

Commune de

LEVIGNEN

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

27 MAR. 2018

3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...] »

Contenu du document

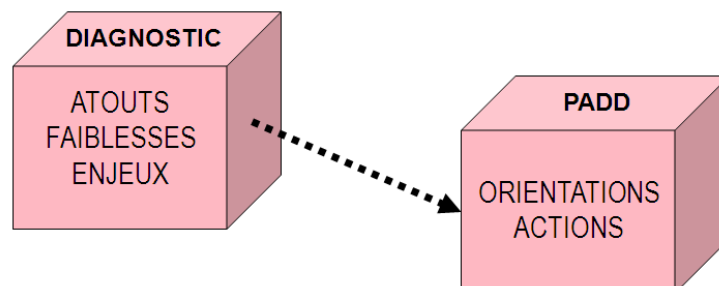
Le PADD concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LEVIGNEN, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre, un rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement écrit, un règlement graphique et des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du PLU ; les éléments du Plan Local d'Urbanisme qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis en séance de Conseil Municipal du 24 septembre 2015 afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



Les orientations générales retenues visent à respecter les spécificités du territoire communal, au service d'un développement cohérent et durable. Les orientations retenues par la Municipalité sont exposées ci-après.

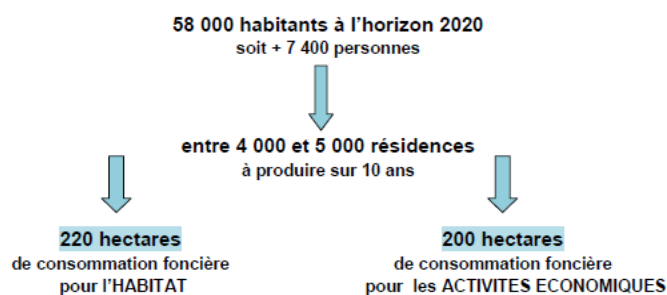
I - Contexte territorial et Dynamique communale

Le territoire de Lévigien s’inscrit dans l’aire du SCOT du Pays de Valois, document supra-communal qui planifie une vision partagée d’un territoire où chaque commune adhérente est un acteur, en fonction de ses ressources et de la capacité de ses réseaux, de ses équipements, des éventuelles contraintes...).



A l’échelle du SCOT, Lévigien n’est pas identifiée comme une commune pôle ; toutefois, son positionnement géographique dans la première couronne du pôle urbain de Crépy-en-Valois, lui confère un statut « intermédiaire ».

OBJECTIFS SCOT EN MATIERE DE PLANIFICATION URBAINE



ACTIONS EN MATIERE DE PLANIFICATION URBAINE

Identification de « catégories » de communes :

POLE URBAIN : Crépy-en-Valois

POLES SECONDAIRES : Nanteuil-le-Haudoin / Lagny-le-Sec Le Plessis Belleville

POLES RELAIS : Betz / Mareuil-sur-Ourcq

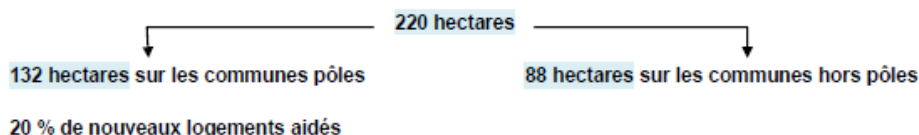
COMMUNES RURALES : autres communes

- ☞ Maîtriser la consommation foncière en matière de construction de logements
- ☞ Poursuivre l’effort de réhabilitation du parc
- ☞ Diversifier l’offre en habitat

SITUATION DE LEVIGNEN

☞ Pas une commune pôle **MAIS** située dans la première couronne du pôle urbain principal de CREPY-EN-VALOIS.

Le SCOT précise que « le pôle urbain de Crépy-en-Valois et sa première couronne sont le lieu d’accueil privilégié de nouveaux équipements à vocation intercommunale, des services, des commerces, des résidences et de l’emploi ».

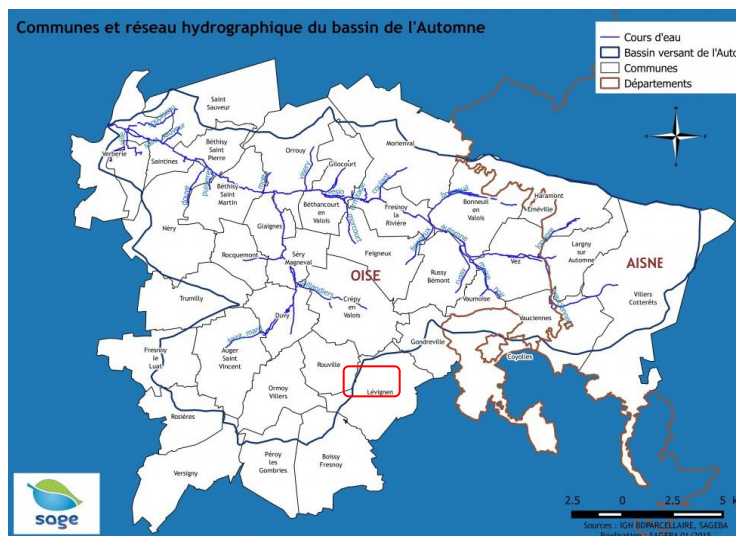


Lévignen, territoire aux traits ruraux, s’inscrit toutefois dans une mouvance territoriale (au contact de plusieurs ondes d’influence) qui est à prendre en compte dans les réflexions en matière notamment de planification :

- ♦ Crépy-en-Valois, pôle urbain du Valois qui concentre à la fois les équipements, les services et les foyers d’emplois.
- ♦ Le pôle francilien avec notamment la plateforme aéroportuaire de Roissy située à 40 km et rapidement accessible par des infrastructures routières majeures.
- ♦ Les pôles urbains du département de l’Oise comme Compiègne (29 km), Senlis (29 km), Creil (40 km) et ceux du département voisin de l’Aisne, Villers-Cotterêts (15 km) et Soissons (39 km).
- ♦ Le contexte routier, avec le passage de la RN2 (axe d’intérêt national), amplifie largement la dynamique territoriale et l’attractivité du territoire.



D’autres documents supra-communaux, autres que le SCOT, concernent Lévignen. Le territoire s’inscrit dans l’aire du Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l’Automne et, à une plus grande échelle, du Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et de ses cours d’eau côtiers normands.





ORIENTATIONS RETENUES...

Veiller à la compatibilité des orientations du PLU avec les documents supra-communaux (SCOT, SDAGE, SAGE...)

