

# Département de l'Eure-et-Loir

---

## VILLE DE LEVES

### PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRESENTATION – SECTION 1/3

PIECE N°01

REVISION PRESCRITE LE :	28/01/2015
PROJET ARRETE LE :	20/06/2017
PLU APPROUVE LE :	19/02/2018

**ParenthesesURBaines** - Atelier d'urbanisme et de projet  
Siège social : 261, rue de Cormery – 37550 SAINT-AVERTIN  
parenthesesurbaines@gmail.com T/02 47 55 08 80 / p 06 80 92 39 62  
SARL Capital de 1000 € - RCS Tours - SIRET 809 674 732 00023 - APE 7112 B

**ADEV environnement**  
2, rue Jules Ferry – 36300 LE BLANC – adev.environnement@wanadoo.fr

**Atelier Atlante**  
14, Allée François er – 41000 BLOIS – atelier.atlante@gmail.com

## Sommaire

Préambule .....	3
Situation géographique et administrative.....	7
<b>Contexte géographique</b> .....	8
Repères administratifs .....	11
Fonctionnement du territoire .....	12
Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.....	68
Bilan sur la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier .....	95
Prévisions démographiques et économiques .....	97
ANNEXES .....	104

## Préambule

## Motif de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU est issu des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003. Il constitue un outil privilégié de mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

La loi ENL portant Engagement National pour l'Environnement a été adoptée par l'Assemblée Nationale le mardi 29 juin 2010, et complète le dispositif législatif en renforçant la dimension environnementale et la mise en cohérence des SCoT et PLU.

Il s'agit ici d'intégrer l'ensemble de ces préoccupations pour définir un projet d'aménagement qui énonce les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme durables retenues pour l'ensemble de la commune.

Les articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme définissent le cadre dans lequel doit s'effectuer l'élaboration des documents d'urbanisme.

L.101-1 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»*

L.101-2 : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables»

L.101-3 : « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires. »

La loi ALUR, « loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové », du 24 mars 2014 renforce les préoccupations environnementales et propose l'intensification urbaine comme alternative à l'urbanisation des terrains agricoles et naturels.

De plus, l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme. Cela permet un accès aussi rapide et facile, que possible, aux règles applicables. Par conséquent, le règlement du PLU est clarifié, certaines règles utilisées essentiellement pour limiter la constructibilité des terrains sont supprimées.

La Ville de Lèves a décidé, par délibération en date du 28 janvier 2015 de procéder à la révision de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé en 2011 et modifié en 2012 et 2013. Cette révision concerne la totalité du territoire communal et doit permettre de mettre en conformité le document d'urbanisme avec les dispositions des législatives.

D'autre part, il apparaît nécessaire de reconsidérer les orientations de développement de la ville et de redéfinir en conséquence l'affectation des sols.

Dans cette perspective, plusieurs éléments justifient la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme

- La définition d'un objectif de développement cohérent avec les capacités de la commune.
- La prise en compte du projet d'aménagement du cœur de village dans le PLU.
- La définition de règles d'urbanisme adaptées à la typologie architecturale des quartiers anciens de la commune.
- La révision des règles limitant la densification des zones urbanisées.
- Un renforcement de la vocation économique de la zone d'activités.
- ...

Dans le cadre de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la ville de Lèves a engagé une concertation avec la population sur la base des modalités suivantes :

- Mise en place d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Rédaction d'articles dans la presse locale.
- Rédaction d'articles dans le bulletin municipal.
- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques avec la population.
- Affichage en mairie des délibérations, comptes rendus de commission, ...

Par délibération du 29 avril 2016 puis en juin 2016, la ville a débattu sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'autorité environnementale (DREAL - MRAE) a été saisie d'une demande d'examen au cas pas cas, relative à la révision du PLU. Une décision délibérée n° Fo2416UR0027 adoptée durant la séance du 21 octobre 2016 a dispensé la ville de la réalisation d'une évaluation environnementale au titre des articles R. 104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme (décision en annexe du PLU).

## Partie 1

# Situation géographique et administrative

## I. Contexte géographique

La ville est située au Nord de la Région Centre-Val de Loire et au centre-est du Département d'Eure-et-Loir.

Les habitants sont les Lévois.

Lèves se situe à la périphérie nord de Chartres et est traversée par la vallée de l'Eure. La ville s'articule autour des deux rives de l'Eure. Elle est également traversée par le Couasnon partiellement asséché.

Lèves fait partie de la Région Centre-Val de Loire, à ce titre s'inscrit à la charnière de grands systèmes territoriaux qui sont affectés par des dynamiques très contrastées :

- **le système du Bassin parisien** (Ile-de-France, Haute et Basse Normandie, Picardie),
- **le système « grand ouest »** (Pays de la Loire, Poitou-Charentes)
- **le système central** (Auvergne, Limousin voire la Bourgogne).

L'enjeu pour la région Centre-Val de Loire est de jouer sur la complémentarité de ces trois grands espaces de proximité :

- **Le Bassin parisien** autour du partage des ressources métropolitaines (pôles de compétitivité, nouveaux arrivants, activités logistiques, etc.)
- **L'Arc Atlantique** autour du dynamisme démographique et économique du Grand Ouest
- **Le Système central** autour du défi du vieillissement, de la qualité de vie et de l'innovation dans les secteurs traditionnels (agroalimentaire, bois...).

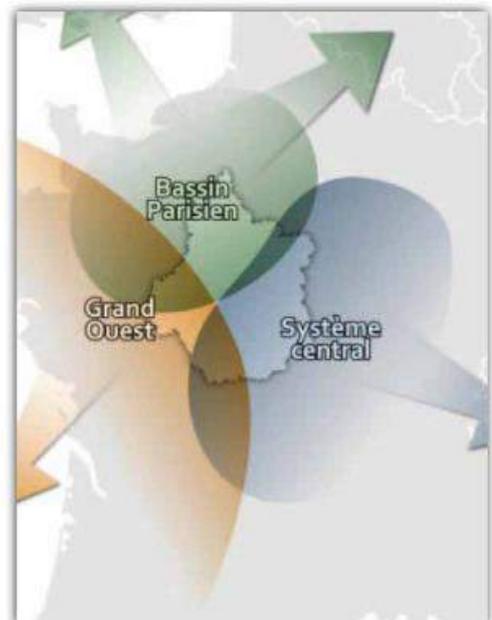
La proximité de Paris, métropole de rang mondial, donne à la région Centre-Val de Loire des atouts exceptionnels.

Parmi les atouts, on citera le formidable apport économique qui a vu, pendant une cinquantaine d'années, un nombre très important d'entreprises venir s'installer en région Centre-Val de Loire.

Aujourd'hui, la proximité avec la région parisienne continue d'attirer entreprises et populations.

Cette perspective inscrit la ville de Lèves dans les franges franciliennes qui ont été définies dans le cadre du Contrat de Plan interrégional 1994-98 comme :

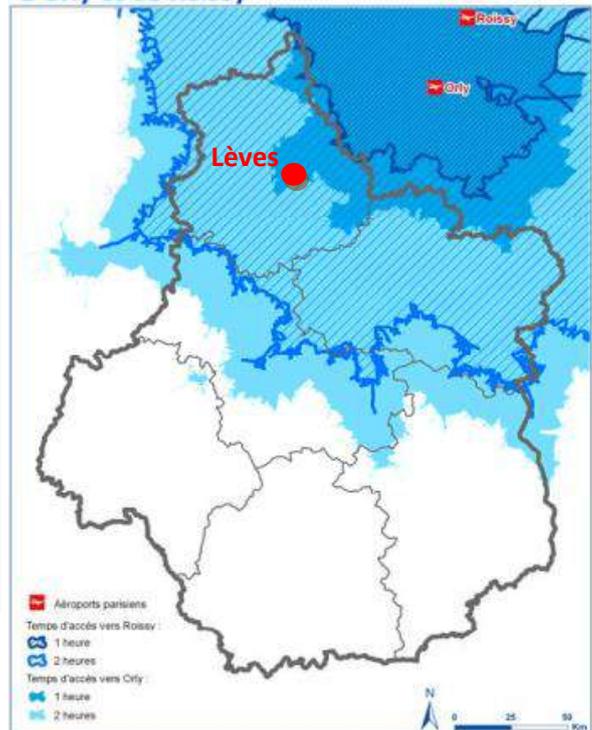
*« un anneau d'une largeur moyenne de 50 kilomètres qui s'étend sur l'Ile-de-France et les cinq régions qui l'entourent, la Picardie, la Champagne-Ardenne, la Bourgogne, le Centre et la Haute-Normandie. Elles se composent de territoires très divers par leur géographie physique et humaine et très morcelés au plan administratif, mais structurés par un réseau de villes petites et moyennes ». source : INSEE.*



Source : SRADDT Centre



#### Temps d'accès en voiture vers les aéroports d'Orly et de Roissy



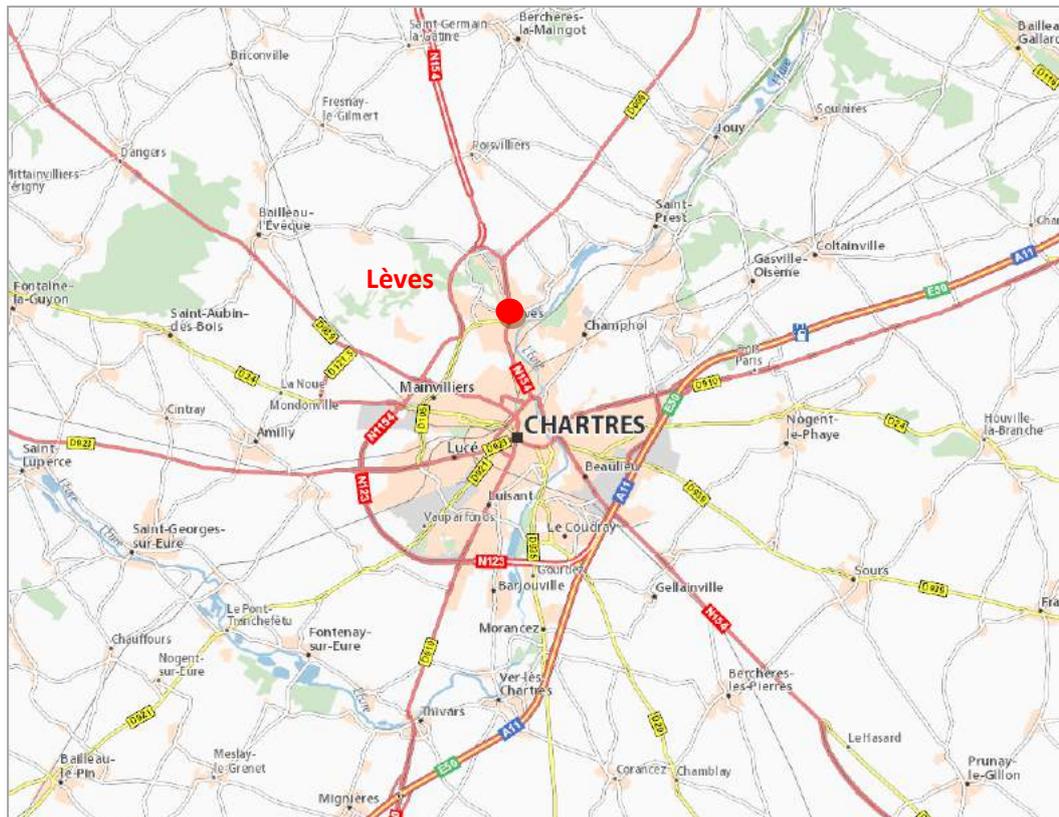
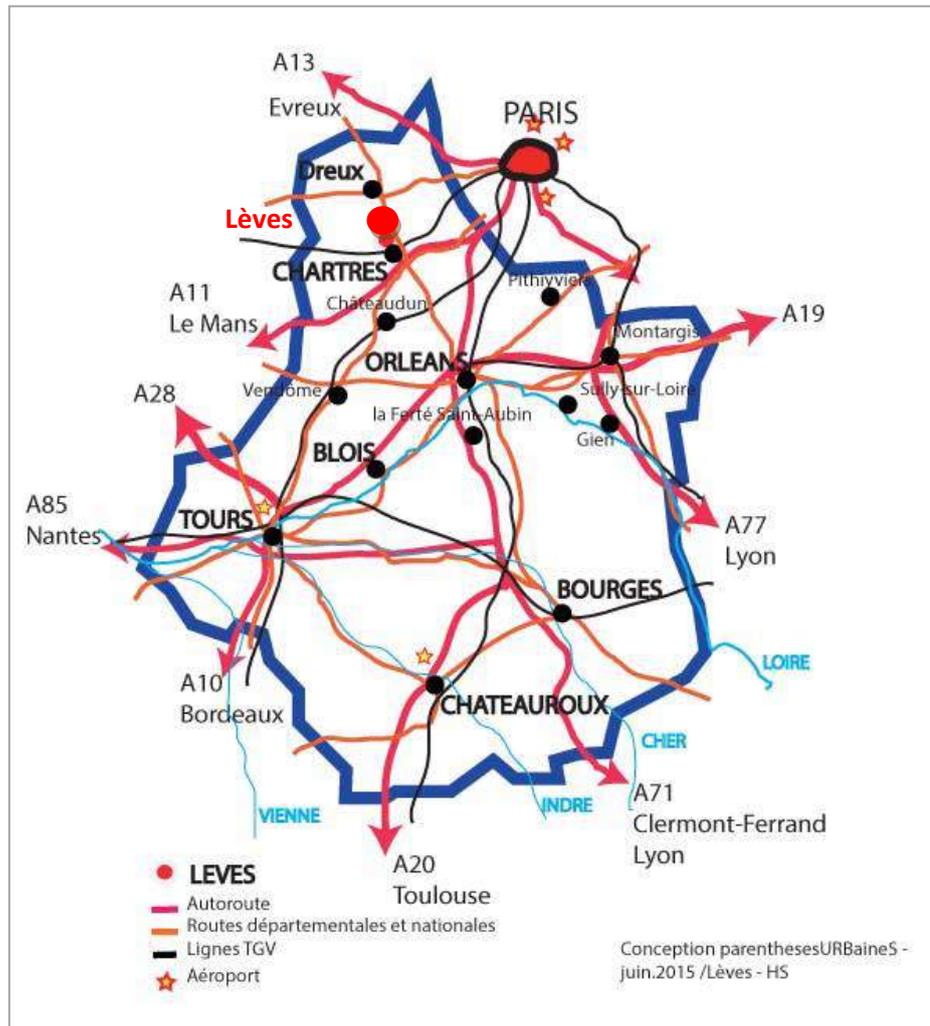
Source : Isochrones calculés par CR Centre - Données TéléAtlas - Fond de carte sous licence IGM  
Réalisation : Conseil régional du Centre 2010

Lèves se situe à environ 4,4 kms au Nord/Ouest de Chartres et 32 kms de Dreux.

Sa superficie est de 751 hectares pour une densité moyenne de 755 hab/km<sup>2</sup>.

En terme de parcours, la commune est distance d'environ :

- 1h20 de la Région Parisienne,
- 1h40 de Roissy Charles de Gaulle
- 55 min de l'aéroport d'Orly



## II. Repères administratifs

Le périmètre de Chartres métropole s'étend depuis 1<sup>er</sup> janvier 2013 à 47 communes puis 46, regroupant 125 751 habitants.

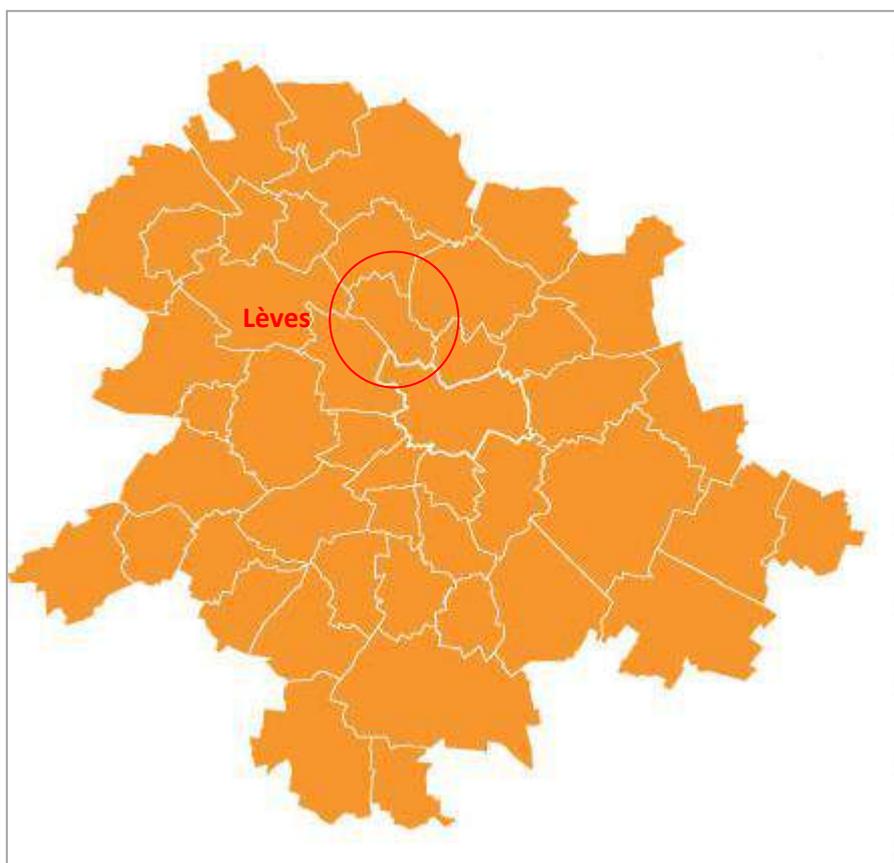
Le territoire a fortement évolué ces dernières années, passant de 7 communes urbaines en 2010 à 47 communes urbaines, péri-urbaines et rurales en 2013, suite à différentes fusions d'intercommunalités et aux demandes d'adhésion de nouvelles communes.

En 2015, les communes de Vêrigny et Mittainvilliers fusionnent.

La métropole compte actuellement 46 communes.

