



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

# Levainville

## Plan local d'urbanisme

Carte communale approuvée le 27 juin 2006

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

1<sup>ère</sup> modification prescrite le 19 mai 2022

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
communautaire du  
XXX  
approuvant la 1<sup>ère</sup> modifi-  
cation le plan local  
d'urbanisme de la  
commune de Levainville

Le président,  
Stéphane Lemoine

## Orientation d'aménagement et de programmation



Date :	Phase :	Pièce n° :
22 juillet 2022	<b>Dossier minute</b>	<b>3</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

## Rappels

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Avertissement: les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un simple rapport de compatibilité et non de conformité.

## Table des matières

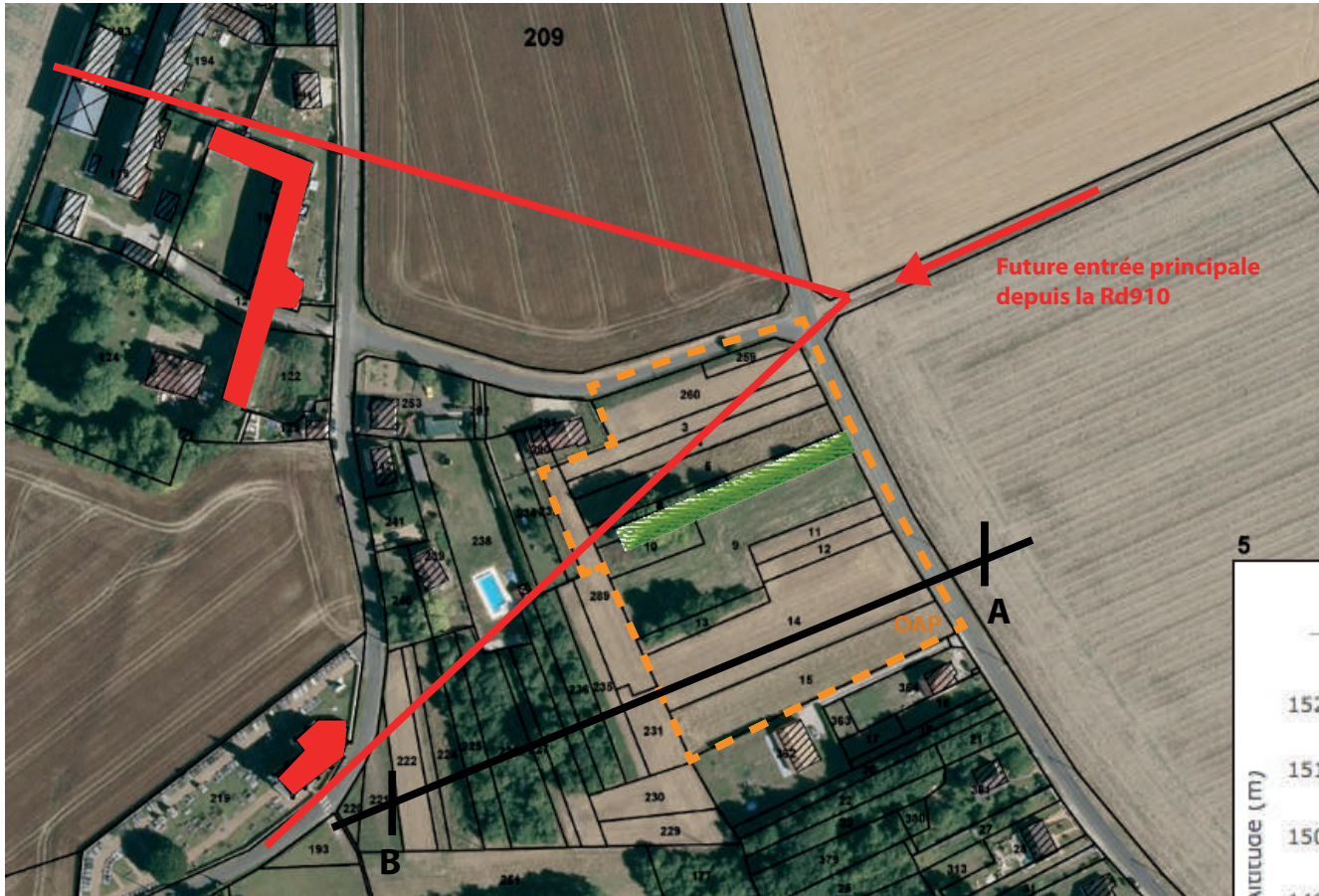
<b>OAP 1 : Zone à urbaniser - rue de la Mairie</b>	<b>P. 3</b>
<b>OAP 2 : Rue de l'église</b>	<b>P. 7</b>
<b>OAP 3 : Secteur de développement de l'activité logistique</b>	<b>P. 10</b>
<b>OAP 4 : Circulations douces</b>	<b>P. 13</b>
<b>OAP 5 : Route d'Auneau</b>	<b>P. 16</b>