Gérer l'onde d'influence des pôles voisins, afin de conserver l'identité « rurale » du territoire

Tirer parti d'un positionnement géographique favorable (1^{re} couronne du pôle urbain de Crépy-en-Valois, gare de Crépy) et d'une desserte routière structurante (passage de la RN2) pour confirmer le rôle de Lévigren dans la dynamique territoriale (SCOT, CCPV).
Les actions proposées sont les suivantes :

- ♦ Etre candidat pour consolider le tissu économique local (site pour l'accueil d'un hôtel-restaurant).
- ♦ Etre candidat pour enrichir le potentiel touristique local (éco-tourisme, découverte des milieux naturels d'intérêt...).
- ♦ Etre candidat pour participer à l'offre résidentielle (réalisation de logements dans le respect de la mixité sociale).

MAIS

Veiller à ne pas perturber l'équilibre général du territoire, et notamment :

- ♦ Ne pas "menacer" les entités paysagères structurantes et les réservoirs écologiques identifiés
- ♦ Conserver la facette rurale du territoire
- ♦ Rester en cohérence avec la capacité des réseaux et des équipements publics

ooo

A l'échelle communale, Lévigren se distingue par son bon degré d'équipements (écoles récentes, salle multifonctions, parc sportif et de loisirs...). Toutefois, le diagnostic a pointé un manque de dialogue (*comprendre liaison*) entre le centre du village (rue de Paris : pôle église-mairie) et le groupe scolaire dans la rue Raymond Joly.

La dynamique communale pâtit d'une offre en services assez « pauvre » : il n'existe plus aucun commerce ou service, ni siège d'exploitation agricole à Lévigren. La Commune confirme son statut résidentiel, avec la fonction Habitat qui prédomine largement.

Toutefois, il apparaît capital de citer l'industrie implantée sur le hameau de Boissy-Lévigren qui offre plus de 200 emplois. La présence de cette entreprise est un véritable atout pour la commune ; toutefois, il est à noter que l'économie communale repose sur cette unique entreprise, situation qui peut se révéler sensible dans le contexte économique actuel.

Ce constat général se doit d'être atténué. A l'occasion du diagnostic, la Commune a fait part de sa volonté de faire aboutir plusieurs projets visant à relancer la dynamique, avec notamment l'accueil d'un commerce (boulangerie, point multi-services) et d'un hôtel restaurant. Enfin, le réseau de chemins (dont 1 GR), le projet de voie verte, la présence de milieux naturels d'intérêts (...) sont autant de forces pour faire émerger des actions tournées vers le tourisme, les loisirs, l'éco-tourisme (...).

Confirmer une politique volontariste en matière d'équipements conjointement au développement urbain (échelon communal ou intercommunal)

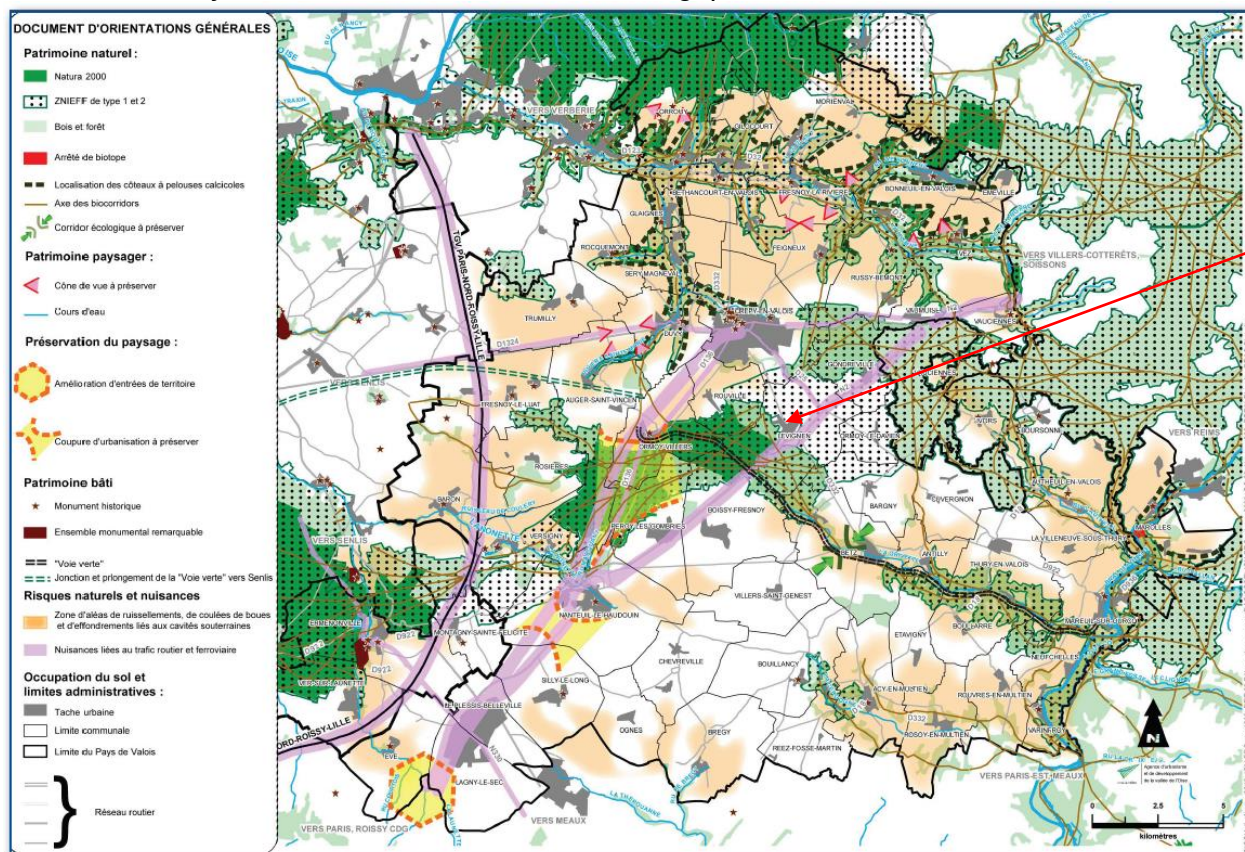
Entamer une réflexion sur le centre-village pour favoriser un meilleur dialogue entre les pôles phares de la commune (mairie – écoles)

Miser sur une relance de la dynamique communale avec le maintien des activités existantes et l'émergence d'initiatives nouvelles (accueil de commerces, de services à la population, d'activités tertiaires...)