21 communes limitrophes sont candidates pour entrer, si possible en 2017, dans Chartres métropole. Le processus est en cours de développement.

L'appartenance à un même bassin de vie, d'emploi et d'activités a déterminé les communes à se regrouper au sein d'une même structure intercommunale répondant au quotidien de leurs habitants.



Source : [http://www.chartres-metropole.fr/lagglo/le-territoire/les-communes/#.VYq3m\\_ntmko](http://www.chartres-metropole.fr/lagglo/le-territoire/les-communes/#.VYq3m_ntmko)

## Partie 2

# Fonctionnement du territoire

## Rappel historique

Le nom de Lèves semble venir du celtique. Il est connu sous les formes de «Liew», «Lew» ou «Leug».

Les Romains, lors de la conquête de la Gaule au milieu du I<sup>er</sup> siècle avant J-C, l'auraient assimilé au mot « leuga », qui signifie « lieue ».

Lèves se trouve en effet à une lieue (4 kms) de Chartres et fut par la suite traversée par une des grandes « voies romaines » de la région.

### Invasions nordiques

En 911, en arrivant par l'Eure, Rollon attaque Chartres à la tête d'une armée normande et danoise. Il essuie un cuisant échec. Séparée de son chef, l'armée se réfugie sur le «Montceau» ou «Mouceau» de Lèves qui était isolé et protégé par les ravins du Vau de Lèves, du Bois de la Chambre, de la Ravaudière, de Painchat ou de la Grappe, et parvient à échapper à ses poursuivants.

Les Chartrains retiennent la leçon et fortifient l'accès à Chartres par L'Eure, à l'emplacement actuel de Lèves.

### Le pied de fée

Cette pierre à légende est située à l'orée du bois, sur la route de Levésville. Berthe de Bourgogne y aurait laissé l'empreinte de son pied en venant rejoindre son fiancé, le comte Eudes de Chartres. A la mort de celui-ci, elle aurait ensuite épousé le roi de France Robert le Pieu en 995.

### L'abbaye de Josaphat

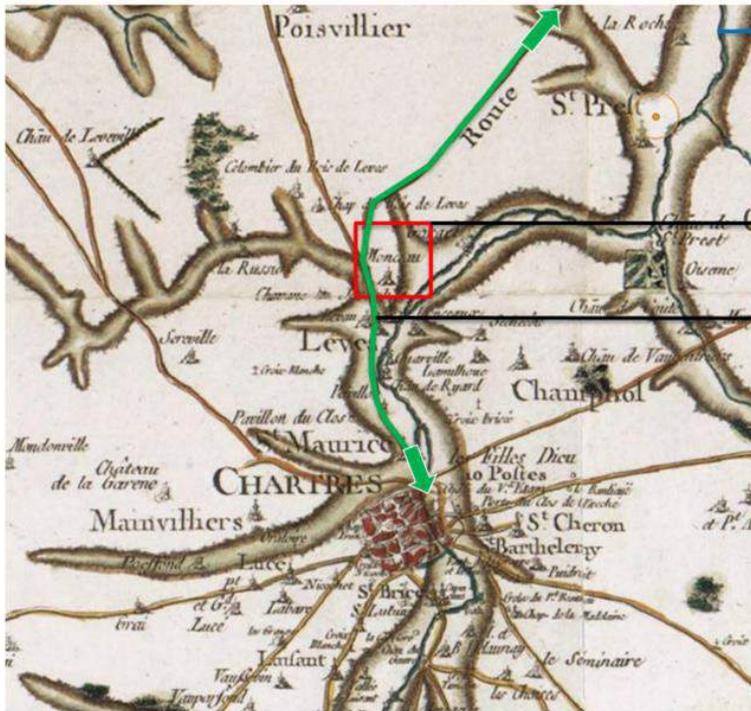
Elle est fondée en 1117 par Geoffroy de Lèves, évêque de Chartres et son frère Gosselin, seigneur de Lèves. De nombreux évêques y sont enterrés, dont Jean de Salisbury au XII<sup>e</sup> siècle. À la Révolution, l'abbaye est vendue comme bien national et devient un hôpital pour malades incurables qui prend le nom d'hospice Marie-Thérèse. En 1828, le marquis d'Aligre échange son domaine de Bonneval contre celui de Josaphat et en fait don au département pour créer l'asile d'Aligre. Les deux établissements fusionnent en 1968.

### Les hameaux

Lèves, tel que nous le connaissons actuellement, est constitué par la réunion progressive de différents hameaux, Chavannes, le Mousseau, Ouarville, Longsault et de l'abbaye. En 1863, les habitants d'Ouarville et de Longsault, par exemple, ne peuvent encore se rendre à Lèves qu'en traversant le gué situé au niveau du lavoir. Une souscription permet alors d'édifier le pont actuel.

### 16 août 1944

Longtemps épargné par les grandes batailles de l'histoire, Lèves fut le théâtre d'un combat meurtrier à la Libération. Les Allemands qui se repliaient y livrèrent un ultime combat contre les Forces alliées qui avançaient. Le centre ville fut bombardé et incendié. Il fut reconstruit ainsi que l'église Saint-Lazare qui avait été détruite. La nouvelle église accueille les vitraux de Gabriel Loire et le bas-relief de Lambert-Rucki qu'on peut encore admirer aujourd'hui.



Extrait Carte de Cassini- source : Gallica XVIII

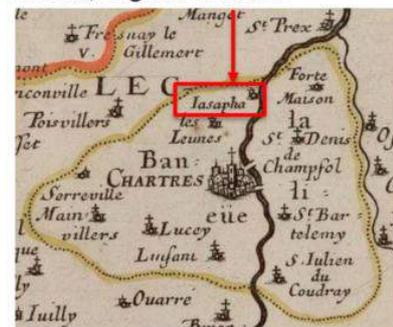
L'Eure

Monceau ou Montceau = Zone de refuge de l'armée de Rollon (911), Duc de Normandie après l'attaque de Chartres.

Fortifications de Chartres par l'accès de l'Eure = création de Lèves.

Route de Paris – accès Chartres

Présence de l'Abbaye de Josaphat fondée en 1117 par Geoffroy de Lèves, évêque de Chartres et son frère Gosselin, seigneur de Lèves



Extrait carte de Nicolas SANSON Cartographe - Bnf Gallica - 1600 1667

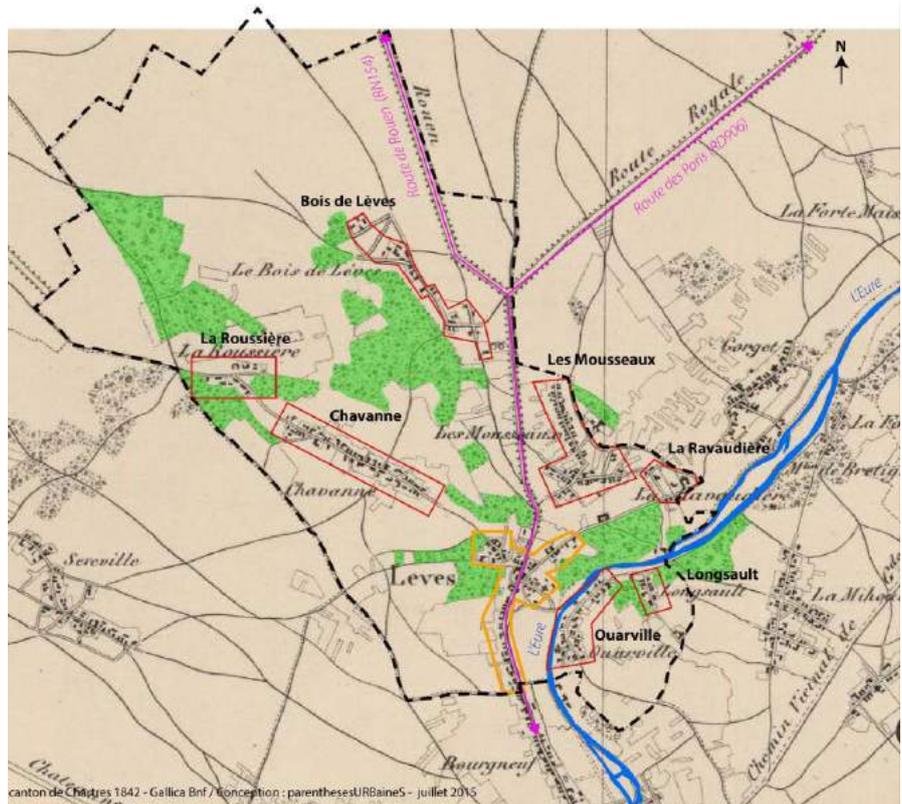
## Fonctionnement et évolution du développement urbain

### Morphologie urbaine

Il existe 3 grandes familles de répartition des densités : étalement concentrique, structure en doigt de gant, développement par unités satellites.

Elles sont toujours rattachées à l'espace central de la ville qui est leur référence. L'espace central de la ville est le lieu dynamique ou est concentré les équipements d'un niveau supérieur, les services et les commerces. Ces espaces sont attractifs et donnent au logement une dimension qualitative.

Lèves est constituée par un développement en unités satellites et un étalement en ailes de papillon, sur la base d'une forme d'urbanisation linéaire.



canton de Chartres 1842 - Gallica Bnf / conception : parenthesesURBaines - juillet 2015

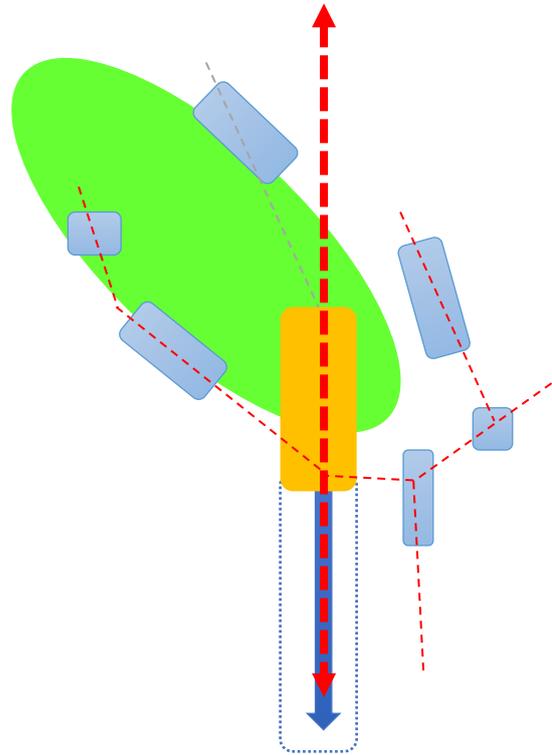
## Schématisation de l'évolution de développement de Lèves

### Etape 1 : Développement en unités satellites

Le développement spontané consiste à créer une couronne protectrice verte autour des unités satellites situées à courte ou moyenne distance.

La couronne de boisements est un support au développement d'un habitat généralement de petites et moyennes densités et apportent toutes les commodités (bois de chauffage, protection, ...).

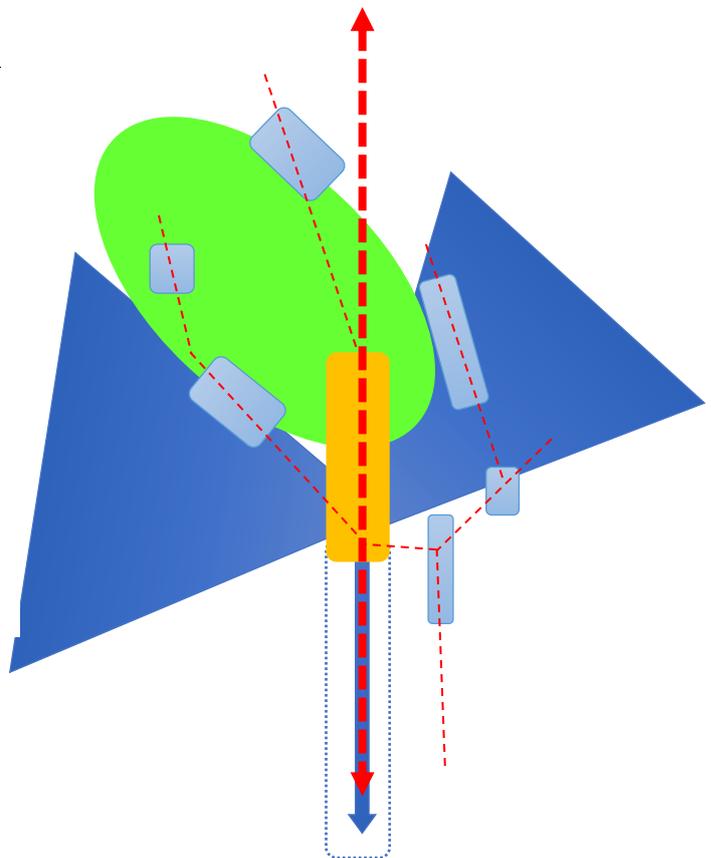
A l'origine, ces « satellites » disposaient des moyens propres à assurer une qualité de vie tranquille et organisée.



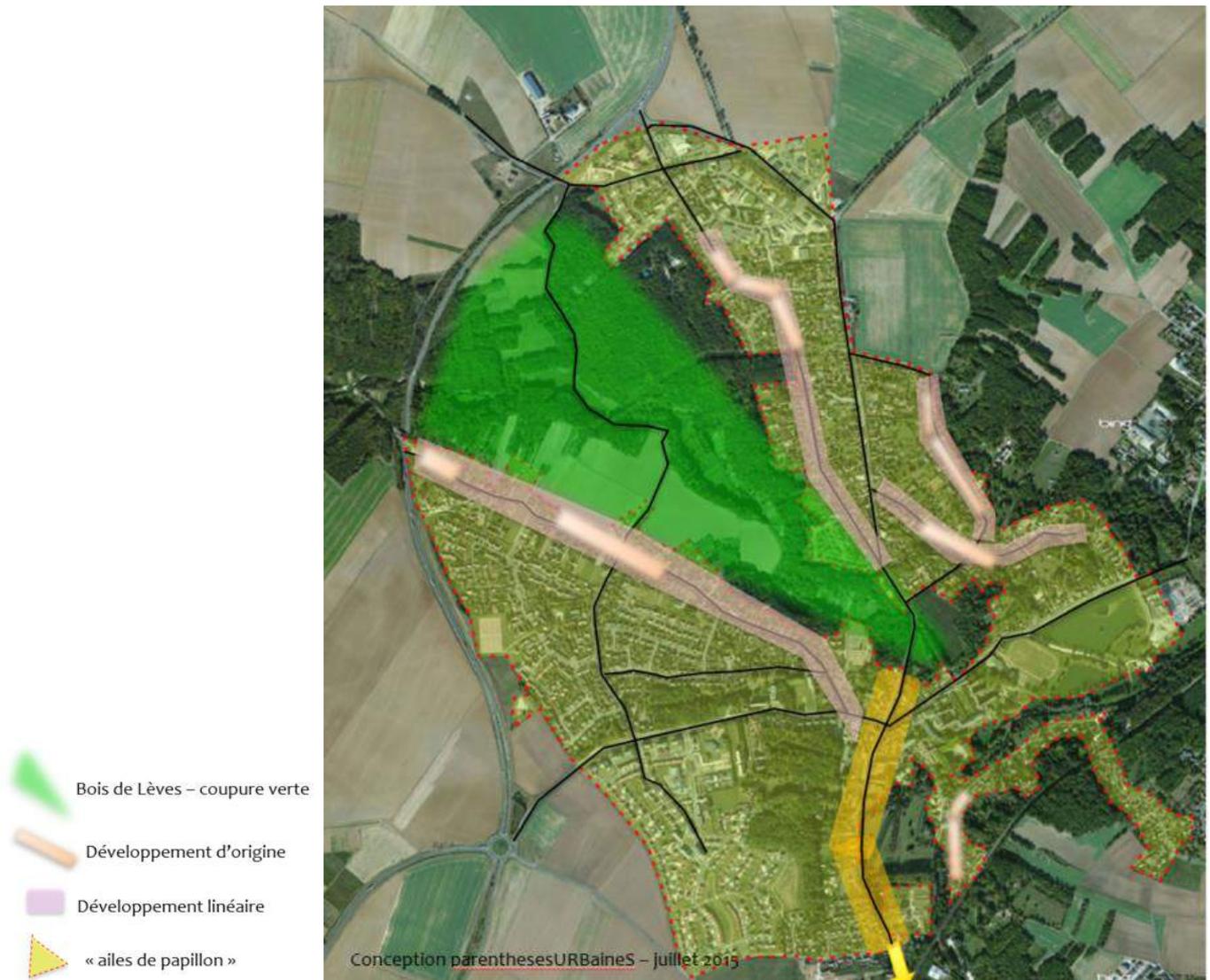
### Etape 2 : Développement en ailes de papillon sur une base linéaire

Ce principe consiste à créer une structure en linéaire : les axes de déplacement à partir du centre (routes, voies ferrées ou lignes de transports collectifs) condensent autour d'eux le développement qui comble les interstices.

Les espaces intermédiaires entre deux linéarités sont, dans le meilleur des cas, affectés à des espaces naturels ou agricoles ou encore à des équipements (consommateurs de grandes surfaces), et surfaces bâties.



## Report du principe schématique permettant de définir l'enveloppe urbaine



Organisation linéaire du centre-ville s'est effectuée le long de l'avenue de la Paix. Les fonctions identitaires et commerciales se retrouvent le long de cet axe qui est irrigué par les voies de circulation transversales.

L'enveloppe urbaine est alors définie par les trames viaries et les développements urbains successifs où cohabitent les fonctions :

- fonction commerciale,
- fonction identitaire,
- fonction culturelle,
- fonction équipements et loisirs.