**OAP n°1 - Zone à urbaniser  
rue de la Mairie**

# OAP n°1 - Zone à urbaniser rue de la Mairie

## Contexte

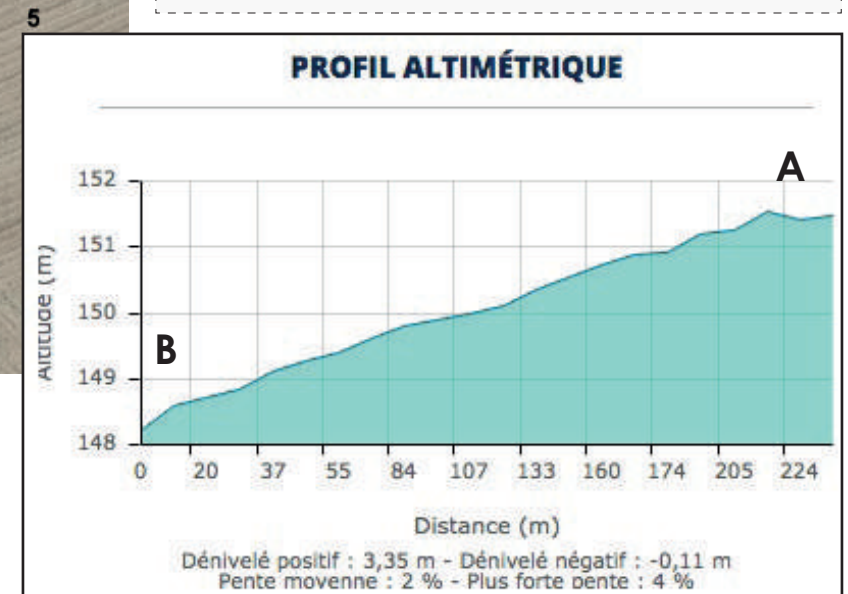
Pour une future entrée de village de qualité



## Enjeux

- Marquer la future entrée de village
- Préserver et mettre en valeur les vues sur l'église
- Proposer des « petits » logements à destination des jeunes ménages
- Assurer l'insertion paysagère du futur quartier
- Gérer les eaux de ruissellement sur l'ensemble du site

Le secteur de cette orientation d'aménagement et de programmation est relativement stratégique du point de vue de sa situation. En effet, en accord avec le conseil départemental, la voie venant du nord-est (flèche rouge) sera réaménagée pour devenir une voie d'entrée principal du village. Vu le profil altimétrique de la zone, cette entrée de village offrira des vues remarquables sur l'église et sur les bâtiments de l'ancien château de Levainville. L'aménagement de ce secteur est donc sensible en matière de paysage et d'image de la commune.



**haie existante**

**église**

**ancien château et bâtiments remarquables**



## **Orientations d'aménagement et de programmation**

### **Maîtriser les vues pour une intégration paysagère réussie**

Cette situation en entrée de bourg implique un aménagement spécifique, mettant notamment en valeur les vues sur l'église. Pour ce faire, il est prévu d'aménager un espace public entre la rue des Quatre-Chemins et l'axe visuel vers l'église. Ces vues sur l'église pourront également être valorisées par un alignement d'arbres ou par un front bâti.