Le diagnostic environnemental a révélé de véritables enjeux écologiques à l'échelle du territoire communal : la moitié Ouest et la pointe Nord-Est du territoire sont concernées par un millefeuille de protections environnementales (ZNIEFF, ZICO, ENS, biocorridor...), dont un site Natura 2000, protection à l'échelon européen.



Le SCOT du Pays de Valois confirme ce bilan écologique.



Dans un souci de compatibilité avec le SCOT, le PLU de Lévignen proposera des outils réglementaires adaptés visant à soutenir un équilibre écologique et paysager du territoire. L'idée directrice est de conserver ces espaces naturels qui sont le berceau d'une biodiversité intéressante : cette démarche s'inscrit également dans la politique de préservation des continuités écologiques à enjeux majeurs visant à alimenter les trames verte et bleue à l'échelon national.

ORIENTATIONS RETENUES...

Garantir (par le biais de dispositions réglementaires adaptées) l'intégrité des réservoirs de biodiversité prioritaires (berceaux d'une faune et d'une flore intéressantes) ...

Assurer la fonctionnalité du biocorridor prioritaire entre les entités boisées Ouest et Nord (ne pas entraver les circulations d'animaux)...



III – Géographie et Paysages

Deux grandes unités paysagères façonnent le territoire communal : le plateau agricole sur la moitié Est et le massif boisé sur la moitié Ouest. Ce « constat paysager » confirme l’empreinte rurale qui caractérise le territoire de Léviggen et confirme la présence d’ambiances paysagères très contrastées.

Chacune des entités se caractérise par des traits paysagers qui lui sont propres et qui fondent l’identité paysagère de Léviggen.

ORIENTATIONS RETENUES...

Confirmer la vocation agronomique, biologique ou économique des grandes étendues cultivées...

La commune, par l’intermédiaire du PLU, souhaite reconnaître l’intérêt paysager et économique des terres agricoles productives, qui s’imposent en couvrant plus de la moitié du territoire ; les notions d’assise agricole et de grand paysage prennent tout leur sens. L’espace du « plateau agricole » doit être appréhendé tel un patrimoine paysager remarquable et un outil de travail indispensable pour le monde agricole.



La protection des espaces agricoles s’inscrit également dans une optique de modération de la consommation d’espaces, mais aussi dans une démarche de préserver l’activité agricole qui reste un acteur pour la performance de l’économie locale.

Assurer la pérennité des boisements qui influencent la partie Ouest du territoire...

La partie Ouest du territoire est influencée par un couvert boisé dense et continu

Outre son intérêt paysager avéré, ce dernier fait l’objet de plusieurs reconnaissances environnementales (Site Natura 2000, ZNIEFF, ENS, ...) dont la commune souhaite tenir compte par un zonage adapté qui protège le boisement afin d’en préserver l’intérêt environnemental.



En effet, l’intérêt écologique des boisements mérite d’être signalé : ils constituent des zones de refuge pour une faune et une flore rares et protégées et confortent le maillage des continuités écologiques (notion de trame verte à l’échelle nationale).

La protection du couvert boisé participe également au bon équilibre hydraulique du territoire (fonction anti-érosive).

Engager une réflexion sur la protection de certains éléments particuliers du paysage...

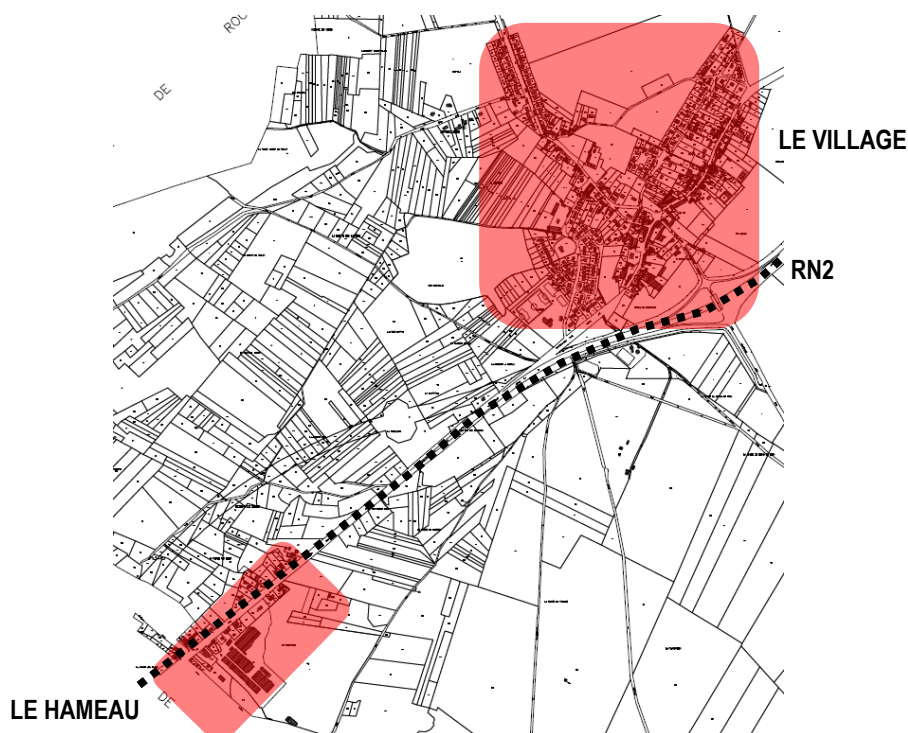


Quelques éléments particuliers du paysage, tels les alignements d’arbres le long de l’ex RN2, les bosquets à l’arrière des îlots bâtis, les pâtures le long de la RN2 (...), animent le paysage local. Ils constituent des originalités, des animations dans le paysage local que le PLU peut appréhender pour assurer leur préservation.

IV – Espaces agglomérés

STRUCTURE URBAINE ET FONCTIONS

L’urbanisation de Lévigren repose sur un schéma appuyé sur 2 entités distinctes (coupure géographique) : le village principal et le hameau de Boissy-Lévigren.



Le village, entité la plus étendue, la plus structurée (centre, noyau ancien, développements pavillonnaires), propose une forme compacte en son centre avec des excroissances vers le Nord (rue du Valois) et l’Est (rues de Paris et Georges Ardennois). Le noyau principal affiche une vocation mixte partagée entre équipements, habitat et petites activités.

Le hameau propose une structure urbaine linéaire greffée sur l’axe RN2 (hameau rue). D’emprise limitée, le hameau affiche un profil routier et accueille des constructions à usage d’habitation et un site industriel (premier employeur sur la commune). Le contexte naturel du hameau se doit également d’être souligné (impression d’une urbanisation plongée au cœur d’un massif boisé).