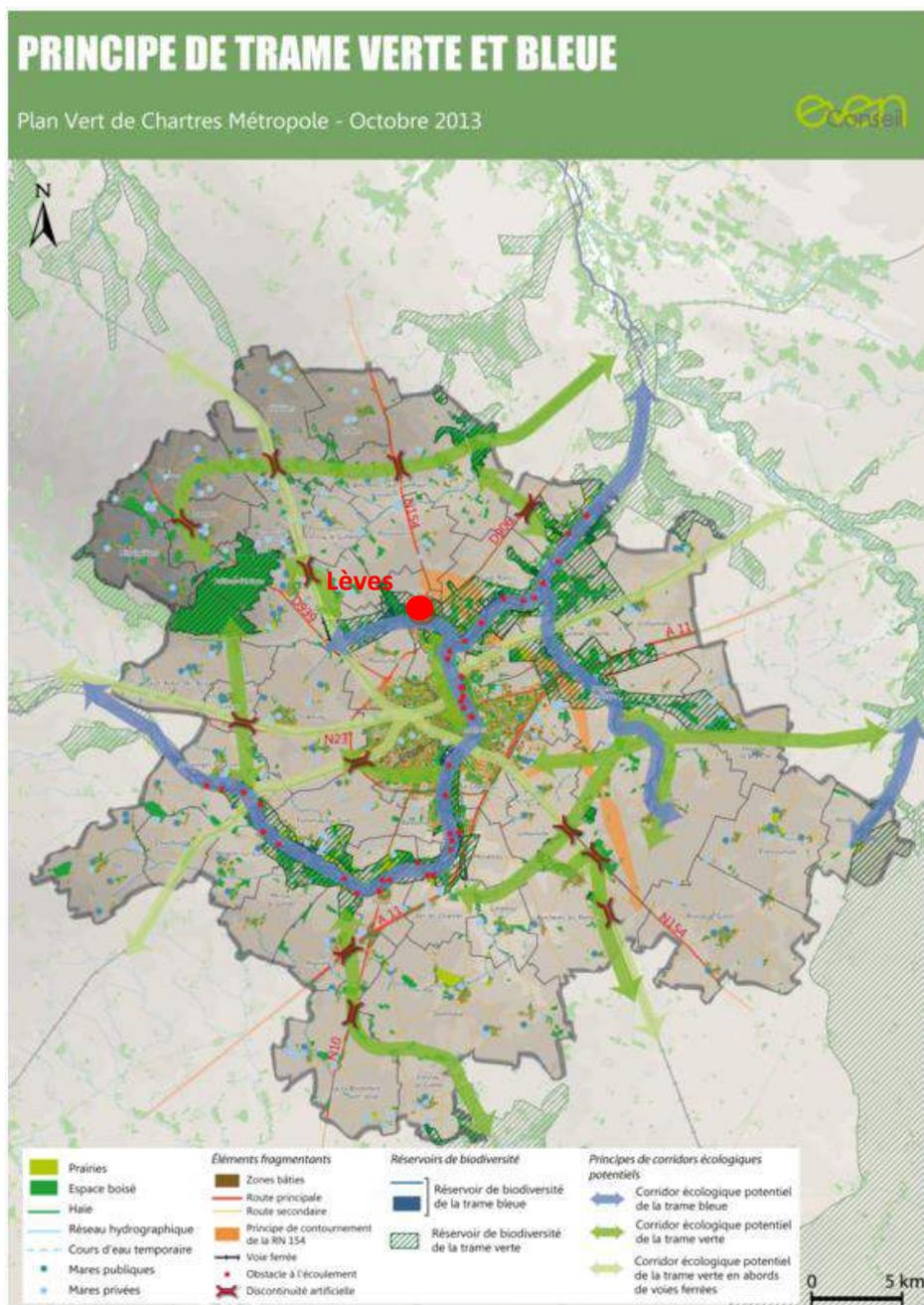
## Dynamique du paysage

### Les unités paysagères

Le territoire communal se compose de plusieurs unités paysagères.

- Le plateau agricole du Nord qui enserme au Nord et au Sud-Ouest la zone agglomérée. Ce plateau agricole a été peu à peu grignoté par l'urbanisation devenue ainsi quasi continue entre Chartres, Champhol et Lèves.
- Les vallées de l'Eure et du Couasnon, bordées de coteaux plus ou moins escarpés.
- Les forêts et boisements, largement développés le long des vallées.
- La zone urbanisée qui s'est développée autour des noyaux anciens du centre-bourg et des hameaux. Cette zone urbaine comporte des espaces non urbanisés : domaines paysagers, cœurs d'îlots, espaces plantés, boisements ou bosquets...

La ville de Lèves s'inscrit dans la trame verte et bleue du Plan Vert de Chartres métropole



### Les boisements et la ripisylve

Ils sont concentrés sur les coteaux surplombant les vallées, l'essentiel étant situé dans la vallée du Couasnon et de part et d'autre de celle-ci : Vau de Lèves, Bois du Champ de Mars, ...

Conjugués au relief, ces boisements constituent un écran visible depuis de nombreux points de vue du territoire communal et au-delà.

Outre la forêt, le territoire recèle une végétation variée : végétation des berges des rivières, des haies, des chênes et arbres au cœur de l'enveloppe urbaine, quelques vergers, de peupliers et des grands parcs et jardins.

Cette diversité constitue la trame verte et bleue du territoire : interface entre les milieux inféodés de l'eau (rivière, bras de rivière, étangs, noues, ...), la végétation des coteaux et les boisements, et plus largement le plateau agricole.

### Les parcs et jardins, espaces verts

Domaine de l'ancienne abbaye Josaphat, parc du château des Boissières, de la maison Castaing, espaces publics plantés et nombreux jardins particuliers, participent à l'ambiance forestière de Lèves.

La vallée de l'Eure fait aussi l'objet du plan d'aménagement conduit par Chartres Métropole, le plan vert comprend des espaces de loisirs reliés entre eux par des cheminements piétons et cyclistes.

### Les alignements d'arbres et arbres isolés

De nombreux alignement d'arbres et arbres isolés sont présents sur le territoire. Ils sont remarqués le long de l'avenue de la Paix, dans le quartier des Boissières, dans le quartier de l'avenue Soutine et des rues adjacentes. Ils participent à la nature en ville et au maintien des corridors verts dans l'espace urbain.

### Cultures

Les espaces agricoles peuvent constituer selon l'activité et les pratiques, des milieux ouverts secs et favorables à la biodiversité. Cela peut être le cas des jachères ou des pâtures qui représentent des activités agricoles plus extensives et diversifiées. D'un point de vue écologique, la proximité d'habitats boisés et ouverts est particulièrement importante pour un cortège d'espèces qui ont besoin des deux typologies d'habitat (boisement et plaine). Les boisements peuvent servir de zone de refuge contre les prédateurs.

### Vues sur la Cathédrale de Chartres : Valeur Universelle Exceptionnelle

La ville de Chartres est éminemment reconnue pour la présence de sa cathédrale, inscrite au Patrimoine Mondial de l'Humanité, en octobre 1979.

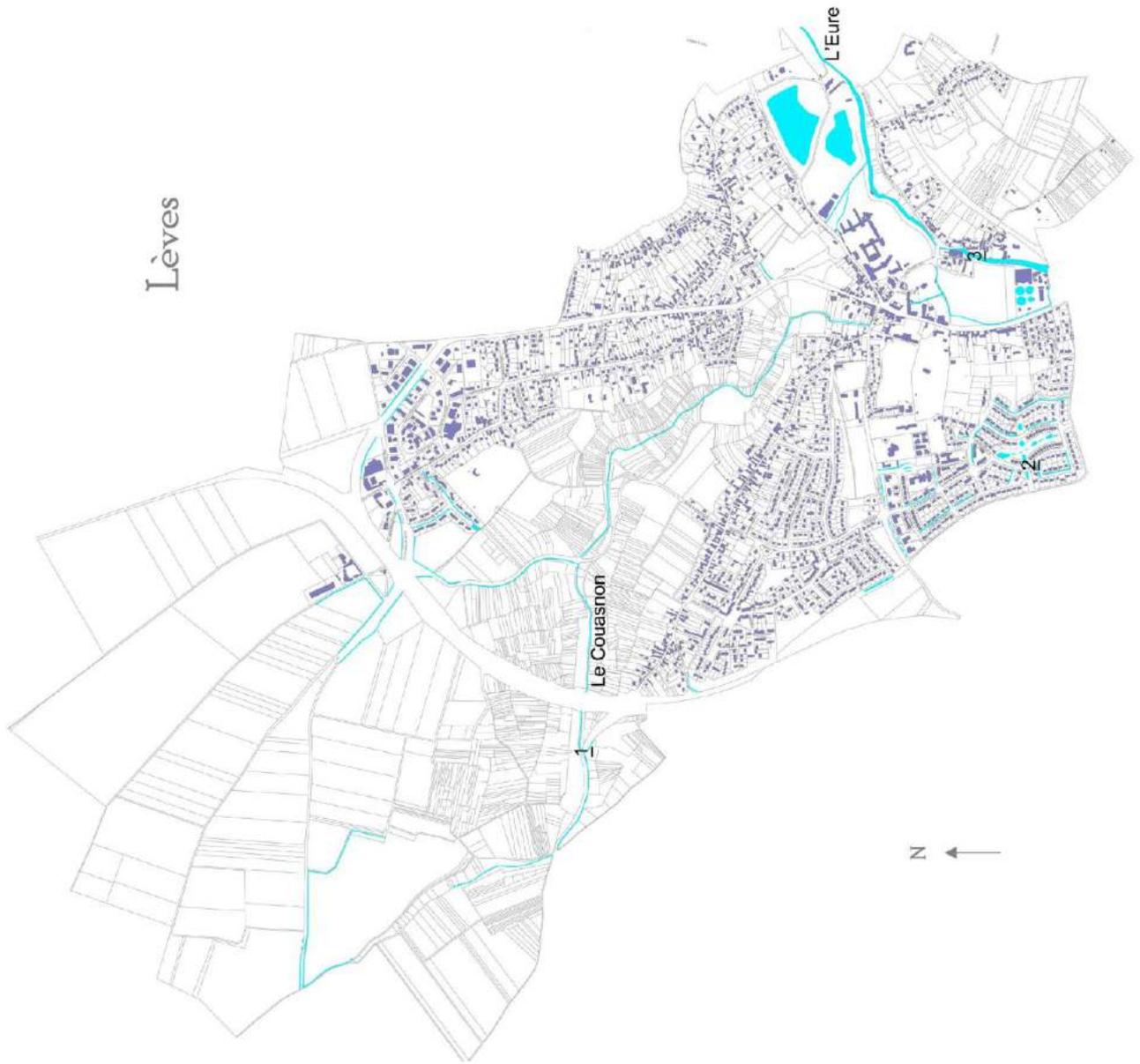
Cette inscription implique la mise en œuvre des actions nécessaires à la préservation, la protection et la valorisation de sa Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Ce monument émergeant de la plaine céréalière est visible à plus de 25 km alentour. C'est dans cette perspective, que Lèves est concernée par la directive paysagère, outil de protection issu de la loi du 8 janvier 1993 sur la préservation des paysages, qui, bien que non approuvée, ce projet de directive reste le seul outil de préservation des vues lointaines et des grandes perspectives sur le monument.

**SYNTHESE : Lèves est concernée par différents enjeux au titre de la trame verte et bleue. Les milieux remarquables sont constitués essentiellement par le Bois de Lèves, le Couasnon, le coteau et ses boisements, l'Eure et ses abords, et la trame végétale formée par les jardins, potagers, vergers et cœurs d'îlots. L'enjeu est de préserver, de renforcer voire de développer ces milieux favorables aux espèces animales et végétales.**

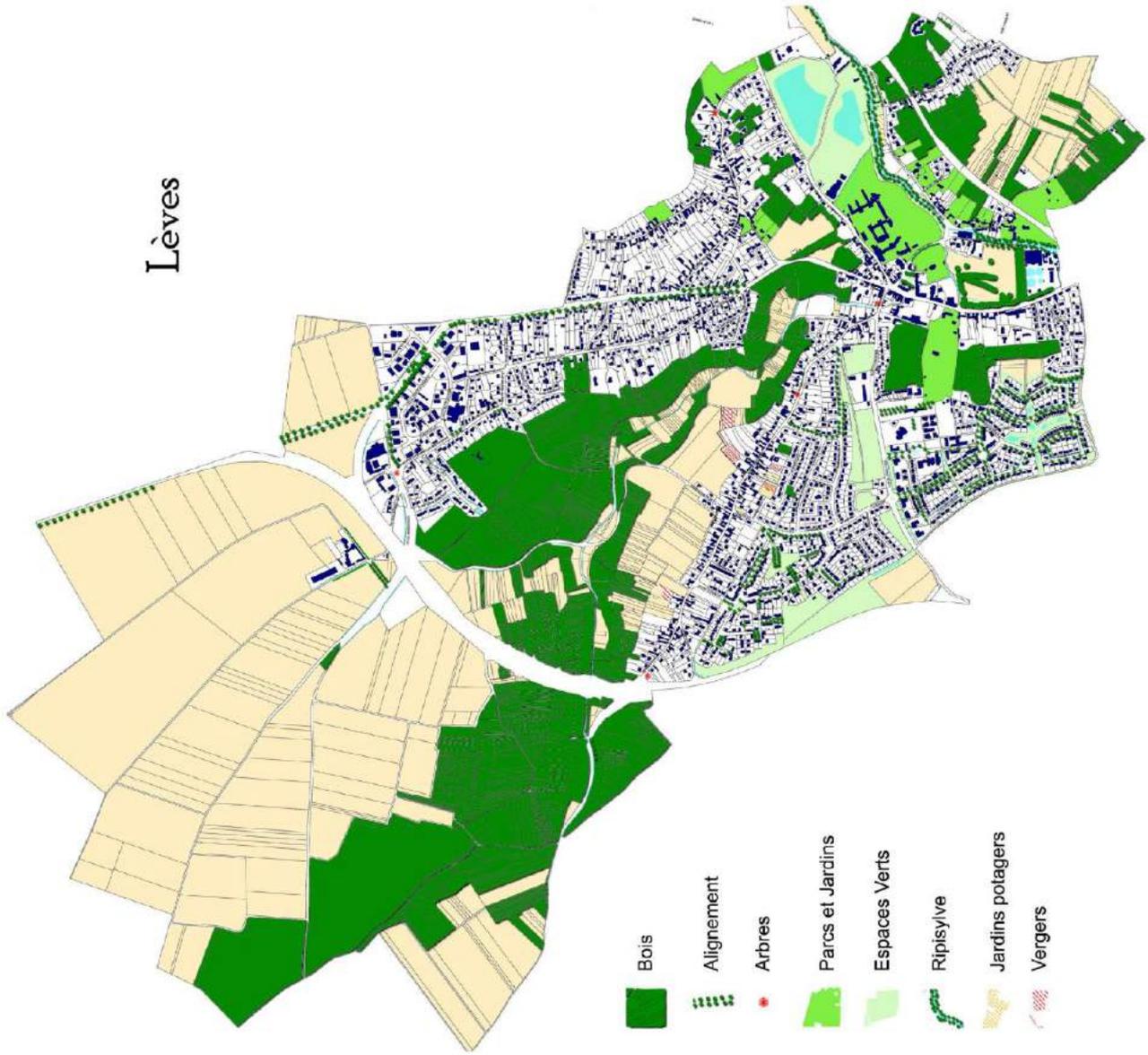
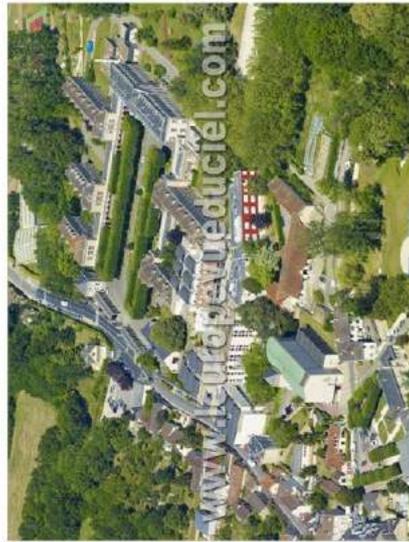
## Trame Bleue

La trame bleue de la commune correspond au réseau d'eau à ciel ouvert à travers les noues et fossés, les étangs et bassins, et les rivières.



## Trame Verte

La trame verte se compose des boisements, des alignements, des parcs, des espaces vert, des vergers, des arbres isolés et également des ripisylves.



