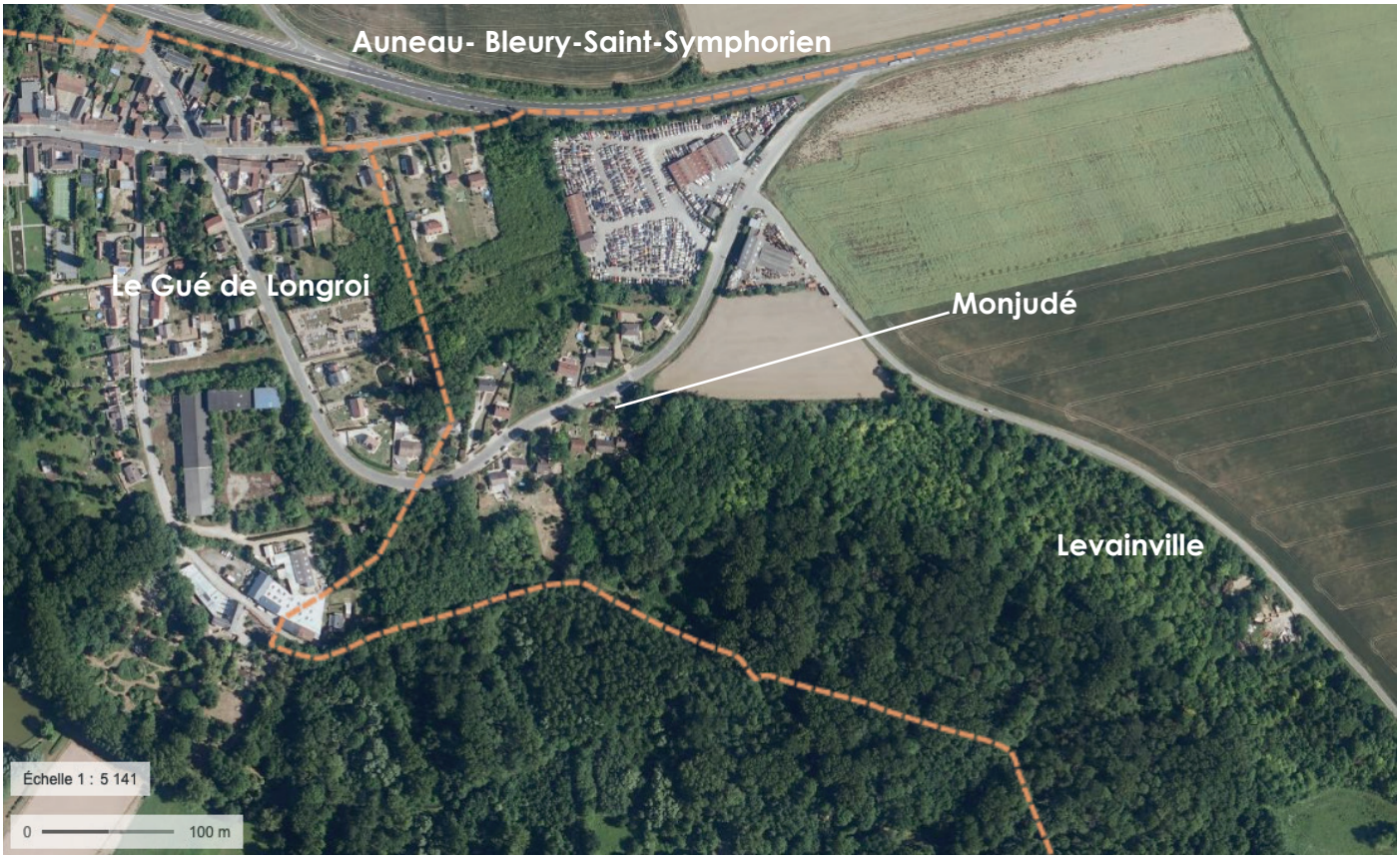
Une autre tendance forte à prendre en compte réside dans l'évolution de la taille des ménages qui passe en moyenne de 3,43 personnes en 1968 à 2,74 en 2014. Il s'agit là d'une tendance nationale qui s'explique par le phénomène de desserrement des ménages qui correspond plus à une évolution de la société, 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°1