L’analyse ne serait pas complète sans citer les quelques habitations de l’allée de l’Etoile : nous sommes en présence d’une urbanisation forestière (grand parcellaire, grande habitation en lisière de forêt) légèrement située en marge du noyau aggloméré du village.

ORIENTATIONS RETENUES...

Appréhender le village et le hameau comme deux entités distinctes...

La coupure géographique entre les deux entités doit impérativement être maintenue. Cette orientation est également une réponse aux objectifs de la loi de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PLU, dans ses orientations, doit permettre le maintien de la coupure verte entre les deux entités bâties.

Confirmer le statut polarisant et mixte du village...

Dans le cadre de la planification, l'entité Village doit rester le tuteur du développement. Il s'agit aujourd'hui du noyau polarisant qui accueille les équipements publics, les structures scolaires, les équipements sportifs et de loisirs et le plus grand nombre d'habitants.

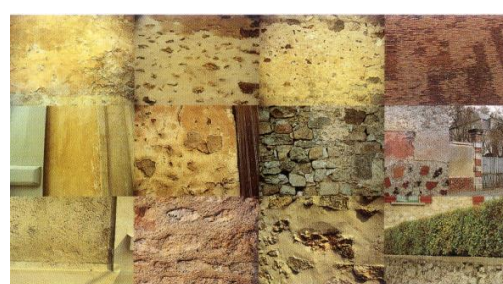
Axer l'avenir du hameau sur l'économie et le tourisme...

Le hameau de Boissy Lévigren ne doit pas être oublié dans les orientations du PLU. Toutefois, la forte empreinte routière qui caractérise aujourd'hui le hameau implique qu'un "temps d'attente" soit marqué pour le développement urbain, avant la réalisation de la déviation de la RN2.

Aussi, le PLU axe les actions sur le renforcement du profil économique et touristique du hameau de Boissy Lévigren.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURE

En matière de qualité urbaine, le diagnostic a souligné l'existence d'un noyau ancien facilement identifiable (axes historiques des rues de Paris et du Valois) par ses continuités minérales remarquables (alignement ou murs), par la qualité de l'architecture et de certaines façades travaillées, par les densités observées (...). Le noyau villageois de Lévigren a su conserver, au fil des années, une identité traditionnelle.



La qualité paysagère du parc communal aux portes Ouest du village, se doit également d'être soulignée.

Toutefois, ce bilan positif est « terni » par le manque de traitement de certains espaces publics (place des 3 Lurons par exemple) et de l'image abîmée du hameau (passage de la RN2, absence de traitement des rives, manque de mise en scène...). Cette fragilité se doit d'être atténuée par les projets de déviation de la RN2 et de voie verte qui permettront, à terme, de redonner une identité et une qualité d'ensemble au hameau.

ORIENTATIONS RETENUES...

Préserver le bâti patrimonial ancien et les ambiances urbaines qui en découlent...

Engager un recensement des éléments remarquables du patrimoine bâti (motifs historique, architectural et culturel) et mettre en place des outils réglementaires adaptés pour assurer leur protection ...



***Privilégier le maintien d'une trame végétale intra-urbaine* (protection des boisements intra-muros et/ou périphériques, programmation de secteurs "verts" dans chaque opération urbaine...).**



Travailler sur la valorisation des espaces publics existants...

Les espaces publics, à l’échelle du village, doivent être appréhendés comme des lieux de qualité « urbaine » et de convivialité. La démarche vise à conserver un lien fort entre les noyaux bâtis et leurs paysages. Les actions de plantations, de création d’espaces publics, d’aménagements paysagers (...) privilégieront l’utilisation d’espèces locales, en proscrivant les essences dites invasives.

Travailler à la requalification urbaine du hameau de Boissy-Lévignen...

Le passage de la RN2, axe routier majeur, au sein même des parties urbanisées du hameau génère de fortes perturbations et nuit à la qualité d’ensemble du noyau aggloméré.

Aussi, la municipalité réaffirme le souhait de faire aboutir le projet de déviation de la RN2 (qui aura l’avantage de délester le hameau), afin d’engager une réflexion d’ensemble sur la requalification de l’espace aggloméré. La démarche s’inscrit dans l’objectif de redonner une véritable identité au hameau axée sur la qualité urbaine et l’empreinte végétale.

Conserver un dialogue équilibré entre l’espace aggloméré et les espaces naturels périphériques...

L’orientation affichée vise à assurer une insertion harmonieuse du bâti dans son paysage environnant (choix des tonalités des matériaux, des gabarits, du maintien de perspectives monumentales...).

RESEAUX D’USAGE ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Malgré un bilan des réseaux plutôt positif, il est à noter les faiblesses observées dans la rue du Valois (extrémité Nord) en matière de défense incendie et d’eau potable.

ORIENTATIONS RETENUES...

Engager des démarches et planifier les travaux de remise aux normes de la défense incendie dans la rue du Valois

Remédier à la faiblesse du réseau d’eau potable dans la rue du Valois

Ne pas entraver la mise en service et la performance du futur point de captage d’eau potable

Les projets urbains devront être réalistes et adaptés à la capacité des réseaux actuels.

Favoriser les réseaux d’énergie.

Conserver, réhabiliter les chemins ruraux et chemins de randonnée (rôle majeur pour la desserte agricole et support pour la découverte des milieux naturels) dans le but de conserver un réseau favorable aux déplacements doux.

Le développement des communications numériques est envisagé sur le territoire dans le cadre du Schéma Départemental Territorial d’Aménagement Numérique mis en place par le Conseil Départemental de l’Oise. Le déploiement du très Haut Débit sur Lévignen est prévu en phase 2, soit après 2018. Les dispositions du PLU ne doivent pas compromettre la mise en œuvre de ce déploiement.

V – Mobilité et Déplacements

La dynamique territoriale (traitée précédemment) se doit d'être complétée par la proximité géographique de la gare de Crépy-en-Valois (5 minutes) qui offre aux actifs des liaisons ferroviaires notamment vers le pôle francilien, pôle d'emplois pour le département de l'Oise.

Lévignen reste un territoire très bien desservi avec le passage de la RN2, axe d'intérêt national, qui permet de rejoindre rapidement les pôles urbains influents.