L'insertion paysagère du reste du secteur à urbaniser -au sud de la haie bocagère existante- nécessite également un traitement spécifique. Cette nouvelle frange urbaine (le long de la rue de la Mairie) pourra être intégrée par la création d'une nouvelle haie.

Sur l'ensemble de cette Oap, les gabarits des futures habitations devront s'aligner sur les gabarits des constructions voisines, sans dépasser R+C.

### **Veiller à une mixité de logements pour diversifier l'offre**

La programmation en matière de logement est un élément important de cette orientation. La diversification de l'offre de logements est un enjeu majeur du Plu ; elle répond à l'objectif de renouvellement de la population sur les pro-

chaines années. Le secteur d'aménagement est donc scindé en deux parties : la partie nord (à proximité de l'espace public) accueillera des petits logements à destination des jeunes ménages. Il pourra s'agir de logements locatifs, sociaux par exemple.

En tout état de cause, il est demandé de proposer une offre permettant compléter le parc de logements de la commune. La partie sud, quant à elle, pourra accueillir une offre de logements plus grands correspondant au parc actuel. Il est simplement demandé de prévoir un principe d'accès transversal (sur un axe nord-est / sud-ouest ; voir schéma de principe), et de préserver des possibilités d'accès vers l'ouest et la rue de l'Église.

### **Gérer les eaux de ruissellement de manière qualitative**

La topographie du secteur induit une gestion des eaux de ruissellement. Il est demandé de prévoir un ouvrage hydraulique récupérant les eaux du secteur d'aménagement ; un secteur préférentiel est indiqué sur le schéma de principe. Il est d'ailleurs proposé d'associer cet ouvrage avec l'aménagement de l'espace public.








**Estimation à produire :**

**11 logements** avec une densité moyenne de **10 logements/ha**

Valoriser les vues d'entrées de village

OAP n°1 - 1/1500

Légende

-  Aménager un espace public en entrée de village
-  Secteur préférentiel pour ouvrage hydraulique
-  Valoriser les vues axées sur l'église, par des alignements d'arbres ou front bâti
-  Préserver des principes d'accès
-  Préserver des possibilités d'accès et desserte
-  Traiter la future frange urbaine
-  Préserver les vues sur l'église