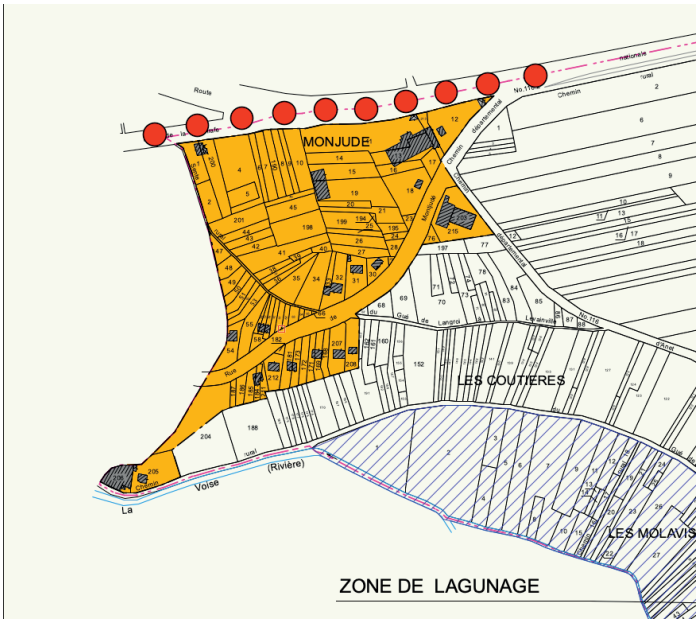
Passage du secteur de Monjudé en zone Ub (zone d'habitat récent)

1/ Présentation du secteur de Monjudé



Le secteur de monjudé est une zone habitée située entre les communes du Gué-de-Longroi et Levainville au sud de la Rd910. On est ici en présence de maisons individuelles de forme pavillonnaire.

L'ensemble de ce secteur (sur la commune de Levainville) a été classé en zone naturelle pour empêcher les constructions en second rideau, et ainsi préserver l'environnement de ce secteur. La carte communale de 2006 avait repéré ce secteur comme constructible.



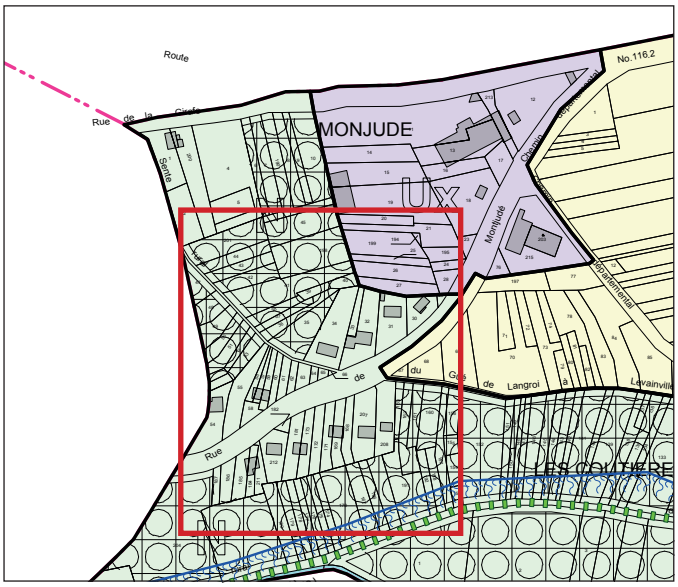
Extrait carte communale approuvée le 27 juin 2006