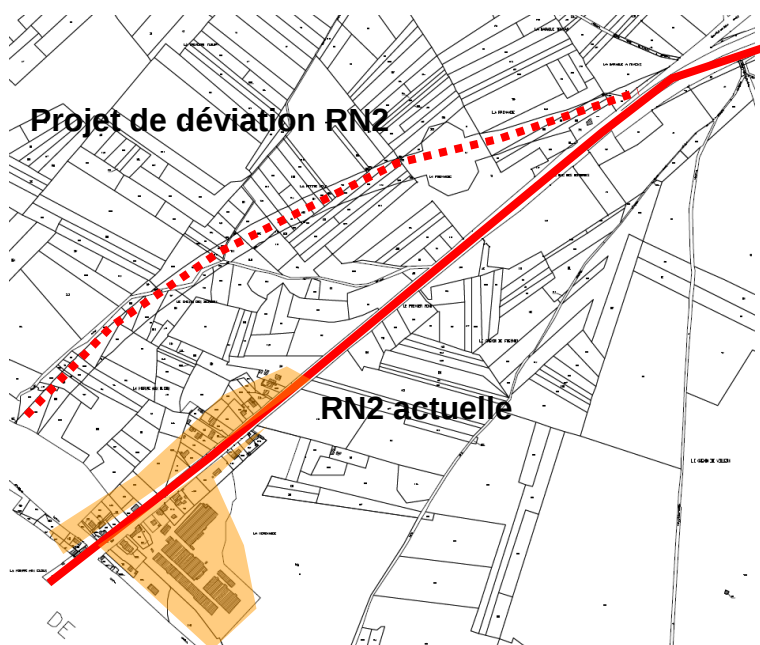
La desserte du territoire par les transports en commun est également un atout ; toutefois, le diagnostic a mis en évidence quelques sensibilités sur le plan sécuritaire au niveau des différentes haltes (village et hameau).

Alors que les espaces périphériques aux entités bâties proposent un réseau de cheminements doux intéressant (chemins ruraux, GR, future voie verte...), le village n'offre que très peu de sentes, notamment pour rejoindre les équipements publics ; les déplacements des habitants se trouvent parfois rallongés, parfois problématiques sur le plan sécuritaire.

Enfin, le thème du stationnement se doit d'être abordé. Le diagnostic a souligné la carence en stationnement aux abords du groupe scolaire. Implantées au sein d'un quartier pavillonnaire, les écoles ne disposent pas aujourd'hui d'espace de stationnement suffisant. A l'échelle du village, l'offre en stationnement est apparue suffisante (exemple rue du Valois qui propose du stationnement de part et d'autre de la voie).

ORIENTATIONS RETENUES...

Confirmer le projet de déviation de la RN2 au niveau du hameau de Boissy-Lévignen...



Le hameau est lourdement pénalisé par le passage de la RN2 : les flux automobiles et poids-lourds perturbent fortement le quotidien des riverains et nuisent à la qualité d'ensemble du noyau aggloméré (rives dégradées, absence d'aménagement et de mise en scène générale...).

La déviation permettra de redonner un souffle nouveau au hameau de Boissy Lévignen.

Tirer parti de la proximité géographique de la desserte ferroviaire (gare de Crépy-en-Valois)...

La proximité géographique d'un pôle Gare reste un atout considérable et un facteur d'attractivité pour Lévignen. L'offre en transport en commun (ferroviaire) permet aux actifs de rejoindre les pôles d'emplois influents et évite ainsi une utilisation trop massive de la voiture particulière, source d'émissions de gaz à effet de serre.

Travailler sur la sécurisation des haltes de transport en commun (village et hameau)

Remédier à la problématique du stationnement aux abords du groupe scolaire

Les carences en stationnement aux abords des écoles restent "solutionnables". En effet, le site du groupe scolaire jouxte une vaste parcelle vierge de toute construction (dent creuse). La municipalité va entamer une réflexion sur un aménagement qualitatif qui permettra d'offrir un véritable espace de stationnement adapté aux besoins des écoles.

Entamer une réflexion sur l'amélioration des déplacements doux à l'échelle du village...

Alors même que Léviguen reste un village à taille humaine, il apparaît important de soutenir les liaisons douces pour que les habitants se déplacent dans de bonnes conditions et de façon sécurisée. Aussi, les réflexions de la municipalité porteront à la fois sur la remise en fonction, la création de cheminements piétonniers au sein de l'enveloppe agglomérée. Les nouveaux secteurs d'urbanisation programmés par le PLU intégreront, dans leurs aménagements, le thème des liaisons douces (greffe avec l'existant).

Penser le développement urbain en parallèle avec le schéma de desserte actuel (automobile, piétons, cycliste)...

Pour chaque secteur de développement retenu par le PLU, il apparaît important d'optimiser et de sécuriser les connexions viaires avec le tissu urbain existant. Cette démarche favorisera, à terme, la réussite de la greffe urbaine.

V – Planification urbaine : développement et renouvellement urbains

En matière de planification urbaine, le PLU de Léviguen doit prendre en considération plusieurs informations capitales :

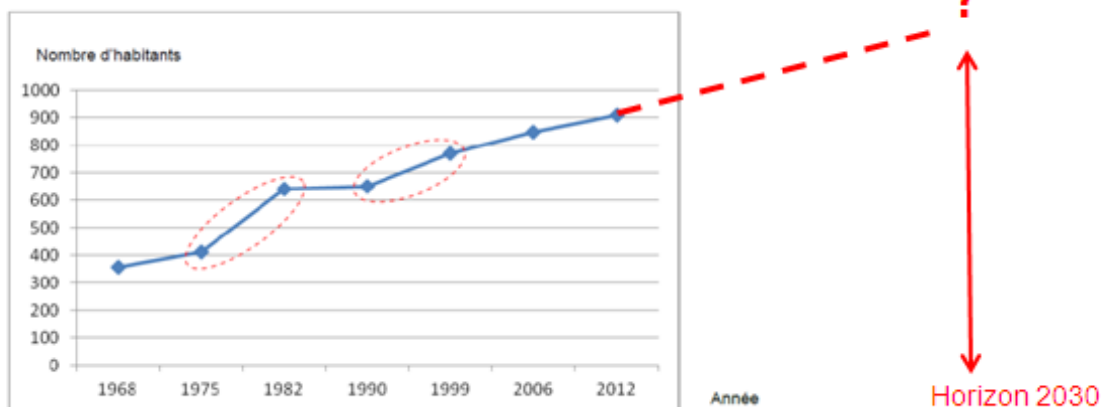
- ♦ Compatibilité avec les orientations du SCOT Pays de Valois : commune située dans la première couronne du pôle urbain de Crépy soit « *le lieu d'accueil privilégié de nouveaux équipements à vocation intercommunale, des services, des commerces, des résidences et de l'emploi* ».
- ♦ Intégrer la capacité maximale de la station d'épuration, soit 1 000 – 1 100 Equivalents/Habitants.
- ♦ Prise en compte du positionnement particulier du village, qui se trouve « pincé » entre l'assise agricole identitaire, les boisements d'intérêt écologique et l'axe routier de la RN2.
- ♦ Implantation du hameau au sein d'un massif boisé faisant l'objet de reconnaissances environnementales (dont Natura 2000) et actuellement "perturbé" par le passage de la RN2.
- ♦ Projets urbains conséquents déjà connus sur le village (potentiel d'une cinquantaine de nouveaux logements répondant au principe de mixité) au sein de l'enveloppe agglomérée actuelle (requalification d'anciens sièges agricoles).
- ♦ Identification d'un potentiel interne de développement (quelques dents creuses et îlots à enjeux).