Secteur 1

Secteur 2

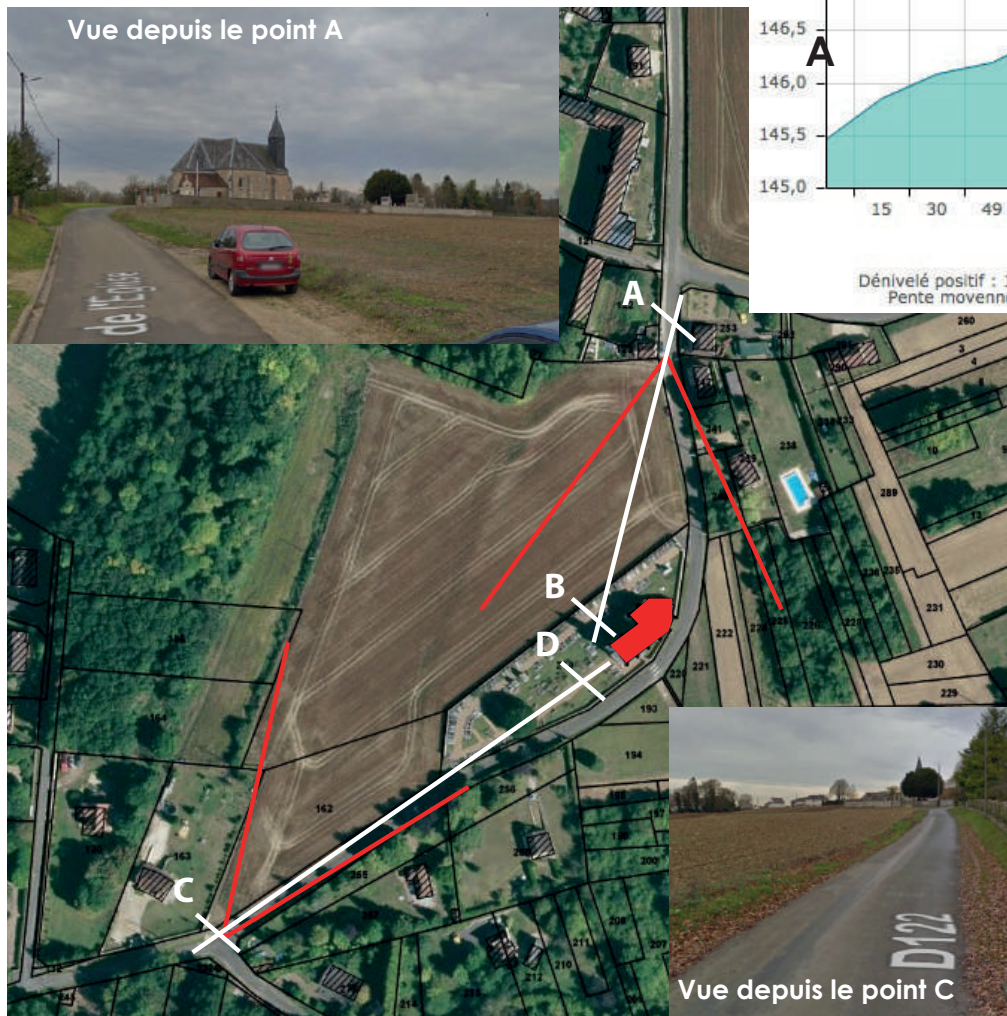


# **OAP n°2 - Rue de l'Église**

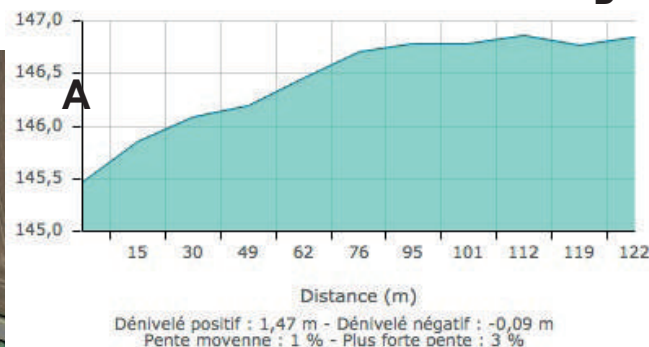
# OAP n°2 - Rue de l'Église

## Contexte

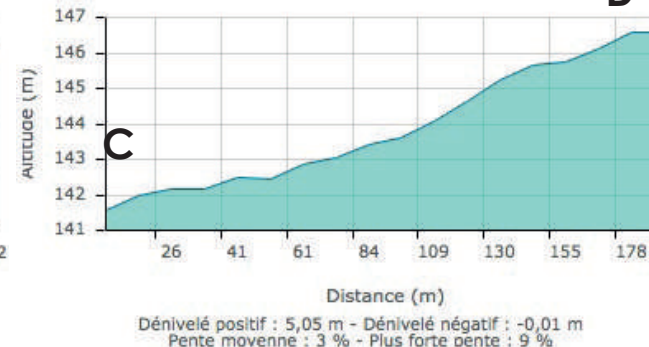
Des vues sur l'église à préserver



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Le second secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation se situe à proximité de l'église Saint-Gilles bâtie sur une ancienne chapelle datant du XVI<sup>e</sup> siècle.

La préservation des différentes vues sur l'église est l'enjeu principal de cette orientation d'aménagement. Les deux axes présentés sur le schéma ci-contre offrent des vues en contre-plongée sur l'édifice, impliquant de prévoir une attention toute particulière sur les aménagements.

L'enjeu est sans doute plus important sur l'axe « C-D » venant du sud-ouest car le dénivelé est bien plus important (près de 5 m avec une pente moyenne comprise entre 3% et 9%), et le Plu permet la construction de nouveaux logements le long de la rue. La maîtrise de l'implantation de ces futures habitations est donc un autre enjeu à prendre en compte dans l'aménagement du secteur.