Zoom sur le secteur de Monjudé

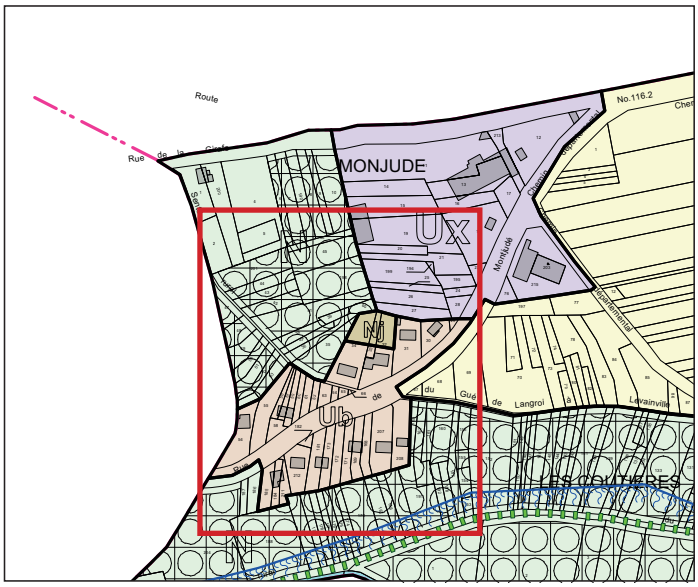
Au bilan, cet ajustement du plan de zonage vise à permettre la constructibilité d'une ultime dent creuse (repérée en rouge sur la photo aérienne ci-dessus). Cette parcelle, d'une superficie d'un peu plus de 1 000 m², offre la possibilité d'accueillir un logement supplémentaire (en tenant compte de la densité voisine, et de la configuration du terrain).

2/ Évolutions du PLU proposées

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS RÉVISION



LES AJUSTEMENTS DU ZONAGE

Le premier ajustement dans le cadre de la présente révision allégée porte sur le zonage d'une zone urbaine correspondant au bâti posterieur aux années 1950, Ub.
Ainsi le passage de la zone N à Ub concerne l'ensemble des parcelles suivantes : AB 29, 30, 31, 32, 33, 34, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 168, 169, 171, 172, 173, 181, 182, 184, 185, 207, 208, 211, 212. Il est aussi prévu de créer une zone Nj (naturelle à vocation de jardin) en les fonds de parcelle AB 32, 33 et 34.

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

- La page 49 du rapport de présentation où est présente la justification du classement du scteur de Monjudé en zone N ;
- La page 61 du même document où un extrait du plan de zonage devra être mis à jour ;
- La pages 42 et 43, où les tableaux de justification du potentiel en dents creuses devra êtr ajusté.

JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DE ZONAGE

Comme explicité plus haut, cette révision allégée du PLU va permettre de rendre constructible une dent creuse dans un secteur totalement urbanisé en limite de la commune voisine du Gué-de-Longroi. Il s'agit bien ici d'une partie actuellement urbanisée qui avait été rendue constructible par la carte communale de 2006.

Ce secteur urbain possède aujourd'hui l'ensemble des réseaux nécessaires (et dans les proportions suffisantes) pour accueillir une nouvelle construction entourée de pavillons existants. La consommation d'espace engendrée est donc nulle. De surcroît, la mobilisation de cette dent creuse rejoint l'objectif de réduire d'au moins 50% la consommation d'espace d'ici 2030 (objectif 1c du PADD du PLU de 2021, « mobiliser et encadrer le potentiel foncier et bâti pour limiter la consommation d'espace »).

De surcroît, cet ajustement du PLU permettra de renforcer la cohérence de zonage (et de droit à la construction) entre la rue de Paris sur la commune du Gué-de-Longroi et la rue de Monjudé à Levainville.

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 (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.

DOO - Partie 1 « Organisation du territoire »

1.1.4 - Permettre la densification des hameaux

« La densification dans les hameaux est acceptée dans les hameaux ; des extensions pourront être possibles si le hameau présente des caractéristiques communes au bourg-centre »

L'interdiction d'étendre les hameaux est la règle générale : seules les opérations de densification sont autorisées. Les documents d'urbanisme locaux devront proposer une définition de ce que l'on entend par hameau, en lien avec les caractéristiques locales.
Cette définition devra *a minima* s'appuyer sur les critères suivants :
- le nombre de logements de la partie actuellement urbanisée
- la densité bâtie moyenne (rapport entre les surfaces de plancher et la surface parcellaire)
- la présence ou non d'édifice public (mairie, école, église ...)
- la présence d'équipements, de commerces et de services
- l'histoire de la commune

Justification de compatibilité

Ici, le Scot rappelle la règle de non extension des hameaux, et leur densification. Dans le cas de Monjudé, entité urbaine différente de celle du bourg, on est effectivement dans le cas d'un ajustement du PLU qui vise à permettre la densification de ce hameau.