ORIENTATIONS RETENUES...

Quantifier le développement urbain (objectifs chiffrés en nombre d'habitants) en fonction de la capacité de la station d'épuration (et des réseaux en place et ceux projetés)...

La station d'épuration, équipement qui ne traite que les eaux usées du village (le hameau est en assainissement individuel), affiche une capacité comprise entre 1 000 et 1 050 Equivalents / Habitants. Le village compte aujourd'hui 856 habitants, soit une marge d'évolution "acceptable" comprise entre + 145 / + 195 habitants concentrée sur le village pour l'horizon 2030.

EVOLUTION DE LA POPULATION



Reconnaître le village comme entité préférentielle pour absorber le développement urbain...

Dans le cadre de la planification, l'entité Village doit rester le tuteur du développement. Il s'agit aujourd'hui du noyau polarisant qui accueille les équipements publics, les structures scolaires, les équipements sportifs et de loisirs et le plus grand nombre d'habitants. C'est aussi sur le village qu'est programmé l'accueil d'un commerce.

Il s'agit, par le biais du document d'urbanisme, de concentrer le développement urbain au sein des noyaux principaux afin de rapprocher la population des équipements, des sites de loisirs, des commerces et des services. Le village principal de Lévigien remplit toutes ces conditions.

Opter pour une gestion urbaine raisonnée du hameau de Boissy-Lévigien (scénario qui ne permettra qu'une gestion du bâti existant régulièrement édifié) afin de tenir compte à la fois du contexte routier, des enjeux écologiques identifiés et ne pas remettre en cause les équilibres...

Au vu de la situation routière actuelle (traversée de la RN2), le développement urbain du hameau est mis en "suspend". Cette orientation ne signifie pas la mise sous cloche du hameau, mais une gestion normalisée des habitations existantes et régulièrement édifiées.

Afficher une stratégie de développement pour le village...

✎ Proscrire (d'une façon générale) le développement linéaire et lutter contre l'étalement urbain : préserver l'assise agricole périphérique et les massifs boisés de tout projet d'urbanisation.

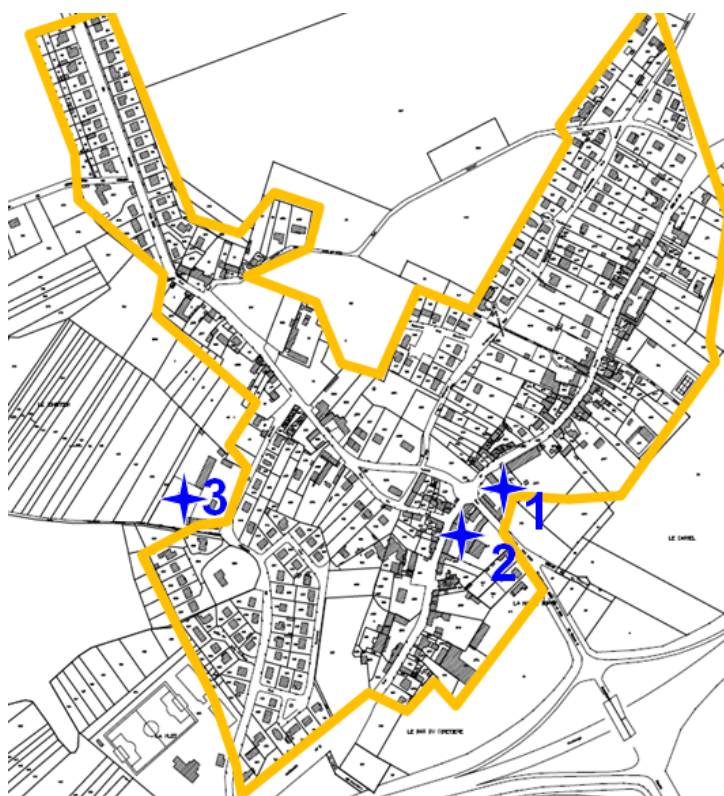
✎ Circonscrire le mitage (exemple de l'Allée de l'Etoile) et ne permettre qu'une gestion raisonnée du bâti existant.

↗ Confirmer la structure de village-rue en encadrant notamment le phénomène de double – rideau : le bâti doit conserver un lien fort avec la rue.

↗ Ne pas entraver le comblement des "dents creuses" (sauf contrainte identifiée) à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée du village.

↗ Faire aboutir les projets urbains à vocation d'habitat déjà engagés sur d'anciens sièges d'exploitation insérés dans le tissu urbain du village (opérations d'ensemble).

↗ Répondre à la mixité dans l'offre nouvelle en logements, notamment par le biais des projets de requalification des ex-sites agricoles (béguinages pour les personnes âgées, logements locatifs pour les jeunes ménages ou les familles monoparentales, lotissement type éco-quartier compatible avec le caractère rural du village).