**Boisements et ripisylves**

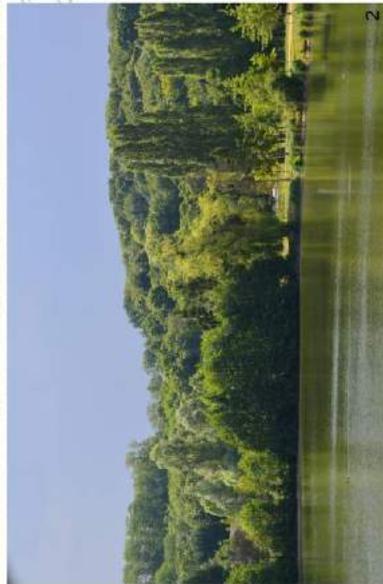


Lèves

# Alignements et arbres isolés



# Espaces Verts



Lèves

# Parcs et jardins



# Lèves



# Cultures

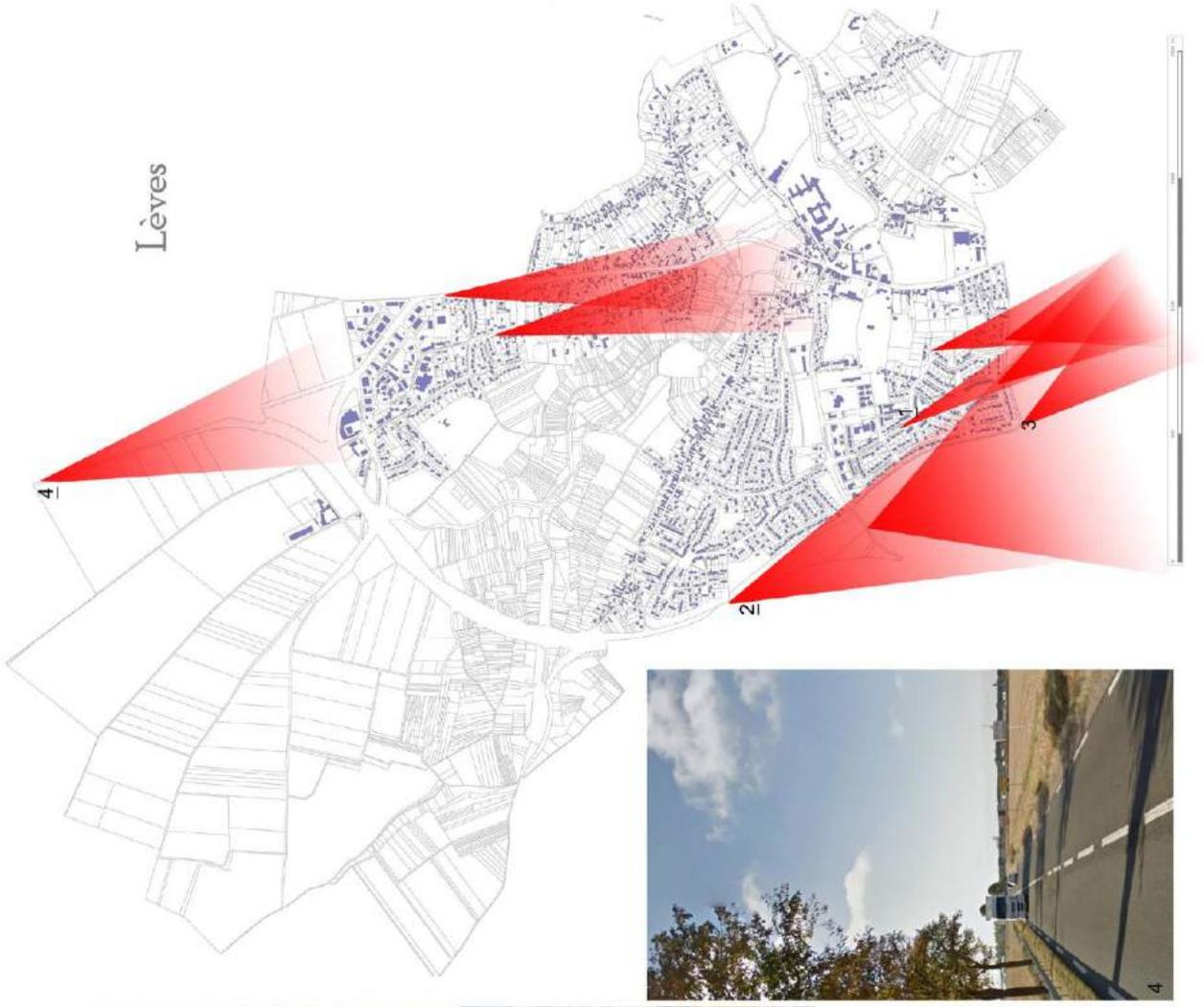
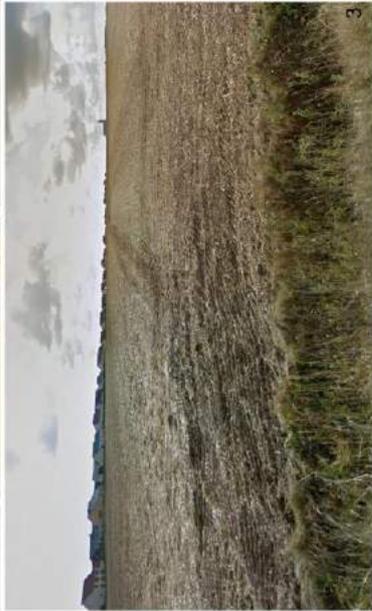


# Lèves

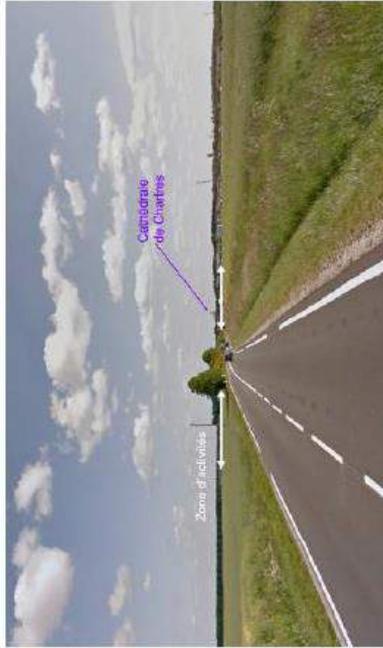
- Cultures
- Jardins potagers
- Vergers



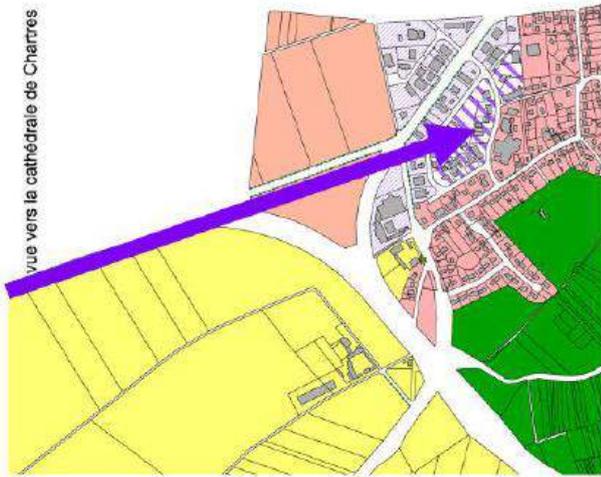
# Les vues sur la cathédrale



## Les entrées de ville



### Entrée de ville Nord N154.



Le repérage souligne la présence d'éléments paysager tels que les alignements d'arbres.

Le PLU offre un zonage permettant l'implantation d'activités, une prise en compte des vues vers la cathédrale de Chartres sera nécessaire.

L'entrée de ville Nord via la N154 offre actuellement un paysage marqué par les alignements le long de celle-ci et de l'ancienne rue donnant sur l'avenue de la Paix. Les flèches de la cathédrale de Chartres sont également visibles et offrent un point d'appel visuel depuis la N154 qui est également une entrée principale de l'agglomération chartraine.

L'implantation de bâtiments d'activités se faisant sur un paysage agricole, il sera nécessaire d'atténuer, par la plantation de franges paysagères, ces constructions généralement de taille importante.

Maintenir la vue vers la cathédrale de Chartres serait un plus pour la qualité d'entrée de ville de Lèves et de l'agglomération de Chartres.

Un projet paysager fin sera nécessaire pour accompagner cette zone de développement économique.

## Entrée de ville Sud 'Les Boissières'



L'entrée de ville Sud offre des vues, tant sur le nouveau quartier des Boissières, et les Clos Renault que sur la cathédrale de Chartres, depuis la N154 (photo 1) et la D105 (photo 2).

La Zone N, secteur lié au plan vert permet de réaliser des aménagements paysagers accompagnant le lotissement du Clos Renault.

Les logements collectifs en R+2+combles, entre la D105 et la rue Primo Lévi, impactent visuellement, avec un rapport de taille disproportionné, la vue sur la cathédrale de Chartres.

Le lotissement n'ayant pas prévu de franges paysagères pour atténuer cet impact visuel, en limite communal, un projet paysager fin en association avec la commune de Chartres sera nécessaire pour accompagner ce lotissement.

Le PLU offre un zonage N, secteur lié au plan vert et Ub d'habitat.

Le repérage souligne la présence d'espaces verts, d'alignements d'arbres et de noues.



## Intensification urbaine

La notion de densité prend différente forme selon les territoires. Elle se calcule en « habitant/hectare » (rapport habitant/km<sup>2</sup>) = densité de population et/ou en « logement/hectare » = densité résidentielle.

Les caractéristiques de la densité sur le territoire de Lèves mettent en évidence l'évolution des formes urbaines et des extensions depuis le centre-ville et les hameaux (unités satellites). Cette compréhension permet d'envisager par la suite, les projets urbains pour le territoire afin d'être en cohérence avec l'existant.

La densité est alors utilisée comme un indicateur pour :

- Répondre à la demande en logements, et favoriser la mixité.
- Economiser le foncier.
- Préserver les espaces naturels et agricoles.
- Lutter contre l'étalement urbain et économiser les investissements liés aux réseaux.

Différentes formes de développement urbain existent sur le territoire :

- **Extensions linéaires du bâti (1 et 2) :**

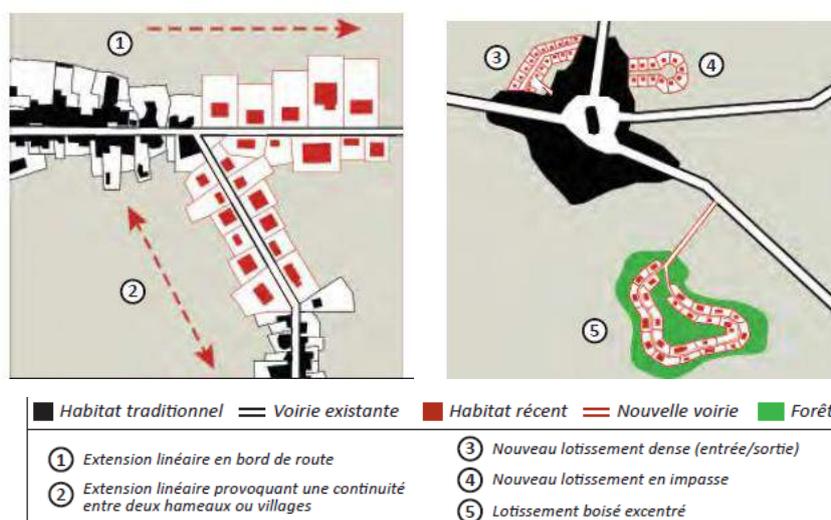
- développement le long des voies existantes
- développement de l'étalement urbain
- développement des extensions de réseaux
- tendance à relier les hameaux et écarts entre eux

- **Extensions structurantes (3 et 4) :**

- participent à l'extension de la commune en créant de nouveaux axes de voirie parfois en impasse (3)
- vie en autonomie qui ne favorisent pas l'attractivité communale

- **Extensions du bâti avec formation de clos (5) :**

- extensions en marge du bourg en continuité avec la trame viaire et parfois le tissu urbain existants
- création d'intérieur d'îlot qualitatif d'un point de vue paysager



Les 5 types de développement urbains se retrouvent sur le territoire de Lèves . La carte ci-dessous en fait état.



Afin d'appréhender les entités urbaines, des îlots ont été étudiés depuis les critères suivants :

- Surface bâtie,
- Nombre de log/ha
- Taille de parcelle moyenne
- Nombre moyen d'habitant/ha

Les 6 îlots étudiés sont les suivants :

1. Le bâti de centre-ville dense
2. Habitat avec procédure : Lotissement en extension du centre-ville – Parc des Boissières
3. Habitat avec procédure : Logements en bande accolés 2 à 2 – Parc des Boissières
4. Habitat avec procédure : Habitat collectif – Parc des Boissières
5. Habitat individuel linéaire : Chavannes
6. Habitat individuel isolé : le Mousseau

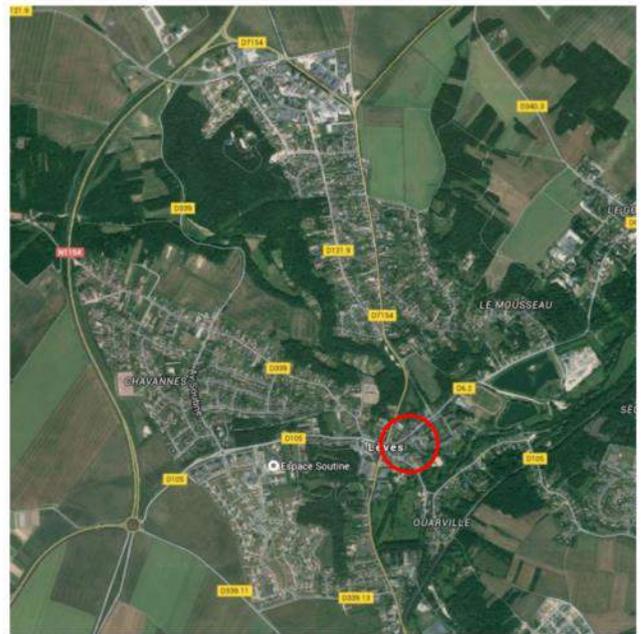


## Ilot 1

### 1. Habitat individuel groupé : centre-bourg dit « dense »

#### Ce tissu urbain se caractérise par :

- Présence de commerces, services, équipement : constructions au cœur de la dynamique communale
- Peu de rationalisation du foncier.
- Des espaces privatifs intérieurs à l'îlot (cour, jardin) mais peu significatifs.
- Une forme urbaine souvent significative et identitaire, ici forme urbaine linéaire.
- Rez-de-chaussée à R+1+combles.
- Front bâti – maisons mitoyennes en cœur de bourg.
- Des constructions mixtes (gabarit, matériaux, style, date de construction, ...)
- Des maisons de ville représentatives du centre-ville
- Espaces publics (place, stationnements, mairie)



Rue de Josaphat



#### Caractéristique et densité du bâti

Surface bâtie : 36%  
Environ 18 log/ha  
Taille de parcelle moyenne : 376 m<sup>2</sup>  
Nombre moyen d'habitant : 24

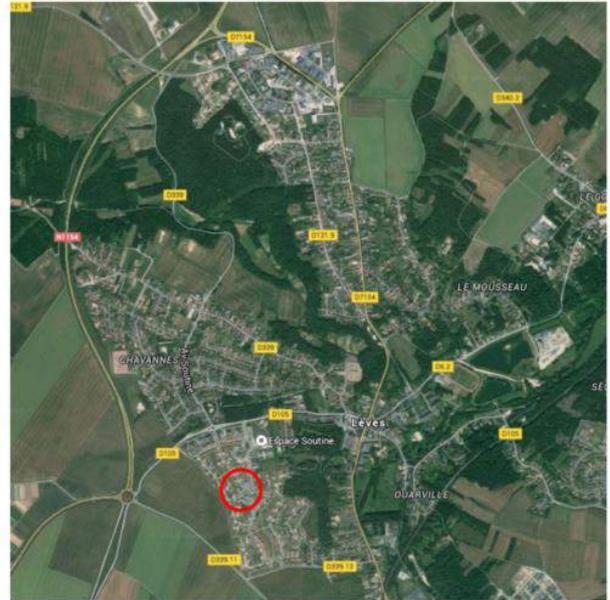
- Bâti peu dense – présence de commerces – peu de logements en étage au-dessus des commerces

## Ilot 2

### 2. Habitat avec procédure : Lotissements en extension du centre-ville – Parc des Boissières

#### Ce tissu urbain se caractérise par :

- Une organisation constructive indifférente aux organisations d'origine
- Des espaces publics réservés au lotissement avec gestion des eaux de pluie intégrée, des voies de déplacements partagées, des petites poches de stationnements
- Des constructions parfois unis (programme identique – pavillon/même type de construction / matériaux et formes sensiblement identiques)
- Un aspect parfois uniforme
- Rez-de-chaussée à R+1.
- Maison individuelle – maison mitoyenne – ensembles collectifs : opération mixte



Rue Nelson Mandela



#### Caractéristique et densité du bâti

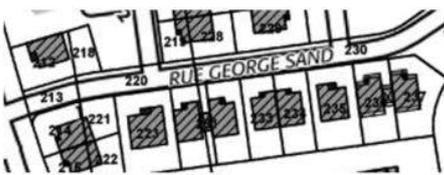
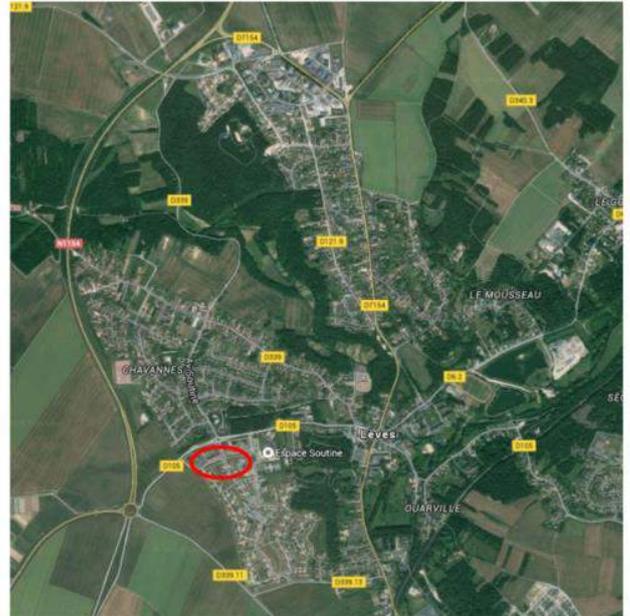
Surface bâtie : 18%  
Environ 17 log/ha  
Taille de parcelle moyenne : 634 m<sup>2</sup>  
Nombre moyen d'habitant/ha : 44

## Ilot 3

### 3. Habitat avec procédure : Logements en bande accolés 2 à 2 – Parc des Boissières

#### Ce tissu urbain se caractérise par :

- Un processus de constructions collectif organisé
- Une rationalisation du foncier
- Des espaces privatifs extérieurs (jardins privés de petite taille et espace semi-public devant l'habitation).
- Des espaces publics réservés au lotissement avec gestion des eaux de pluie intégrée, des voies de déplacements partagées, des petites poches de stationnements
- Une mixité dans les programmes de construction
- Un aspect homogène, parfois impersonnel, voire monotone et qui ne reflète pas l'identité de la commune, alors que cette forme urbaine se rapproche du centre-ville et pourrait proposer une mixité des gabarits
- Rez-de-chaussée + combles aménageables
- Recherche d'un front bâti – maisons mitoyennes 2 à 2



**Caractéristique et densité du bâti**

Surface bâtie : 28 %  
Environ 40 log/ha  
Taille de parcelle moyenne : 270 m<sup>2</sup>  
Nombre moyen d'habitant/ha : 100