## Enjeux

- Préserver les vues sur l'église
- Maîtriser l'implantation des futures constructions
- Préserver un accès pour l'exploitation de la parcelle agricole en arrière



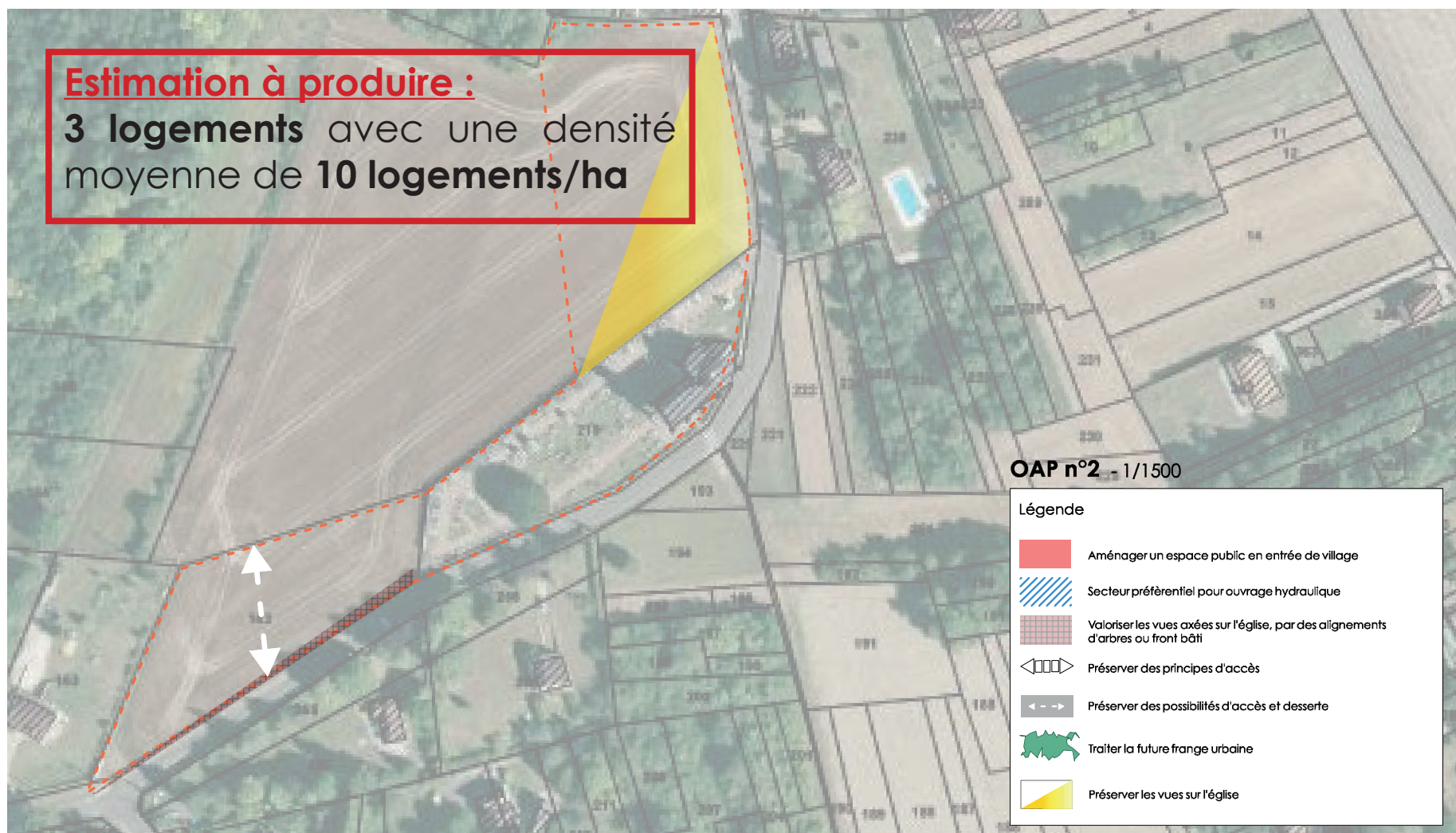
# Orientations d'aménagement et de programmation