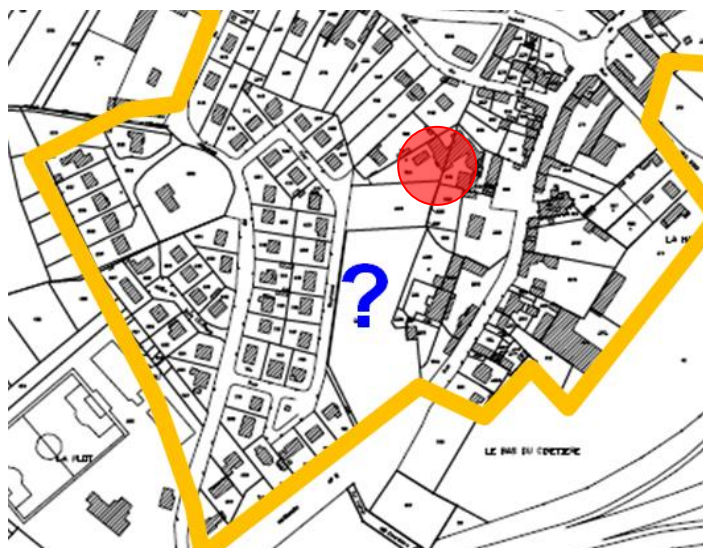


[Site 1 : projet béguinage](#)

[Site 2 : opération logements locatifs](#)

[Site 3 : lotissement éco-quartier](#)

↗ Entamer une réflexion sur la qualification de l'îlot intra-urbain situé entre la rue de Paris et rue Raymond Joly, à proximité immédiate des équipements phare du village.



En outre, des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain sont fixés :

↳ **Proscrire toute extension linéaire de l’urbanisation** (et limiter à 1 ha les espaces naturels ou agricoles qui peuvent être consommés). La présence des voies de communication et des réseaux habituels ne doivent plus être l’unique vecteur justifiant d’un développement urbain.

↳ **Contenir le hameau dans ses limites actuelles** (soit 0 ha d’espace naturel ou agricole consommé). Le développement urbain de la Commune doit en effet être privilégié à l’intérieur du noyau principal, qui dispose des équipements publics, des commerces et des services.

↳ **Privilégier un renouvellement urbain et un développement à l’intérieur de l’enveloppe agglomérée aujourd’hui dessinée.** Tout développement du village ne pourra être effectué que dans son enveloppe actuelle.

↳ **Abandonner les réserves foncières inscrites au POS en vue d’un développement hypothétique.** Ce sont ainsi des dizaines d’hectares qui vont retrouver leur vocation initiale : agricole ou naturelle.

V - Développement économique et loisirs

La dynamique communale pâtit d’une activité économique assez « pauvre » : il n’existe plus aucun commerce ou service, plus aucun siège d’exploitation agricole à Léviguen.

La Commune affiche un statut résidentiel, avec la fonction Habitat qui prédomine largement.

Toutefois, il apparaît capital de citer le site industriel implanté sur le hameau de Boissy-Léviguen qui offre, à lui-seul, plus de 200 emplois. La présence de cette entreprise est un véritable atout pour la commune ; cependant, il est à noter que l’économie communale repose sur cette unique entreprise, situation qui peut se révéler sensible dans le contexte économique actuel.

Le site de stockage Butagaz et la carrière de silice, tous deux implantés sur le plateau agricole, sont des activités qui complètent le diagnostic économique de la Commune.

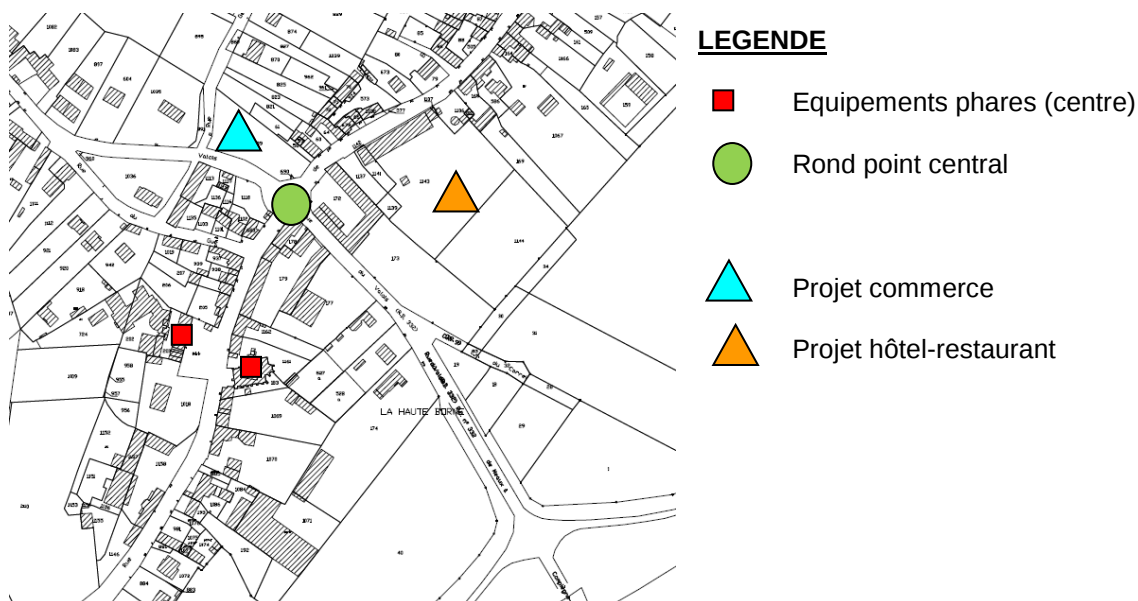
Ce constat économique se doit d’être atténué et actualisé. A l’occasion du diagnostic territorial, la Commune a fait part de sa volonté de faire aboutir plusieurs projets visant à relancer la dynamique, avec notamment l’accueil d’un commerce (boulangerie, point multi-services) et d’un hôtel restaurant. Enfin, le réseau de chemins (dont 1 GR), le projet de voie verte, la présence de milieux naturels d’intérêts (...) sont autant de potentiels pour faire émerger des actions tournées vers le tourisme, les loisirs, l’éco-tourisme (...).

ORIENTATIONS RETENUES...

Reconnaître et permettre le développement du site industriel implanté sur le hameau de Boissy-Léviguen (premier foyer d’emplois sur la commune)

Considérer l’autorisation d’exploiter de la carrière de silice existante (gisement important sur la commune et grande qualité du matériau extrait) tout en prenant la précaution de ne pas remettre en cause le biocorridor identifié et de ne pas rapprocher le site d’extraction des parties agglomérées du village (lisière rue du Valois)

Encourager l’implantation de nouvelles activités compatibles avec la vie quotidienne du village (comprendre qui n’apportent pas de nuisance) **pour consolider l’économie communale** (commerces et services de proximité, artisanat, tertiaire...)



Stimuler le développement d’une économie tournée vers le "tourisme nature" et la découverte pédagogique des milieux naturels à partir du potentiel identifié sur la commune (sentier GR, projet intercommunal de voie verte, patrimoine écologique, création de gîtes et chambres d’hôtes...)

VII – Gestion des risques, nuisances et sensibilités

Malgré un bilan des réseaux plutôt positif, quelques faiblesses ont été identifiées ; elles sont exposées ci-après.