DOO - Partie 3 « développement résidentiel »

3.2.1 - Viser un minimum de production de logements en densification

« La réduction de la consommation d'espace implique un objectif de répartition d'au moins la moitié des futurs logements dans le tissu bâti actuel »

Dans les documents d'urbanisme locaux, la part de production de logements en densification sera au minimum de 50%.
On entend par densification, la mobilisation des dents creuses, la réhabilitation des logements vacants, le renouvellement urbain, le changement de destination de bâtiments agricoles non utilisés (sites non pérennes, bâtiments non adaptés aux pratiques actuels).

Justification de compatibilité

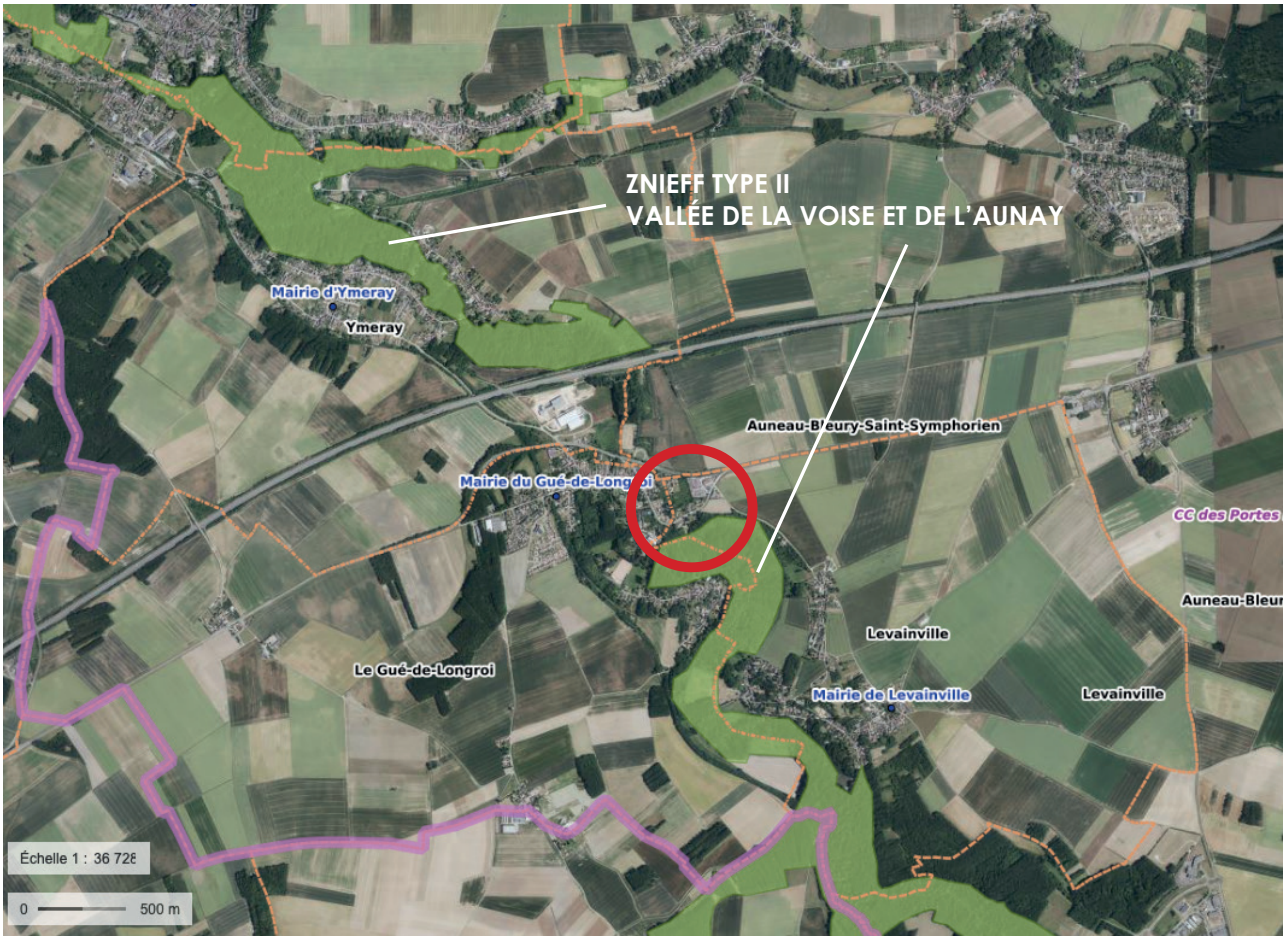
Le Scot vise à favoriser la densification pour limiter le phénomène d'étalement urbain. Il est précisé que les Plu devront atteindre un minimum de 50% de la production envisagée de logements dans le tissu bâti (dents creuses, logements vacants ...). Cet objectif ayant déjà été atteint dans le Plu existant, gageons que cette révision ne remette pas en cause cet engagement.