## Préserver les vues sur l'église

Les accès par la rue de l'Église offrent des vues intéressantes sur l'église de Levainville. En arrivant du nord et de la rue des Quatre-Chemins, il n'est pas prévu de nouvelles constructions. L'usage agricole sera préservé, même s'il est demandé de préserver les vues et d'éviter les constructions et installations dans le cône de vue (triangle jaune sur le schéma ci-dessous).

## Maîtriser l'implantation des futures habitations rue de l'Église

En arrivant par le sud, les vues sur l'église sont toutes aussi importantes (plus fortes pente en montée le long de la rue). À la différence de la partie nord, il est ici prévu de futures habitations sur la parcelle actuellement agricole. Il est ainsi demandé, d'une part, de valoriser les vues par un alignement d'arbres ou un front bâti, et d'autre part, de préserver des possibilités d'accès vers l'arrière de la parcelle agricole.



# **OAP n°3 - Secteur de développement de l'activité logistique**

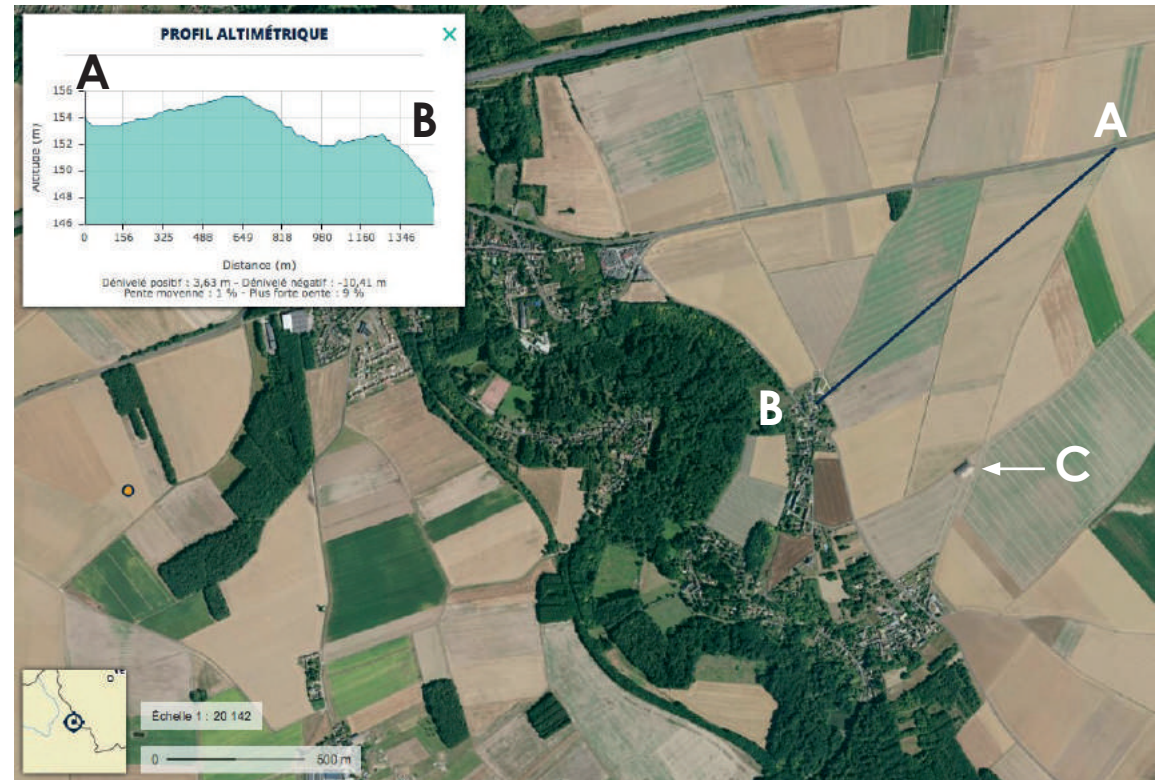
# OAP n°3 - Secteur de développement de l'activité logistique

## Contexte

### Des vues lointaines sur le village depuis la RD910

Ce secteur d'orientation d'aménagement et de programmation se situe au nord-est de la commune de Levainville, et longe la Rd910. Avec près de 14 000 véhicules/jour, cette situation semble totalement adaptée pour l'accueil d'une entreprise de logistique.