Le profil clément du relief n’annule pas la problématique des sensibilités hydrauliques : le territoire est parcouru par des couloirs d’écoulement des eaux de surface (talwegs) qui, depuis les points hauts du territoire (Nord-Est) rejoignent les points bas (Sud-Ouest). Aussi, des aménagements (bassins) ont été réalisés au niveau des secteurs d’accumulation d’eaux (en amont Nord-Est du village notamment) et d’autres sont programmés (rue de Paris, face au cimetière). Aussi, l’équilibre hydraulique est aujourd’hui assuré ; toutefois, la gestion des eaux doit rester un point à prendre en compte.

La ressource en eau potable, notamment avec le nouveau point de captage proche du village, apparaît largement suffisante pour répondre aux besoins de la Commune et si besoin, aux besoins de communes voisines (convention, syndicat...).

Une carrière de silice est également en activité sur le territoire communal (partie Nord), avec une autorisation d’exploiter jusqu’en 2031. Il est à signaler la qualité remarquable du gisement de silice, minéral dur qui reste très présent dans le sous-sol de Léviggen.

Enfin, le territoire accueille sur le plateau agricole un site SEVESO (Butagaz), qui génère des périmètres de danger à respecter.



ORIENTATIONS RETENUES...

Assurer une gestion performante des eaux pluviales à l'échelle du territoire (obligation d'une gestion à la parcelle, maintien des zones tampon, mise en place d'aménagements techniques...)

Ne pas entraver la mise en service du nouveau point de captage d'eau potable

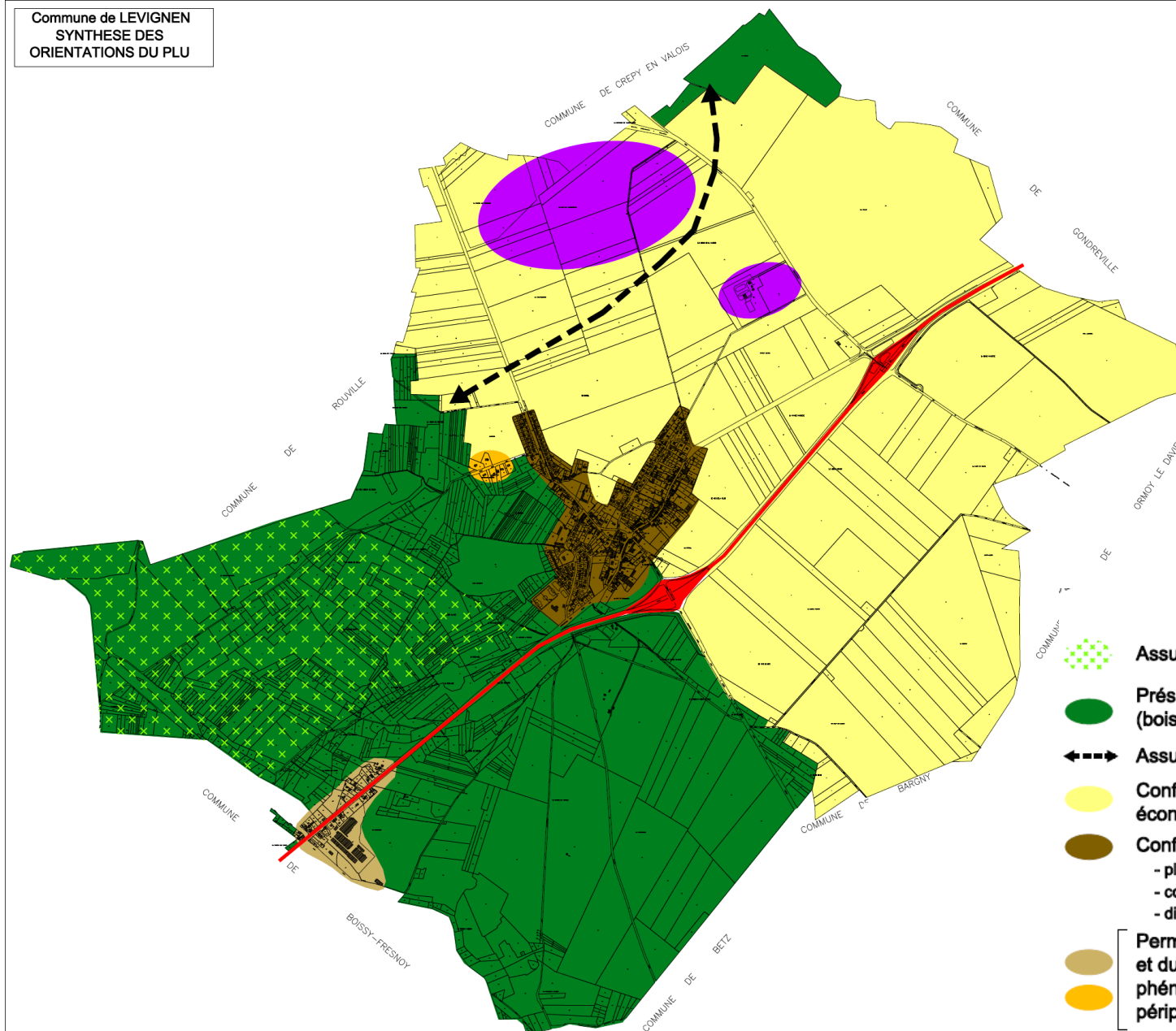
Prendre en compte les périmètres de danger attachés au site BUTAGAZ

Tenir compte des nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres (passage RN2)

**CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS
DU PROJET D’AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES**

(PADD)

Commune de LÉVIGNEN
SYNTHÈSE DES
ORIENTATIONS DU PLU



LEGENDE



Assurer une gestion équilibrée du site Natura 2000



Préserver les secteurs naturels d'intérêts écologique et paysager (boisements, prairies...)



Assurer la fonctionnalité du biocorridor entre les entités boisées



Confirmer la vocation agricole du plateau : fonctions paysagère et économique



Confirmer le statut polarisant et mixte du village

- planification du développement urbain (requalification ex-sites agricoles)
- confirmation du pôle d'équipements publics
- diversification des fonctions (habitat, commerce, hôtellerie/restauration...)



Permettre une gestion raisonnée du bâti existant (extension, annexe) et du site économique existant et ne pas encourager les phénomènes d'étalement urbain et de consommation d'espaces périphériques



Prise en compte des activités économiques existantes (extraction de matériaux, stockage de gaz)