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 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 révision allégée, l'impact sur l'environnement de cette évolution de zonage est appréhendé :

Thématique	Impact	Mesures
Ressources naturelles et biodiversité	FAIBLE	Même si la présente révision allégée vise à rendre le secteur de Monjudé constructible, elle permet réellement de mobiliser une simple dent creuse d'une superficie d'un peu plus de 1 000 m² ce qui, rapporté à la superficie de la nouvelle zone Ub (environ 1,5 ha), apparaît tout à fait négligeable. Par ailleurs, avec les règles applicables à cette zone Ub, il s'avère que l'emprise au sol sera au maximum de 25% de la superficie de la parcelle (soit environ 250 m²). Aussi, l'article Ub 6 impose un minimum de 40% de la superficie du terrain en espaces verts plantés ou engazonnés, ce qui vise à renforcer la « nature en ville » et les continuités écologiques. Au bilan, il sera donc possible d'artificialiser un maximum de 250 m², ce qui apparaît une nouvelle fois assez négligeable à l'échelle du PLU de Levainville. Enfin, s'agissant de la protection de la biodiversité, on peut noter la présence assez proche de la ZNIEFF de type II «Vallée de la Voise et de l'Aunay». Ici, il convient de prendre en compte la localisation de la dite dent creuse ; Celle-ci se situe en effet en rive nord de la rue de Monjudé, et n'aura donc que peu d'impacts sur le coteau de la vallée de la Voise présent en fond de jardin des parcelles situées en rive sud de cette même voie.
Eau	FAIBLE	Outre l'artificialisation potentielle engendrée par l'implantation d'un nouveau pavillon sur la parcelle objet de cette révision allégée, il faut ici rappeler que le règlement du PLU 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, il est actuellement non collectif sur l'ensemble de la commune. Cependant, la récente prise de compétence de la Communauté de communes, et la proximité immédiate du réseau d'assainissement de la commune voisine du Gué-de-Longroi rend possible un raccordement à un réseau collectif à moyen terme.
Risques	AUCUN	Le projet ne se situe pas sur une zone de risques qu'ils soient naturels ou technologiques. Une nouvelle fois, la localisation en rive nord de la rue de Monjudé permet de penser que les risques inondation (en lien avec la vallée de la Voise) et retrait-gonflement des argiles ne sont pas présents sur la dent creuse évoquée plus haut.

Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	POSITIF	Le règlement du PLU (et plus particulièrement la zone Ub) 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	POSITIF	Le caractère urbain du secteur de Monjudé plaide pour sa réintégration en zone Ub d'habitat récent. En permettant de mobiliser cette unique dent creuse, le PLU ne fait que renforcer cette ambiance bâtie, et rend le paysage urbain bien plus cohérent. Par ailleurs, en maîtrisant les formes urbaines et la qualité paysagère, le règlement de la zone Ub vise à réduire l'impact visuel des nouvelles constructions.

En conclusion, cette 1ère révision allégée du PLU de Levainville n'aura par conséquent qu'un très faible impact sur son environnement. La mobilisation de cette unique dent creuse a vocation à s'insérer dans le tissu bâti existant et, en cela n'impacte que très peu le milieu environnant.

ANNEXES