Pour autant, une telle implantation nécessite un travail d'intégration paysagère, que ce soit vis à vis de l'axe de circulation ou, de manière plus prégnante, vis à vis du village. La topographie des lieux montre que l'intégration des futurs bâtiments est un enjeu pour préserver la qualité paysagère du village (voir profil altimétrique ci-contre : 5 mètre de différence d'altitude entre le secteur d'Oap et le bourg de Levainville).



## Enjeux

- Gérer l'intégration paysagère des futurs bâtiments
- Gérer le raccordement aux réseaux (eaux potables, eaux usées, eaux pluviales).



# OAP n°3 - Secteur de développement de l'activité logistique

## Orientations d'aménagement et de programmation

### Prévoir d'intégration paysagère du site

L'intégration paysagère des futurs bâtiments devra être prise en compte dans l'aménagement d'ensemble du secteur. Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage (et non par un simple plan de plantation). Une attention particulière sera apportée à la gestion de la proximité avec le hameau d'Essart. Pour intégrer l'urbanisation dans le paysage environnant, la future frange est sera traitée comme un écran boisé. Une double rangée d'arbres de haut jet devra être plantée, dont la hauteur à l'âge adulte sera d'au moins 15 m (voir localisation sur le plan ci-dessous).

### Gérer les eaux pluviales, et les eaux usées

Les volumes d'eau pluviale devront être limités à la source.

Sur le domaine collectif, leur collecte se fera de manière extensive et intégrée aux aménagement par noues, fossés d'infiltration... Sur le domaine privé, l'entreprise devra gérer ses eaux pluviales sur la parcelle.

En matière d'eaux usées, il est également demandé une gestion à la parcelle de ces rejets. Il s'agira de dispositifs transitoires, dans l'attente des résultats d'une étude de faisabilité pour la

création d'une (ou de ) nouvelle(s) station(s) d'épuration intercommunale(s) permettant de gérer les eaux usées d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, Le Gué-de-Longroi, d'Ymeray et potentiellement de Levainville.

### Sécuriser la desserte de la zone par un aménagement routier le long de la RD18

La desserte de ce secteur se fera depuis la RD18 (route reliant le hameau d'Essart au bourg d'Auneau). Afin de limiter les risques notamment routiers, un aménagement sécuritaire devra être réalisé à l'intersection avec le chemin rural n°13 (reliant le hameau d'Essart et le bourg de Levainville).



# **OAP n°4 - Circulations douces**

# OAP n°4 - Circulations douces

## Contexte

### Une boucle rando le long de la Voise

La vallée de la Voise serpente en Beauce jusqu'à l'Eure sur près de 30 km. Oasis boisée dans un univers agricole, elle représente une des dernières vallées tourbeuses d'Eure-et-Loir. La tourbe se forme par l'accumulation, sur plusieurs milliers d'années, de végétaux décomposés très partiellement. Ce milieu est favorable à la survie d'une faune et d'une flore spécifique. La tourbe extraite de la tourbière de Garnet, creusée de 1941 à 1945, a servi de combustible aux habitants de Chartres. Elle a été réhabilitée en 1997 afin de mettre en valeur ses richesses faunistiques et surtout floristiques.

Sur la commune de Levainville, il existe un chemin de randonnée qui longe la vallée de la Voise sur les deux rives. Ce parcours participe de la mise en valeur des milieux naturels et des paysages de la commune. C'est un atout indéniable pour l'attractivité résidentielle voire touristique. Il permet aussi de connecter les différentes parties de la commune.