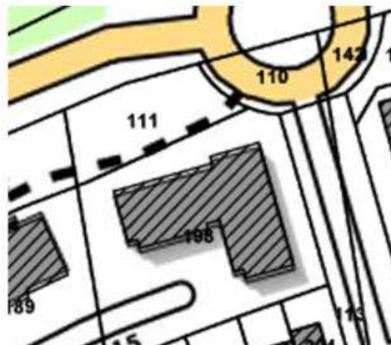
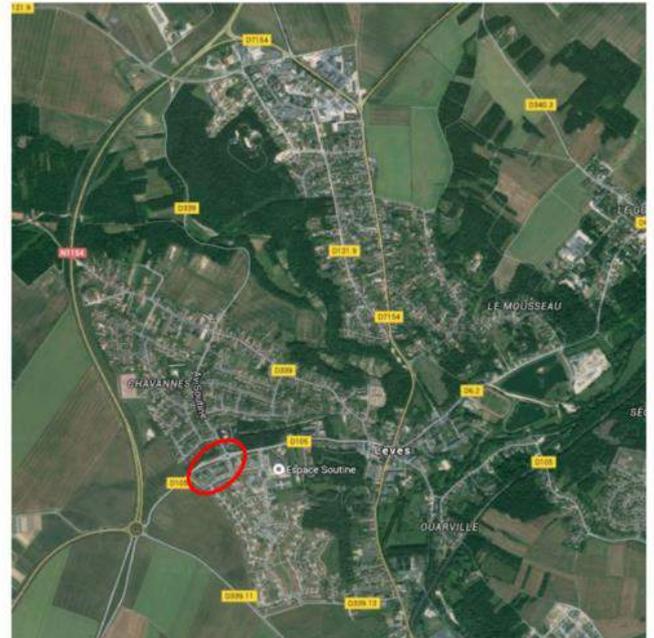
Rue Georges Sand

## Ilot 4

### 4. Habitat avec procédure : Habitat collectif

#### Ce tissu urbain se caractérise par :

- Un programme souvent mixte : location, accession, ...)
- Peu, voire pas d'espaces publics semi-privatif
- Une forme urbaine parfois recherchée et qui contribue à une certaine mixité fonctionnelle
- La recherche d'une structure urbaine avec hiérarchisation des morphologies : collectif, maison en bande, logement individuel
- Une organisation qui rationalise le foncier
- Rez-de-chaussée+2 à RdC+2+combles aménageables
- Unité du bâtiment – marque l'entrée du lotissement



Rue Primo Levi



#### Caractéristique et densité du bâti

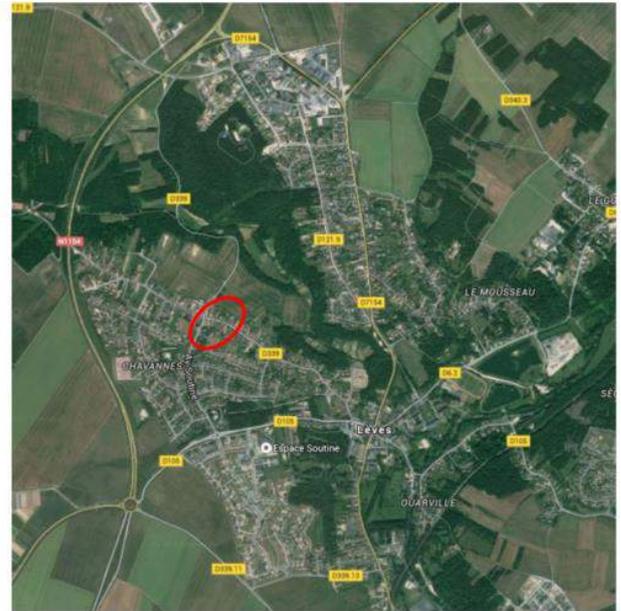
Surface bâtie : 30%  
Environ 216 log/ha  
Taille de parcelle moyenne : 1825 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol bâti : 565 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher (3 niveaux) : 1353 m<sup>2</sup>  
Nombre moyen d'habitant/ha : 375

## Ilot 5

### 5. Habitat individuel linéaire : Chavannes

#### Ce tissu urbain se caractérise par :

- Une organisation urbaine typique de la commune : typologie identitaire
- Une organisation constructive consommatrice d'espaces car linéaire
- Une absence de lien urbain avec le reste de la commune : éloignement du centre-ville ; typologie de hameau
- Une augmentation des coûts liée aux réseaux : extension
- Le rattachement a des hameaux existants.
- Rez-de-chaussée à R+combles
- Intimité des unités bâties : murs de clôtures
- Implantation par le pignon : front bâti + cour intérieure



Route de Chavannes

#### Caractéristique et densité du bâti

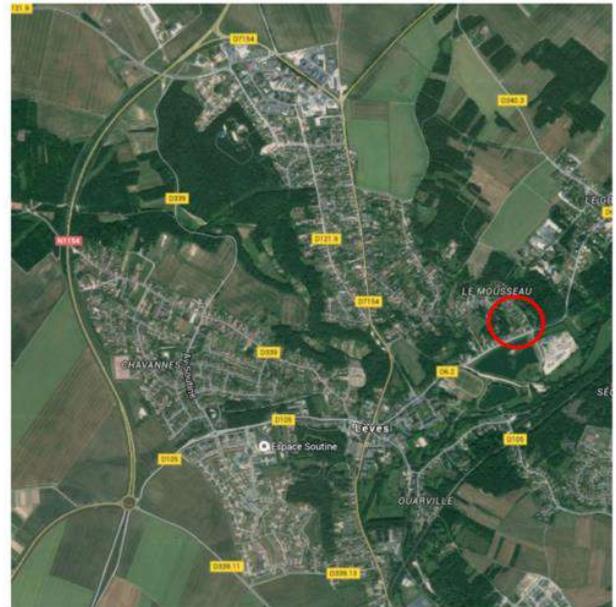
Surface bâtie : 22,5%  
Environ 8 log/ha  
Taille de parcelle moyenne : 1235 m<sup>2</sup>  
Nombre moyen d'habitant/ha : 20

## Ilot 6

### 6. Habitat individuel isolé : le Mousseau

#### Ce tissu urbain se caractérise par :

- Le rattachement a des hameaux existants : une existence par la présence d'un bâti ancien isolé
- Une individualisation de l'habitat pour les maisons récentes (pavillonnaires)
- Une absence de lien urbain avec le reste de la commune : éloignement du centre-ville ; typologie de hameau
- Une absence d'espaces publics et partagés
- Une utilisation fréquente du réseau viaire
- Une organisation constructive consommatrice d'espaces car linéaire
- Une augmentation des coûts liée aux réseaux : extension
- Une mixité des formes d'habitat entre la partie ancienne (hameau) et les extensions du hameau.
- Rez-de-chaussée à R+1
- Mur de clôture type mur bahut pour les constructions récentes et haut mur pour les habitations anciennes.



Rue de la Ravaudière - D339.15

#### Caractéristique et densité du bâti

Surface bâtie : 11%  
Environ 7 log/ha  
Taille de parcelle moyenne : 1350 m<sup>2</sup>  
Nombre moyen d'habitant/ha : 20

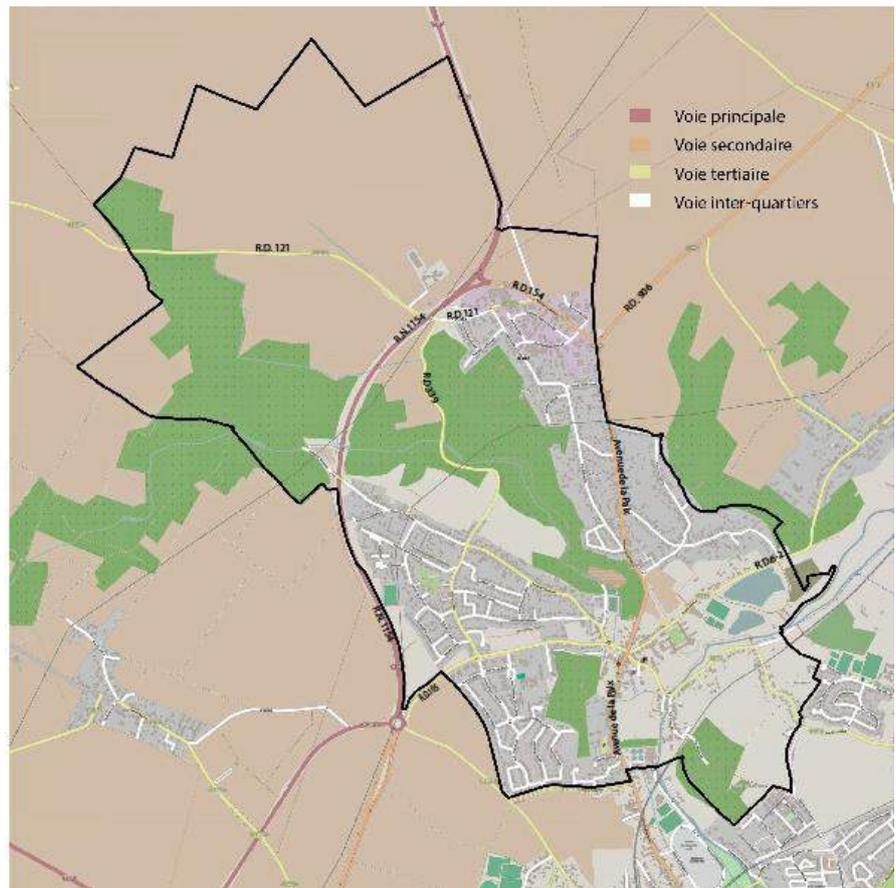
**SYNTHÈSE** : Le calcul des densités sur le territoire de Lèves a été réalisé sur la base des îlots répertoriés ci-dessus et du rapport entre les surfaces libres et les surfaces occupées.

Le calcul des densités concernant la répartition du bâti montre une densité très variable selon le type d'habitat et les périodes de construction. Cela met en évidence une forme de mixité d'habitat déjà présente sur le territoire. La plus forte densité correspond l'habitat collectif ou semi collectif ; le quartier des Boissières en est représentatif. Les extensions linéaires ou plus diffuses sont naturellement, celles qui consomment davantage d'espace. Il paraît évident que les nouvelles constructions sur le territoire devront s'implanter sur des parcelles économes en foncier afin de répondre à la surface moyenne demandée par le SCoT en vigueur.

## Réseaux de transports et mobilités

Lèves est limitrophe des communes de :

- Bailleau-l'Evêque
- Poisvilliers
- Mainvilliers
- Saint-Prest
- Chartres
- Champhol.



Le territoire de Lèves est accessible depuis les axes principaux que sont la RD105, la RD906, la RD7154 et la RN154.

Les accès au centre-ville sont les suivants :

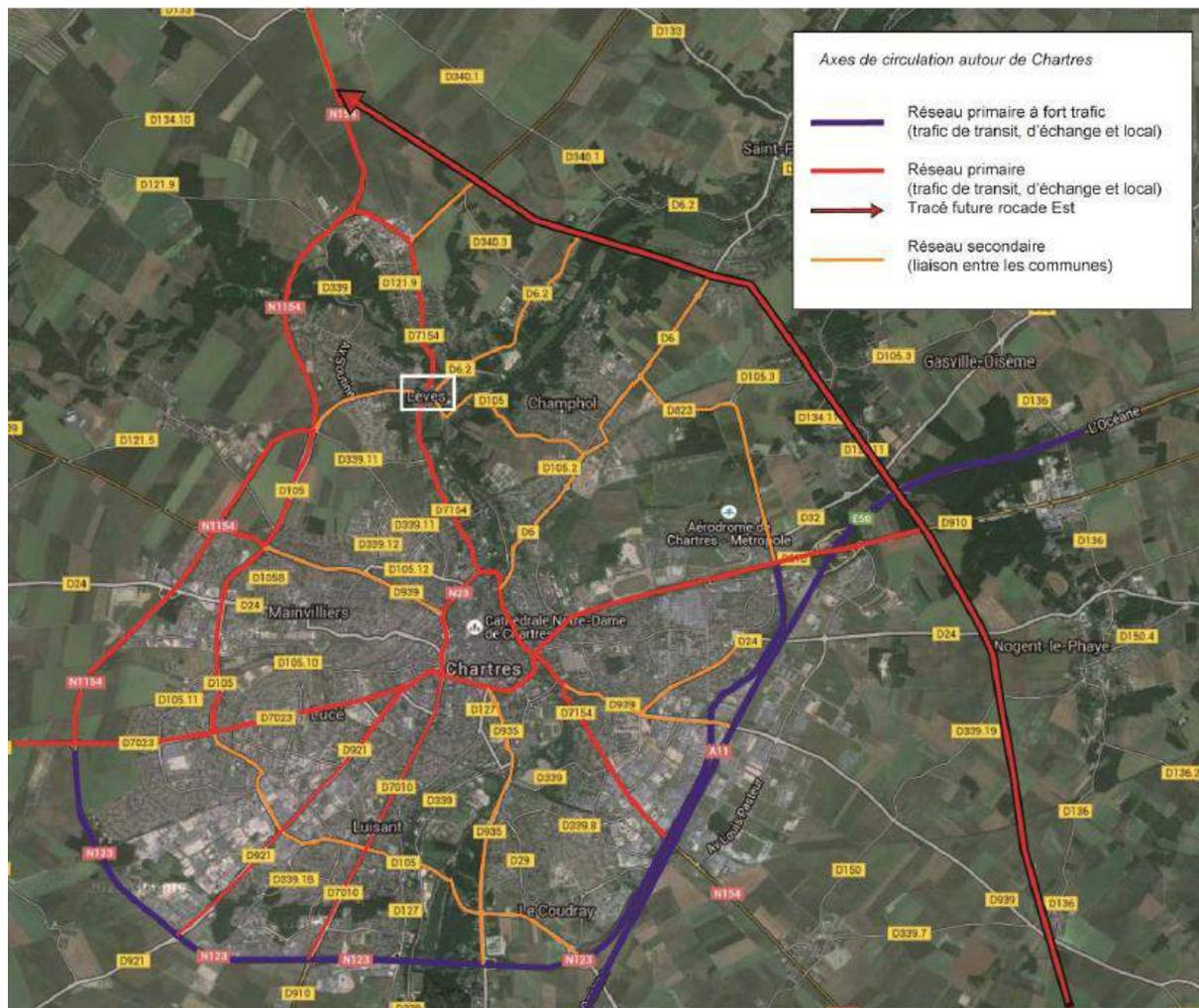
- au Nord par l'avenue de la Paix (RD7154) qui permet de rejoindre la RN154 vers Dreux et la RD906 vers Epernon et Maintenon
- à l'Est par la rue de Josaphat (RD6.2) qui permet de rejoindre Saint-Prest et la rue des Grands Prés (RD105) qui mène à Champhol
- au Sud par l'avenue de la Paix (RD7154) qui permet de rejoindre le centre-ville de Chartres
- à l'Ouest par la rue de la Chacatière (RD105) qui permet de rejoindre la RN154

L'ensemble des circulations converge vers le carrefour à feux du centre-ville. Les trafics importants de transit venant de l'Ouest Chartrain empruntent la RN154 à l'Ouest de Lèves pour rejoindre Dreux, Evreux et l'autoroute de Normandie.

La partie urbanisée se compose de 4 types de voies :

- Voirie principale, départementales qui traversent le centre-ville ou le borde
- Voirie secondaire qui permet de créer un maillage et d'irriguer les quartiers
- Les chemins doux, chemins ruraux qui permettent de lier certains quartiers et les espaces de boisements et espaces naturels.
- Des amorces de voies pour accéder à regroupement d'habitation dans le cadre de lotissement.

Les trafics venant de l'Est (RN10 et A11) sont actuellement obligés de traverser le centre-ville de Lèves pour rejoindre la RN154 au Nord. Cependant, un projet de rocade Est est à l'étude et permettrait de diminuer les circulations de transit au centre-ville, et notamment le trafic des poids-lourds.



Hiérarchisation des axes de circulation autour de Chartres

Le projet d'aménagement par mise en concession de la RN154 et RN12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154).

La RN154 relie Rouen à Orléans. Depuis 1994, 260 millions d'euros ont progressivement été investis sur cet axe. Sa partie Nord (Louviers-Nonancourt) est aménagée à « haut niveau de service », c'est-à-dire à 2x2 voies. Environ 60 km des 90 km de l'itinéraire situé entre Nonancourt et l'A10 restent à aménager.

Le projet d'accélération de l'aménagement de la RN 154 et de la RN 12 par mise en concession autoroutière porte sur un axe continu de Nonancourt à Allaines, le projet est divisé en 4 secteurs homogènes, du Nord au Sud :

1. Secteur Nonancourt-Dreux : Contournement des villes de Nonancourt, Saint-Rémy-sur-Avre et de Dreux (secteur du tronc commun RN 154 – RN 12) ;
2. Secteur Dreux-Chartres : Mise aux normes autoroutières et environnementales de la section déjà aménagée à 2x2 voies entre Marville-Moutiers-Brulé et le Nord de Chartres ;
3. Secteur Chartres : Contournement Est de Chartres ;
4. Secteur Chartres Sud - A 10 : Complément de la section au Sud de Chartres tout en intégrant les contournements de Prunay-le-Gillon et d'Ymonville et en assurant un raccordement à l'autoroute A 10.

Les objectifs globaux de l'aménagement sont de structurer l'aménagement du territoire régional, de sécuriser une liaison qui connaît des trafics élevés et d'offrir une possibilité supplémentaire de contournement de l'Île-de-France par l'ouest. La mise en service de l'infrastructure est prévue à l'horizon 2021-2022.



Situation de la RN 154  
(source : Dossier de débat public, 2009)

**Par conséquent, deux nouveaux secteurs 1AUXir Air sont créés autorisant les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154).**

### Transports urbains et périurbain

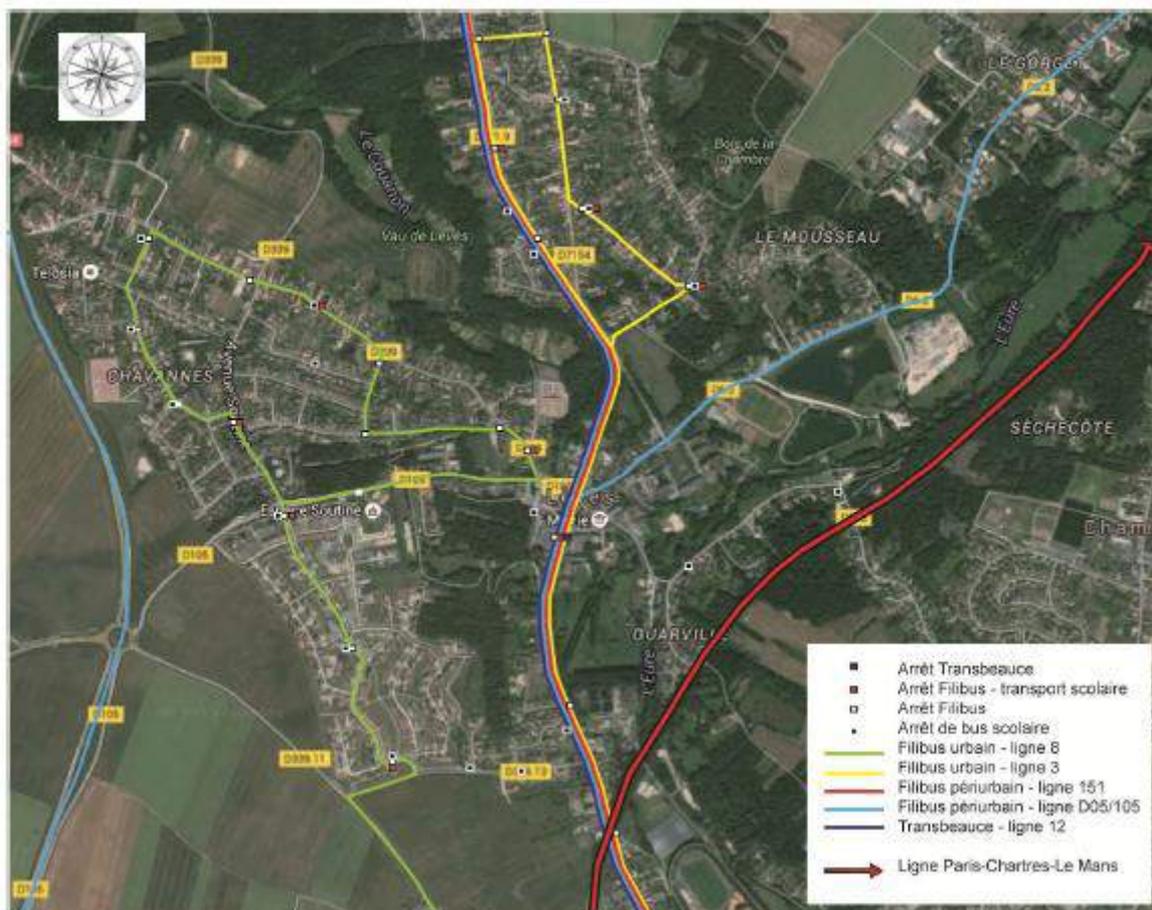
Chartres métropole exerce ses activités sur l'ensemble des 47 communes de l'agglomération dont Lèves.

Chaque réseau fait l'objet d'une délégation de service public distincte :

- Chartres Métropole Transports (Filibus) exploite le réseau urbain
- Les Transports d'Eure-et-Loir (TEL-Transbeauce) exploitent le réseau périurbain.

Réseau	N° de ligne	Nom	Rue empruntées
Filibus - réseau urbain	8	LEVES – Chacatière → Le COUDRAY – Hôpital Pasteur	Rue de la Chacatière Rue Hoche Rue Gérard Philippe
	3	LUISANT – Collège J. Monnet → LEVES – Le Mousseau	Avenue de la Paix
Filibus – réseau périurbain	D05-105	CLEVILLIERS → CHARTRES Gare	Avenue de la Paix Rue de Josaphat
	151	GRAND GLAND → CHARTRES	Avenue de la Paix
Transbeauce	12	CHARTRES ↔ MAINTENON	Avenue de la Paix

A ces lignes, s'ajoute le transport scolaire de la Ville de Lèves qui dessert notamment les écoles Jules Vallain et Jean-Pierre Reschoeur ainsi que les dessertes Filibus vers les collèges Jean Macé de Mainvilliers, Hélène Boucher de Chartres et le lycée Silvia Monfort de Chartres.



### Réseau ferré

Le centre-ville de Lèves est situé à environ 5 mn en voiture, 10 mn en bus et 30 mn à pied de la gare de Chartres située sur l'axe Paris-Le Mans.

### Covoiturage dans l'agglomération de Chartres

Le site de covoiturage de L'Eure et Loir (<http://covoiturage.eurelien.fr/vers/agglo-ville-de-chartres>) permet de mettre en relation les habitants de la métropole. Un parking Relais est disponible sur la zone d'activités de Lèves

### Les circulations automobiles et poids-lourds (Source : Etude de circulation)

Afin de mettre à jour les données disponibles en termes de circulation, une étude a été réalisée sur le carrefour principal du centre-ville, au croisement des rues suivantes :

- Avenue de la Paix en amont et en aval du carrefour
- Rue de Josaphat
- Rue des Grands Prés
- Rue de la Chacatière

L'étude comprend des comptages routiers (5 postes de comptage, 1 sur chaque branche du carrefour) sur 1 semaine complète (entre le 28/05 et le 03/06/15) et une enquête directionnelle du carrefour sur une journée (28/05/2015).

Les résultats de cette enquête indiquent que la fréquentation des axes de circulation est la suivante (dans l'ordre décroissant) :

- Avenue de la Paix
- Rue de la Chacatière
- Rue des Grands Prés
- Rue de Josaphat

Ils montrent également la présence d'un trafic poids-lourds non négligeable qui converge vers le carrefour pour alimenter une circulation de transit sur l'axe Nord-Sud représenté par l'avenue de la Paix (liaison Chartres – Dreux, desserte de la zone d'activité au Nord de la Ville). L'enquête directionnelle montre qu'à l'heure de pointe du matin, les trafics les plus importants se font vers Chartres par l'avenue de la Paix et vers Champhol par la rue des Grands Prés. Or, cette rue n'est pas forcément des plus adaptée pour accueillir un fort trafic. Le soir, l'axe privilégié est l'axe Sud-Nord.

#### Les circulations douces,

Différents itinéraires de randonnées piétonne ou cyclable passent par Lèves et notamment par le secteur de l'église et des bords de l'Eure, qui empruntent le GR655 Ouest – GR de Pays de la Vallée de l'Eure (piste partagée piétons / cycles).

Les principaux circuits répertoriés sont les suivants :

- Les Hauts de Chartres
- Lèves – Maintenon
- Lèves – Saint Prest
- Entre étangs et vallée de l'Eure
- Les vues sur la cathédrale
- Par monts et par vaux
- Les coteaux de la Vallée de l'Eure

A signaler également que le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle emprunte le tracé du GR.

Au niveau du centre-ville, les circulations douces s'exercent essentiellement sur trottoirs avant de rejoindre la piste / GR des bords de l'Eure.

D'autre part, il convient de préciser l'existence des 2 itinéraires cyclables d'intérêt national traversant la commune :

- La Véloscénie de Paris au Mont-Saint-Michel numérotée V40 au Schéma national des véloroutes et voies vertes
- Saint-Jacques à vélo via Chartres, numérotée V41 au SN3V

Dans leur traversée du territoire de la commune, le tracé de ces 2 véloroutes est commun et emprunte les aménagements du Plan vert de Chartres Métropole.

Ces véloroutes ont reçu une signalisation directionnelle et de police spécifique mise en place en 2012 et 2013 par le Conseil départemental, gestionnaire de ces itinéraires en Eure-et-Loir.

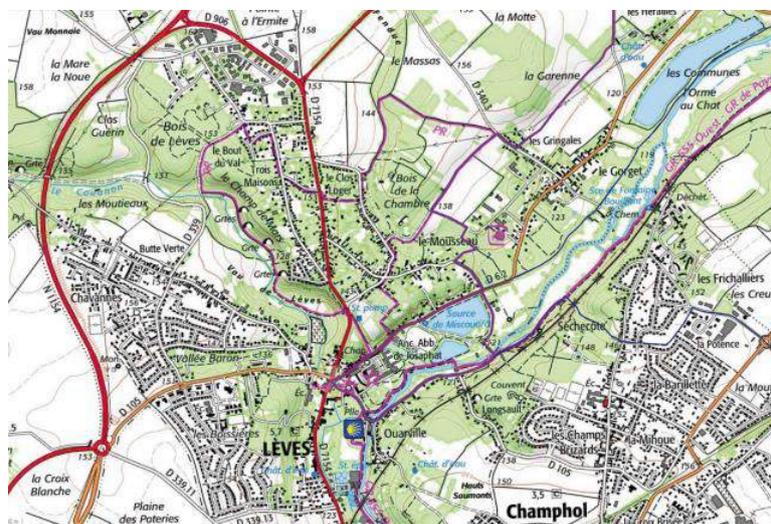
La promotion de ces deux véloroutes se réalise par :

- au niveau national et international, un site internet bilingue dédié pour la Véloscénie sur le portail de France Vélo Tourisme

- au niveau régional, le site internet du Comité Régional de Tourisme dédié au tourisme à vélo
- au niveau départemental, l'édition de fiches descriptives des parcours et d'informations pratiques sur le site dédié à la randonnée du Comité départemental de tourisme

Ces deux itinéraires visent une clientèle principalement nord-européenne et francilienne. Ils participent à la notoriété des territoires traversés. D'intérêt régional, l'itinéraire de la Vallée de l'Eure est la troisième véloroute qui complètera l'offre vélo-touristique sur Lèves. Retenue comme véloroute prioritaire au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable, sa réalisation est programmée par le Conseil départemental de La Loupe à Anet en Eure-et-Loir. Dans la traversée de Lèves, son tracé se confondra avec les deux itinéraires précédents en utilisant la voie verte aménagée en fond de vallée.

Trois circuits VTT, au départ de Lèves, s'intitulant « Les coteaux de la vallée de l'Eure », « Les vues sur la cathédrale » et « Par monts et par vaux ».

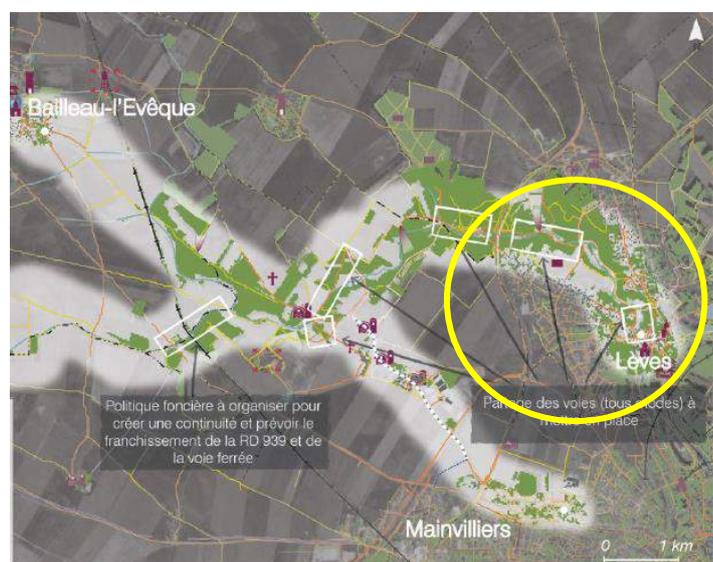


Principaux itinéraires : source : géoportail

### Le Schéma directeur du Plan Vert de Chartres métropole

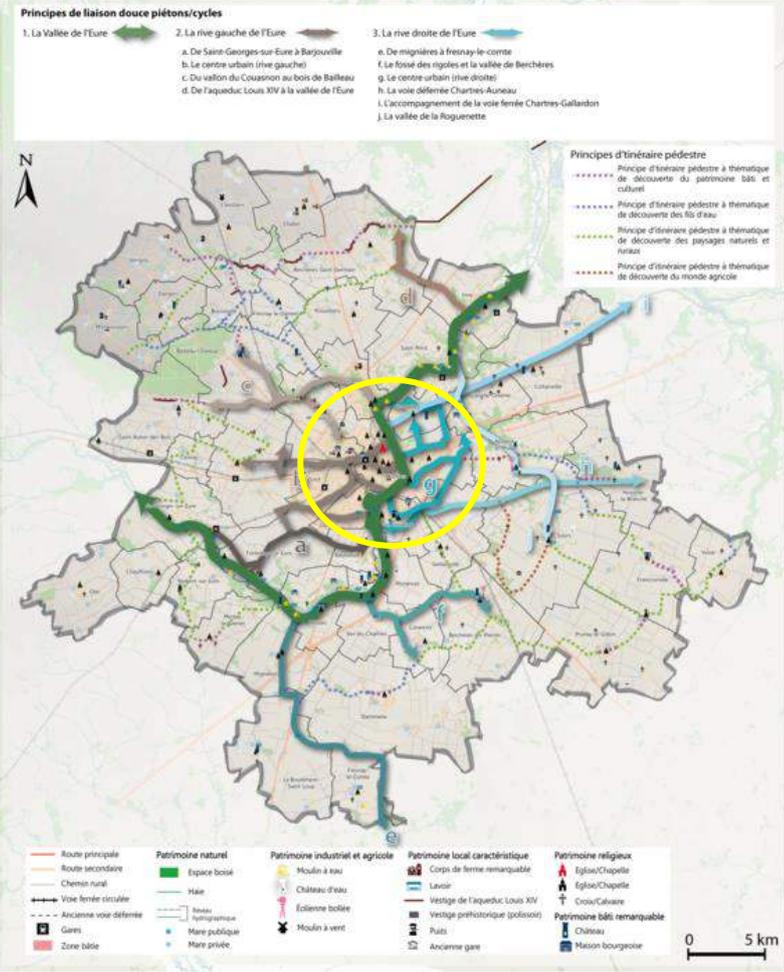
Le territoire de Lèves fait partie du Plan Vert de Chartres Métropole adopté en 2003 et qui a pour but de développer les circulations douces en site propre, notamment le long de l'Eure.

Dans ce cadre, la fiche 4.2c, liaison douce « Du vallon du Couasnon au bois de Bailleau » propose un itinéraire le long du Couasnon et préconise la mise en place du partage des voies (tous modes) dans le secteur du centre-ville.



# PRINCIPES DE LIAISONS DOUCES

Plan Vert de Chartres Métropole - Octobre 2013



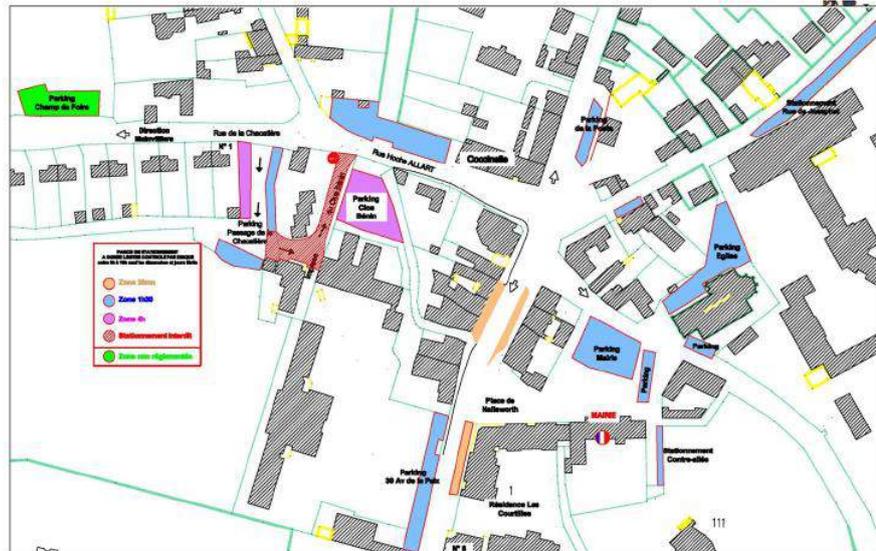
## Inventaire des capacités en matière de stationnements

L'offre de stationnement du centre-ville est relativement importante le long des axes principaux de circulation et est présente au niveau des différents zones d'intérêt (Ecole, mairie, église, commerces, ...).

Cette offre se répartit de la manière suivante :

Type de stationnement	Localisation	Nombre de places
<b>Stationnement réglementé</b>		
Zone 30 minutes	Avenue de la Paix	~ 28 places VL + 1 place livraison
Zone 1h30	Latéral Mairie et contre-allée Parking Mairie Eglise (arrière et côtés) Rue de Josaphat Parking de la Poste Rue Hoche Allart Passage Chacatière 30-41 avenue de la Paix	12 places VL + place PMR ~ 15 places VL non matérialisées 19 places VL + 1 place PMR 12 places VL + 1 place PMR + 1 place transports de fonds devant Caisse d'Épargne 6 places VL 18 places VL + 1 place PMR 28 places VL 12 places VL + 1 place PMR
Zone 4h	Passage de la Chacatière Parking Clos Bénin	13 places VL ~ 30 places
<b>Stationnement non réglementé</b>		
	Place du Champ de Foire Rue Gérard Philippe (près salle) Cimetière	15 places VL + 2 places PL ~7 places ~ 20/25 places

Une étude de comptages menée dans le cadre de l'étude cœur de ville a montré que l'offre de stationnement sur le centre-ville est à priori supérieure à la demande puisque la plupart des zones de parking ne sont pas occupées à 100%. Cela est également lié au fait que le stationnement proposé est limité en durée.

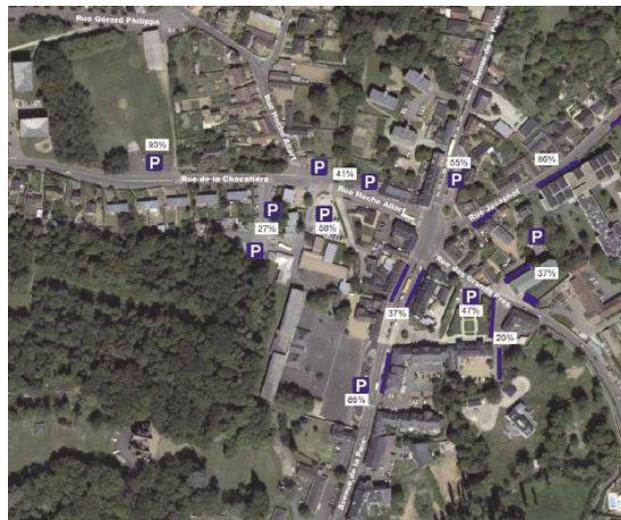


Plan de stationnement avec taux d'occupation moyen (source plan : site internet de Lèves)

Les zones les plus utilisées sont les suivantes :

- stationnement longitudinal de la rue Josaphat devant la Fondation d'Aligre
- stationnement avenue de la Paix devant l'école
- parking du Champ de Foire (non réglementé)
- en journée parking du Clos Bénin

Une mutualisation des stationnements semble s'opérer naturellement.