## Enjeux

- Préserver les milieux naturels et les paysages
- Valoriser ce chemin de randonnée comme élément patrimonial
- Permettre la connexion des différents secteurs de la commune (Garnet, Levainville, Monjudé).



# Orientations d'aménagement et de programmation

## Entretien le sentier de randonnée existant

La commune a la chance d'être traversée par un sentier de randonnée qui s'inscrit dans un parcours global longeant les vallées de la Voise et de la Rémarde. *A minima*, il faut veiller à entretenir ce sentier qui participe à l'attractivité de la commune.

## Aménager et sécuriser les chemins de randonnée dans le village

Ce sentier de randonnée permet aussi de connecter les différentes parties de la commune. Cependant, la valorisation de ces chemins nécessite des travaux de sécurisation le long des voies de communication.

## Créer des connexions pour proposer plusieurs boucles

En partant des chemins existants, il est possible de créer de nouvelles boucles en réalisant des aménagement le long de la rue de l'étang et de la rue du Beaugard.

## LÉGENDE



Aménager les chemins de randonnées dans le village (sécurisation)



Entretien le sentier de randonnée existant



Créer des connexions pour proposer différentes boucles



# **OAP n°5 - Route d'Auneau**



# OAP n°5 - Route d'Auneau

## Contexte

### Une cœur d'îlot à valoriser

Il s'agit d'un cœur d'îlot offrant des possibilités d'implantation de nouvelles habitations. Une première habitation est d'ores-et-déjà construite sur la parcelle 204 (en rouge sur le plan ci-contre).

La valorisation de ce foncier inscrit dans le tissu urbain ne doit pas faire oublier l'enjeu de préservation de la qualité paysagère de ces espaces. Plusieurs arbres remarquables pourraient être protégés pour sauvegarder l'ambiance du cœur d'îlot.

Pour valoriser les parcelles mobilisables (en jaune sur le plan ci-contre), il existe également un enjeu en matière de organisation. Il s'agira donc de définir des principes d'accès et d'implantation pour garantir une utilisation efficace de ces espaces résiduels.

## Enjeux

- Valoriser les dents creuses en cœur d'îlot
- Préserver un cœur d'îlot vert en conservant notamment les principaux arbres
- Organiser la construction de nouveaux logements (accès et implantation des bâtiments)



# OAP n°5 - Route d'Auneau

## Orientations d'aménagement et de programmation

### L'aménagement des dents creuses

#### Principes d'aménagement

L'aménagement de ces dents creuses (en rouge) contribuera à répondre aux objectifs de densification prônés par le Scot.

### Implantation et programmation

Afin de conserver le caractère rural et traditionnel de ce secteur, les futures constructions devront respecter les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques de la zone Ub c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

Outre la recherche de cohérence d'un front bâti, cette implantation permettra également de dégager les fonds de jardins et renforcer les amorces de cœurs d'îlot. La répartition des constructions (voir plan ci-contre) permettra l'aménagement de 2 maisons individuelles sur les parcelles 196 et 62 ;

### Formes et aspect

Les constructions reprendront les volumes construits de l'ensemble du quartier et

notamment des parcelles voisines. Ces constructions présenteront une cohérence « rurale ».

Concernant les volumes, les bâtiments ne devront pas excéder le R+C. Une forme en « L » devra être privilégiée afin de préserver et mettre en valeur un cœur d'îlot paysager central.

Concernant l'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être d'aspect traditionnel.

### Le paysage

*Créer une frange boisée en limite nord du hameau*

Il est demandé de réaliser des plantations sur une partie de la limite de plateau agricole afin de parfaire l'intégration paysagère des futures constructions.

*Préserver et valoriser les arbres les plus remarquables*



La trame végétale du cœur d'îlot est à préserver. futures construction. Sur les emprises publiques comme privées, les arbres les plus remarquables seront préservés.

### Estimation à produire :

**2 logements** avec une densité moyenne de **10 logements/ha**



### Légende

-  Principe d'accès
-  Zone d'implantation des futures habitations
-  Préserver la trame végétale en cœur d'îlot