Plan de stationnement avec taux d'occupation moyen

### Aménagement numérique

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a introduit la prise en compte des enjeux relatifs à l'aménagement numérique dans les documents d'urbanisme. Les collectivités locales disposent maintenant d'un cadre leur permettant d'inscrire une stratégie, des orientations et des dispositions opérationnelles au sein de documents opposables.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (STAN) pour l'Eure-et-Loir a été adopté par l'Assemblée départementale le 15 décembre 2010 et actualisé par l'Assemblée départementale le 4 décembre 2011.

Le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a créé le syndicat mixte ouvert Eure-et-Loir Numérique pour mettre en œuvre son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Sa mission est de coordonner le réseau d'acteurs publics chargé de veiller à l'équipement du département en Très Haut Débit.

Le SMO Eure-et-Loir numérique gère les relations avec les opérateurs de télécommunication, le suivi et le contrôle de la construction et de l'exploitation des installations, et le portage financier des investissements. Cette structure permet de coordonner le déploiement des investissements en associant les élus aux décisions.

Lèves bénéficie d'une couverture de ADSL jusqu'à VDSL2 ; la commune ne bénéficie pas de la fibre optique pour l'instant. Le déploiement de la fibre optique est prévu sur la commune entre 2015 et 2020.

**SYNTHÈSE** : les enjeux pour la ville de Lèves sont de permettre de d'inscrire une complémentarité dans les modes de déplacements et de sécuriser les axes de transit du territoire.

D'autre part, les enjeux départementaux et nationaux doivent être pris en compte tout en considérant les nuisances liées (pollution atmosphérique, nuisances sonores, préservation des paysages et des espaces agricoles, sécurité).

Lèves continue également de s'engager dans le développement du maillage doux en proposant leur complément et leur prise en compte.

## Partie 3

# Dynamique socio-économique

## I-DEMOGRAPHIE

### Une croissance démographique quasi constante

Depuis 1968, la population n'a cessé d'augmenter, elle n'était que de 2441 habitants et a cru jusqu'à 5637 habitants en 2012 et 5905 habitants en 2014. La densité de population a augmenté, passant de 325 hab/km<sup>2</sup> en 1968 à 751 hab/km<sup>2</sup> pour une superficie communale de 7,5 km<sup>2</sup> en 2012. En 2011, la population de Lèves représentait 4,6% des habitants de Chartres métropole.

### Une croissance démographique qui évolue positivement grâce aux nouveaux arrivants

La croissance démographique de la commune est principalement liée au solde migratoire, toujours positif, qui évolue en dent de scie, mais connaissant une forte augmentation entre 2006 et 2012 (+4,4%). Alors que le solde naturel est négatif et baisse de 1968 à 1990, de -0,2% à -0,5%. Ce n'est qu'à partir de 1990 qu'il augmente fortement, de -0,3% à +0,7% jusqu'en 2012, de manière corollaire au solde migratoire. Ainsi, la variation annuelle moyenne de la population diminue de 1968 à 2007 et connaît une nette augmentation entre 2007 et 2012 (de +0,3% à +5,1%). On peut effectuer le même constat pour Chartres métropole : une baisse de la variation annuelle moyenne de la population de 1968 à 2007, puis une augmentation affirmée.

### Un indice de jeunesse révélateur d'un dynamisme démographique

Entre 2008 et 2013, on observe un rajeunissement de la population.

La part des habitants de Lèves pour chaque tranche d'âge de 0 à 44 ans a augmenté d'environ 4 points, alors que la population située dans les tranches d'âges de plus de 45 ans a légèrement diminué.

Cependant, c'est la tranche d'âge des 45 à 59 ans qui est majoritaire dans la commune avec les 30-44 ans, ainsi, ceci explique que la population active prédomine, avec notamment un solde migratoire positif et en augmentation.

L'indice de jeunesse est de 1,8, ce qui fait état d'une population jeune et dynamique.

### Une diminution du nombre de personnes par famille

On peut remarquer une diminution du nombre de personnes composant la famille, soit la taille des ménages depuis 1968. En 2013, elle est de 2,4 contre 2,5 en 2007.

Cette diminution s'observe sur l'ensemble du territoire national. Elle est l'expression du desserrement des ménages (séparation, personne vivant seul, famille monoparentale, ...).

Comme la population augmente, le nombre de ménage augmente de pair, passant de 1585 en 2007 à 2152 en 2012.

La part des ménages d'une personne a augmenté de 2,2 points sur la même période ainsi que la part de famille monoparentale, corollaire de la taille des ménages.

Cependant, les ménages avec famille restent majoritaires (1614 ménages en 2012) avec une part conséquente de couples avec enfant (34,9% en 2012).

L'état matrimonial de la population de Lèves fait apparaître qu'un habitant sur deux est marié. Les célibataires représentent une part importante de la population (40,8%).

#### POPLEG T1 - Populations légales

	2009	2014
Population municipale	5 248	5 671
Population comptée à part	209	234
<b>Population totale</b>	<b>5 457</b>	<b>5 905</b>

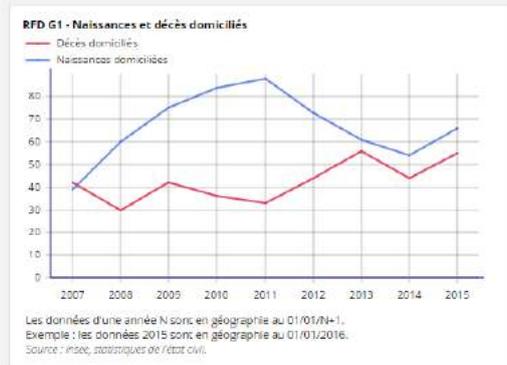
Sources : Insee, Recensement de la population 2014 en géographie au 01/01/2016 - Recensement de la population 2009 en géographie au 01/01/2011

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Population	2 441	3 111	3 427	3 920	4 308	4 826	5 657
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	325,0	414,2	456,3	522,0	573,6	642,6	753,3

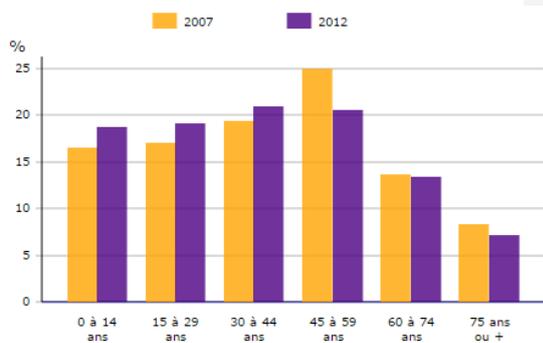
### POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,5	1,4	1,7	1,1	1,3	3,2
due au solde naturel en %	-0,2	-0,2	-0,5	-0,3	-0,1	0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,8	1,6	2,2	1,3	1,3	2,5
Taux de natalité (‰)	14,4	12,0	8,4	9,6	8,4	14,8
Taux de mortalité (‰)	16,8	14,5	13,2	12,2	9,1	7,2

### RFD G1 - Naissances et décès domiciliés

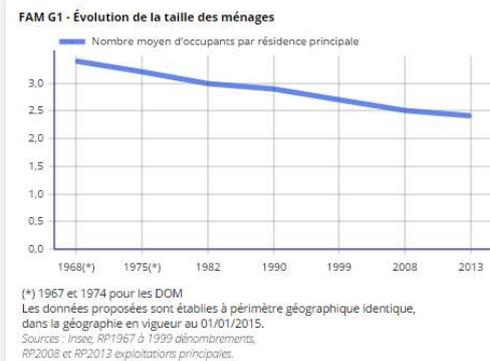


### Evolution de la population par tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

### FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2012	%	2007	%	2012	2007
<b>Ensemble</b>	<b>2 152</b>	<b>100,0</b>	<b>1 585</b>	<b>100,0</b>	<b>5 214</b>	<b>3 939</b>
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>530</b>	<b>24,6</b>	<b>355</b>	<b>22,4</b>	<b>530</b>	<b>355</b>
hommes seuls	188	8,7	137	8,6	188	137
femmes seules	342	15,9	218	13,8	342	218
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>8</b>	<b>0,4</b>	<b>29</b>	<b>1,8</b>	<b>16</b>	<b>73</b>
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	<b>1 614</b>	<b>75,0</b>	<b>1 201</b>	<b>75,8</b>	<b>4 668</b>	<b>3 511</b>
un couple sans enfant	707	32,9	556	35,1	1 430	1 143
un couple avec enfant(s)	750	34,9	552	34,8	2 810	2 100
une famille monoparentale	157	7,3	93	5,9	428	269

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires.

## I-LOGEMENTS

### Un parc de logement composé de grands logements et de maisons individuelles

Avec la croissance démographique, le nombre de logements a augmenté, passant de 1675 en 2007 à 2250 en 2012. Ainsi le nombre de logements laissés vacants est stable.

A Lèves, les logements individuels sont largement majoritaires contrairement à Chartres métropole où un équilibre existe entre logements collectifs et logements individuels. Cependant, entre 2007 et 2012, la part des appartements par rapport aux maisons augmente, passant de 18,4% à 26,6% et gagne ainsi 8 points.

De plus, les logements de 5 pièces ou plus sont majoritaires, représentant la moitié des logements en 2012. Néanmoins, leur part a baissé alors que celle des logements de 2 ou 3 pièces a augmenté, principalement pour les 2 pièces (+4,8 points). Ainsi on peut en conclure à une augmentation des ménages d'une seule personne avec une correspondance en terme de constructions de nouveaux logements.

### Un parc de logement grandissant entre 1946 et 1990

C'est entre 1946 et 1990 que Lèves connaît une forte augmentation de son parc de logements. Les habitations de cette période représentent 52,6% des logements construits avant 1991, soit plus de la moitié.

Durant cette période, ce sont les logements individuels qui se construisent principalement, mais au cours du temps, la commune construit de plus en plus de logements collectifs, même si les maisons restent le principal mode d'habiter.

Les chiffres des logements par période d'achèvement sont proches de ceux de Chartres métropole, mais contrairement à l'agglomération, Lèves construit beaucoup moins de logements collectifs.

### Des emménagements récents, marqueur du dynamisme démographique

On observe que 42,8% des ménages ont emménagé il y a moins de 4 ans à Lèves. Cela correspond à la forte hausse du solde migratoire entre 2007 et 2012. D'autre part, la ville est sujette à des demandes fréquentes pour des achats de terrains et d'habitations.

Il y a donc un renouvellement de la population plus élevé que pour Chartres métropole (34% de la population y a emménagé depuis 2007). Un quart de la population a emménagé entre 1992 et 2007, et le tiers restant avant 1991.

### Une augmentation du nombre de locataires

La part des propriétaires est nettement plus importante que la part des locataires, correspondant à la part de logements individuels. Toutefois, la part des propriétaires a baissé depuis 2007 (- 8 points) et celle des locataires a augmenté (8 points). L'ancienneté moyenne d'emménagement des propriétaires est logiquement supérieure à celle des locataires (18,6 ans contre 5,5). Ces chiffres sont logiquement inférieurs à ceux de Chartres métropole et l'écart propriétaires-locataires y est plus faible même si les propriétaires restent majoritaires (54,7% contre 43,9%).

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 250</b>	<b>100,0</b>	<b>1 675</b>	<b>100,0</b>
<i>Résidences principales</i>	2 152	95,6	1 586	94,7
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	28	1,3	17	1,0
<i>Logements vacants</i>	70	3,1	72	4,3
<i>Maisons</i>	1 638	72,8	1 364	81,4
<i>Appartements</i>	598	26,6	309	18,4

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Catégories et types de logements

Catégories et types de logements

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 152</b>	<b>100,0</b>	<b>1 586</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	33	1,5	28	1,7
2 pièces	250	11,6	108	6,8
3 pièces	352	16,3	255	16,1
4 pièces	499	23,2	406	25,6
5 pièces ou plus	1 019	47,3	790	49,8

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

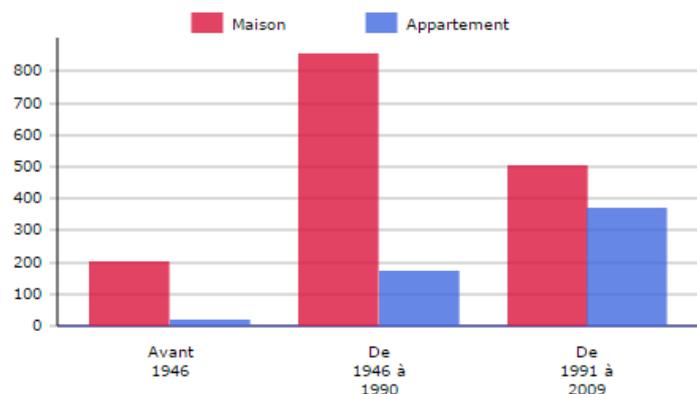
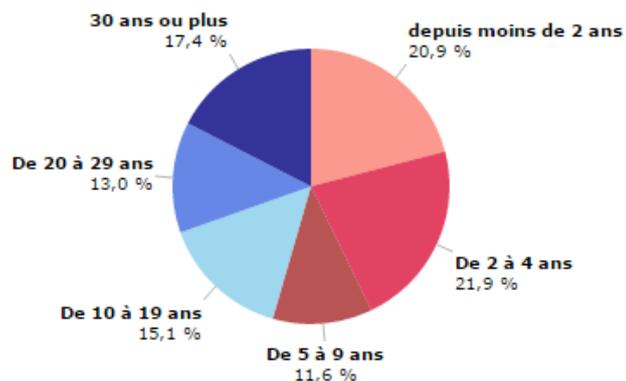
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Ensemble</b>	<b>702</b>	<b>946</b>	<b>1 107</b>	<b>1 288</b>	<b>1 526</b>	<b>1 675</b>	<b>2 250</b>
Résidences principales	603	858	996	1 223	1 458	1 586	2 152
Résidences secondaires et logements occasionnels	38	45	40	38	21	17	28
Logements vacants	61	43	71	27	47	72	70

Résidences principales en 2012 selon la période d'achèvement et le type

	Nombre	%
<b>Résidences principales construites avant 2010</b>	<b>2 146</b>	<b>100,0</b>
Avant 1946	227	10,6
De 1946 à 1990	1 029	47,9
De 1991 à 2009	891	41,5

Ancienneté d'emménagement en 2012

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.



Résidences principales construites avant 2010.  
Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

	2012				2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 152</b>	<b>100,0</b>	<b>5 226</b>	<b>14,0</b>	<b>1 586</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	1 385	64,4	3 512	18,7	1 155	72,8
Locataire	746	34,6	1 667	5,5	415	26,2
dont d'un logement HLM loué vide	284	13,2	704	8,5	180	11,3
Logé gratuitement	21	1,0	47	6,9	17	1,0

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Résidences principales selon le statut d'occupation

### III-POPULATION ACTIVE et DEPLACEMENT DOMICILE / TRAVAIL

#### Une augmentation du nombre d'actifs occupés

On dénombre 2661 actifs de 15 à 64 ans en 2012, soit une augmentation par rapport à 2007 (2030 actifs), signe du dynamisme de Lèves et de l'agglomération.

Ils sont principalement employés ou occupent des professions intermédiaires.

Le secteur le plus touché par une baisse d'activité, semble être le secteur agricole avec une baisse du nombre d'actifs ayant un emploi entre 2007 et 2012.

Pour les autres catégories socio-professionnelles, le nombre d'actifs ayant un emploi est en augmentation.

#### Une population majoritairement active

On observe que 67% des actifs ont un emploi, alors que 5.6% des actifs sont sans activité professionnelle. Le nombre d'actifs a augmenté de 5 points en 5 ans. C'est principalement la part d'actifs ayant un emploi qui marque cette croissance (+5.6 points).

Près d'un tiers des inactifs est retraité.

Le nombre de chômeurs est quant à lui, stable. Les inactifs représentent un peu plus d'un quart des habitants de la commune, ce chiffre est en baisse depuis 2007.

Les ménages les plus représentatifs sont ceux des retraités, des cadres, des professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires.

#### Des déplacements prédominants au sein de l'agglomération de Chartres et de Dreux

Seuls 14,7% des actifs de 15 ans ou plus occupent un emploi et résident à Lèves. Ce chiffre est en baisse depuis 2007 (17,3%).

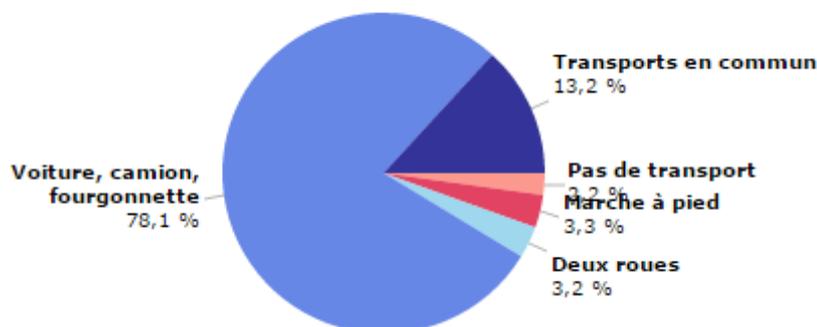
La part des actifs travaillant en Eure-et-Loir est de 71,2% en 2012, elle est due à la proximité de Chartres, pôle d'emploi majeur.

La part des actifs travaillant dans une autre région de France métropolitaine a augmenté de 2,4 points entre 2007 et 2012. Elle est en 2012, de 13,1% et peut s'expliquer par la proximité avec la région parisienne.

Pour leurs déplacements domicile-travail, les actifs utilisent majoritairement la voiture (78,1%), viennent ensuite les transports en commun (13,2%), puis les autres moyens de transport.

Ces chiffres s'expliquent par le caractère périurbain de la commune de Lèves et les emplois situés dans l'agglomération de Chartres et Dreux et hors du département, favorisant ainsi l'utilisation de la voiture. D'autre part, le réseau ferré est peu performant entre Chartres et les agglomérations voisines.

#### Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2012



Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2012	dont actifs ayant un emploi	2007	dont actifs ayant un emploi
<b>Ensemble</b>	<b>2 661</b>	<b>2 441</b>	<b>2 030</b>	<b>1 897</b>
dont				
Agriculteurs exploitants	4	4	8	8
Artisans, commerçants, chefs entreprise	104	104	57	57
Cadres et professions intellectuelles supérieures	491	471	384	363
Professions intermédiaires	752	692	501	480
Employés	780	696	602	570
Ouvriers	506	474	476	420

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires.

Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2012

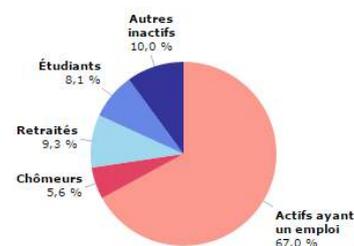
**FAM T2 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2012**

	Nombre de ménages	%	Population des ménages	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 152</b>	<b>100,0</b>	<b>5 214</b>	<b>100,0</b>
Agriculteurs exploitants	4	0,2	12	0,2
Artisans, commerçants, chefs entreprise	96	4,5	287	5,5
Cadres et professions intellectuelles supérieures	323	15,0	1 034	19,8
Professions intermédiaires	377	17,5	913	17,5
Employés	249	11,6	695	13,3
Ouvriers	363	16,9	956	18,3
Retraités	686	31,9	1 195	22,9
Autres personnes sans activité professionnelle	53	2,5	123	2,4

Source : Insee, RP2012 exploitation complémentaire.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2012	2007
<b>Ensemble</b>	<b>3 781</b>	<b>2 940</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>72,7</b>	<b>66,6</b>
actifs ayant un emploi en %	67,0	61,4
chômeurs en %	5,6	5,2
<b>Inactifs en %</b>	<b>27,3</b>	<b>33,4</b>
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,1	8,9
retraités ou préretraités en %	9,3	10,4
autres inactifs en %	10,0	14,1



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 545</b>	<b>100,0</b>	<b>1 818</b>	<b>100,0</b>
<b>Travaillent :</b>				
dans la commune de résidence	375	14,7	315	17,3
dans une commune autre que la commune de résidence	2 170	85,3	1 503	82,7
située dans le département de résidence	1 812	71,2	1 294	71,2
située dans un autre département de la région de résidence	23	0,9	13	0,7
située dans une autre région en France métropolitaine	334	13,1	195	10,7
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,0	1	0,1

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

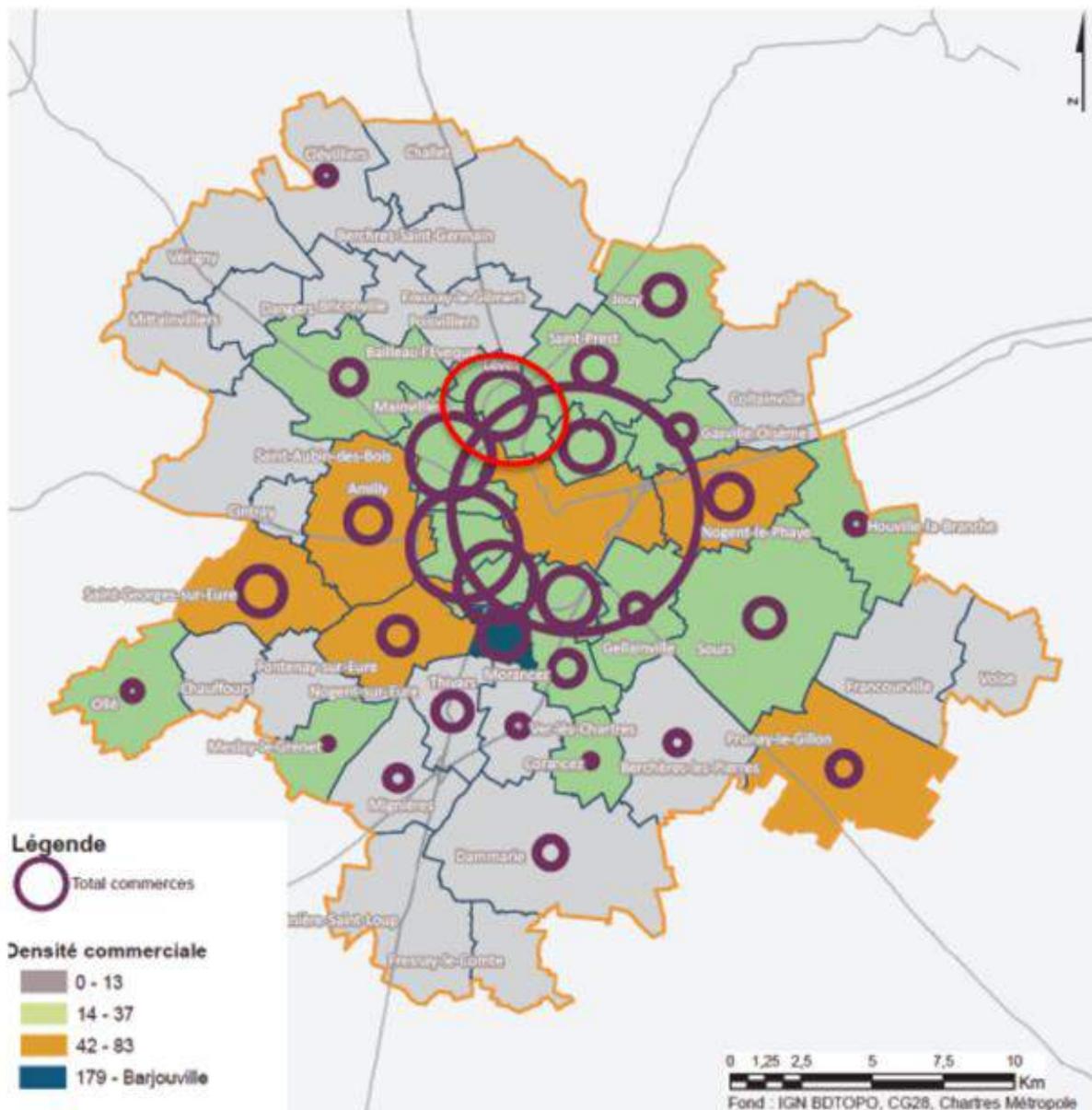
## IV - COMMERCE, SERVICES, ARTISANAT, INDUSTRIES

### Positionnement de Lèves au sein du SCOT de l'Agglomération Chartraine et Orientations Générales du DAC

A l'échelle du SCOT, Lèves fait partie des communes de + de 10 commerces de proximité\* avec 31 commerces recensés et fait partie de l'axe commercial chartrain Ouest.

De ce fait, elle s'inscrit dans les perspectives de structuration de l'offre commerciale.

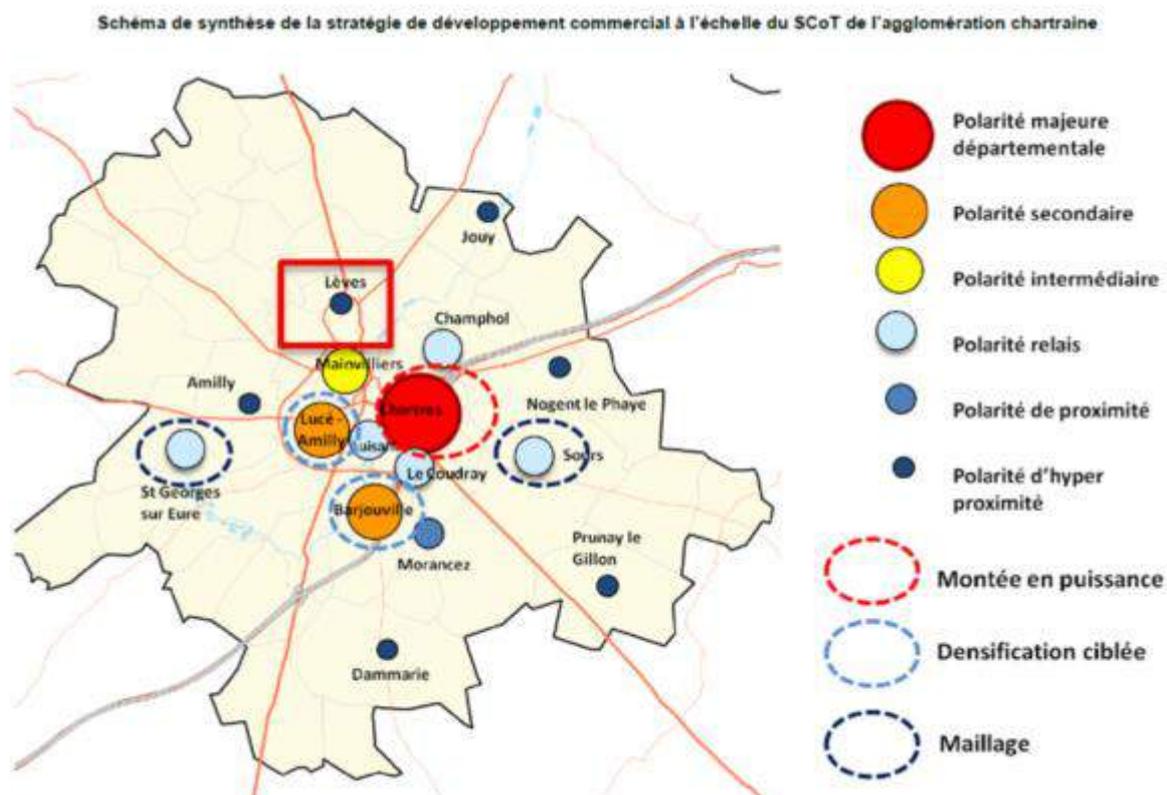
En matière de développement, la commune bénéficie d'une zone d'extension potentiel de son pôle artisanal d'une surface de 15.2 ha et situé en connexion directe avec la RN154, armature de transport principale.



\*en relation à la densité de l'agglomération de 4 commerces pour 1000 hab. Source SCOT et Dac de Chartres Métropole

La ville est recensée comme « pôle d'hyper proximité » signifiant que la structure commerciale permet des achats quotidiens avec un rayonnement local.

Dans ce cadre, Lèves doit permettre de répondre à l'enjeu suivant :  
 « consolider voire de requalifier de l'offre de proximité sur les communes périurbaines afin de limiter les déplacements systématiques sur la ville centre sur cette typologie d'achats et de répondre à un enjeu d'animation au sein des centralités urbaines. »



Niveau de fonction commerciale	Typologie d'offre	Chiffre d'affaires
Majeur	Offre développée et diversifiée sur des achats quotidiens à exceptionnels	Supérieur à 400 M€
Secondaire	Offre répondant à des achats quotidiens à occasionnels (lourds et légers)	entre 75 et 90 M€
Intermédiaire	Offre répondant à des achats quotidiens à occasionnels (lourds et légers) voire exceptionnels (sur Barjouville)	entre 40 et 65 M€
Relais	Offre répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires (structuration autour d'un ou plusieurs supermarchés cumulant 1500 m <sup>2</sup> de surface de vente) voire occasionnels lourds	entre 6 et 15 M€
Proximité	Offre répondant à des achats quotidiens ayant un rayonnement local	< 5 M€

Source : AID Observatoire

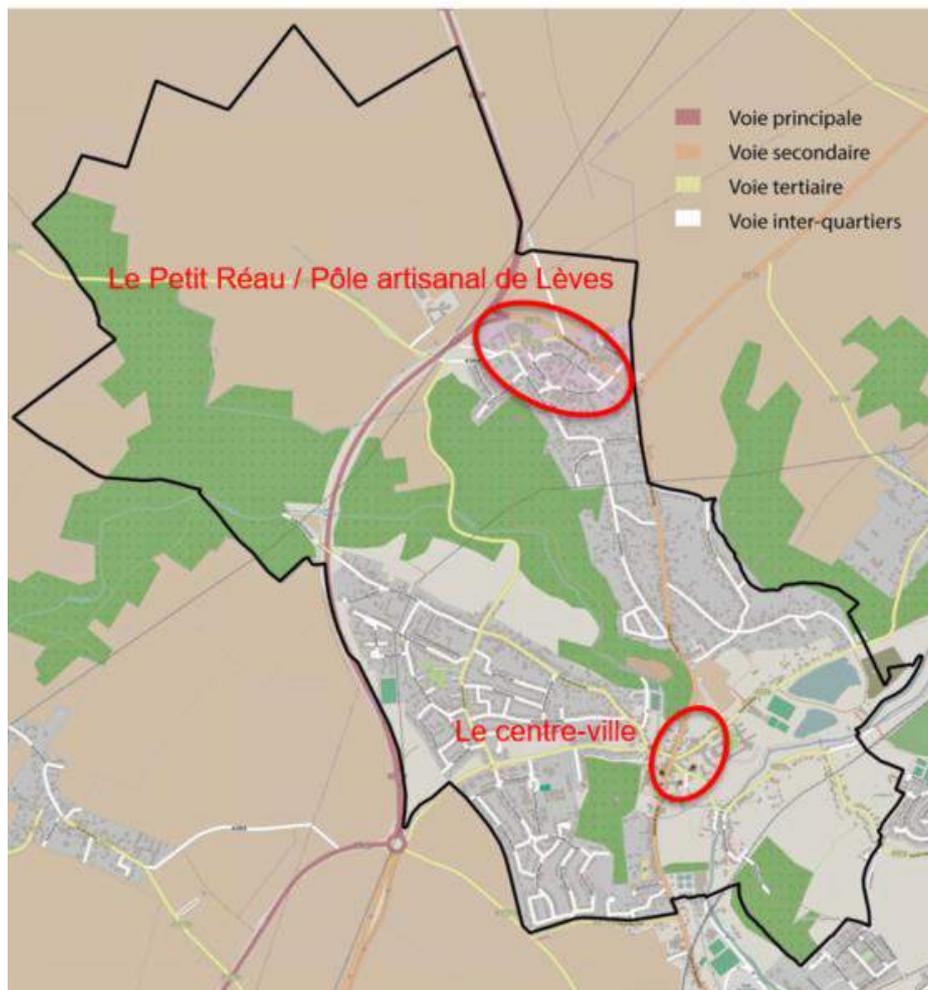
## Commerces , artisanat, industries

Ce sont une centaine d'établissements qui sont actuellement recensés sur l'ensemble du territoire communal, avec des commerces, services et entreprises dans les catégories suivantes :

- Commerces de bouche (restauration, cafés)
- Alimentation, boulangerie, traiteur, ...
- Assurance et banques
- Entreprises de bâtiments
- Entreprises de négoce (vente de matériels, ...)
- Entreprises de services (nettoyage, téléphonie, informatique, publicité, ...)
- Commerces variés (fleuriste coiffeur, hygiène, voyageur, ..)
- Médical
- ...

Ces entreprises sont présentes aussi bien en centre-ville que sur les zones d'activités.

En matière de grandes surfaces (alimentaires, équipement de la personne, équipement de la maison et culture-loisirs), Lèves bénéficie de l'armature commerciale de l'agglomération de Chartres.



**Deux secteurs économiques principaux : le centre ville – le Pôle artisanal de Lèves (la ZA du Petit Réau)**

### **Le centre-ville**

Les études préalables à l'aménagement du cœur de village de Lèves ont mis en évidence le positionnement d'une zone commerçante où les principaux commerces et services sont recensés. Ceux-ci semblent répondre pour partie à la demande locale.

Les commerces du centre-ville restent peu de temps inoccupés ; ils font état d'une bonne attractivité et d'un bon fonctionnement.

L'offre commerciale est située principalement le long de l'avenue de la Paix, ainsi que sur la rue Josaphat et la rue de la Chacatière en proximité immédiate à l'avenue de la Paix.

### **Le Pôle artisanal de Lèves**

Cette ZA répertoriée à l'échelle de l'agglomération est d'une superficie de 15 ha avec un pourcentage de surface occupé de 100 % ; elle ne présente donc plus de disponibilité foncière.

Elle comprend 51 entreprises offrant 550 emplois (source : SCOT Chartres métropole).

Celle-ci est localisée le long de la RN154, de la RN1154 et de la rue de l'Ormeteau ; elle marque l'entrée nord de la ville. Il s'agit d'une zone d'activités d'intérêt communautaire. Les terrains concernés ne sont pas maîtrisés par la Collectivité, mais elle maîtrise l'accès foncier à l'extension de la zone par l'inscription actuelle en zone 1AUx.

Sa vocation est inscrite comme étant artisanale bien qu'elle regroupe des entreprises à vocation différente : artisans, associations, particuliers, structures médicales sociales, ...

Cette zone se divise en deux unités par l'avenue de la Paix. Les accès sont indépendants ; la partie Ouest est la plus ancienne.

Présentant une trop grande mixité, la destination économique de cette ZA nécessite d'être redéfinie. A ce jour, l'agglomération n'a fait part d'aucun projet d'agrandissement.



## V – DYNAMIQUE AGRICOLE

Des entretiens agricoles ont été menés avec préalablement, l'envoi d'un questionnaire à tous les exploitants agricoles implantés sur la commune. Chacun des exploitants a été rencontré individuellement sur son site d'exploitation, pour préciser le contenu de chaque réponse.

L'enquête agricole a permis de rencontrer les 2 exploitants agricoles sur le territoire de Lèves. Ceux-ci sont principalement exploitants en grandes cultures, céréales, cultures industrielles (betteraves, ...). 4 exploitants qui cultivent des terres sur Lèves, possèdent leur siège d'exploitation sur une commune voisine :

- Thivars
- Saint-Prest
- Champhol
- Chartres

De manière plus générale, la commune est agricole dans sa partie Nord : les terres cultivées forment environ 200 ha.

La carte ci-dessous (2015) met en évidence les terres cultivées énoncées durant les entretiens. Elle est incomplète car nous n'avons pas eu le retour de l'ensemble des exploitants agricoles. Néanmoins, elle permet de prendre connaissance de la position géographique des terres cultivées avec une rupture physique liée à la RN1154.

La carte issue du géoportail permet de préciser le type de cultures, majoritairement céréalières, et de compléter la connaissance des terres cultivées.

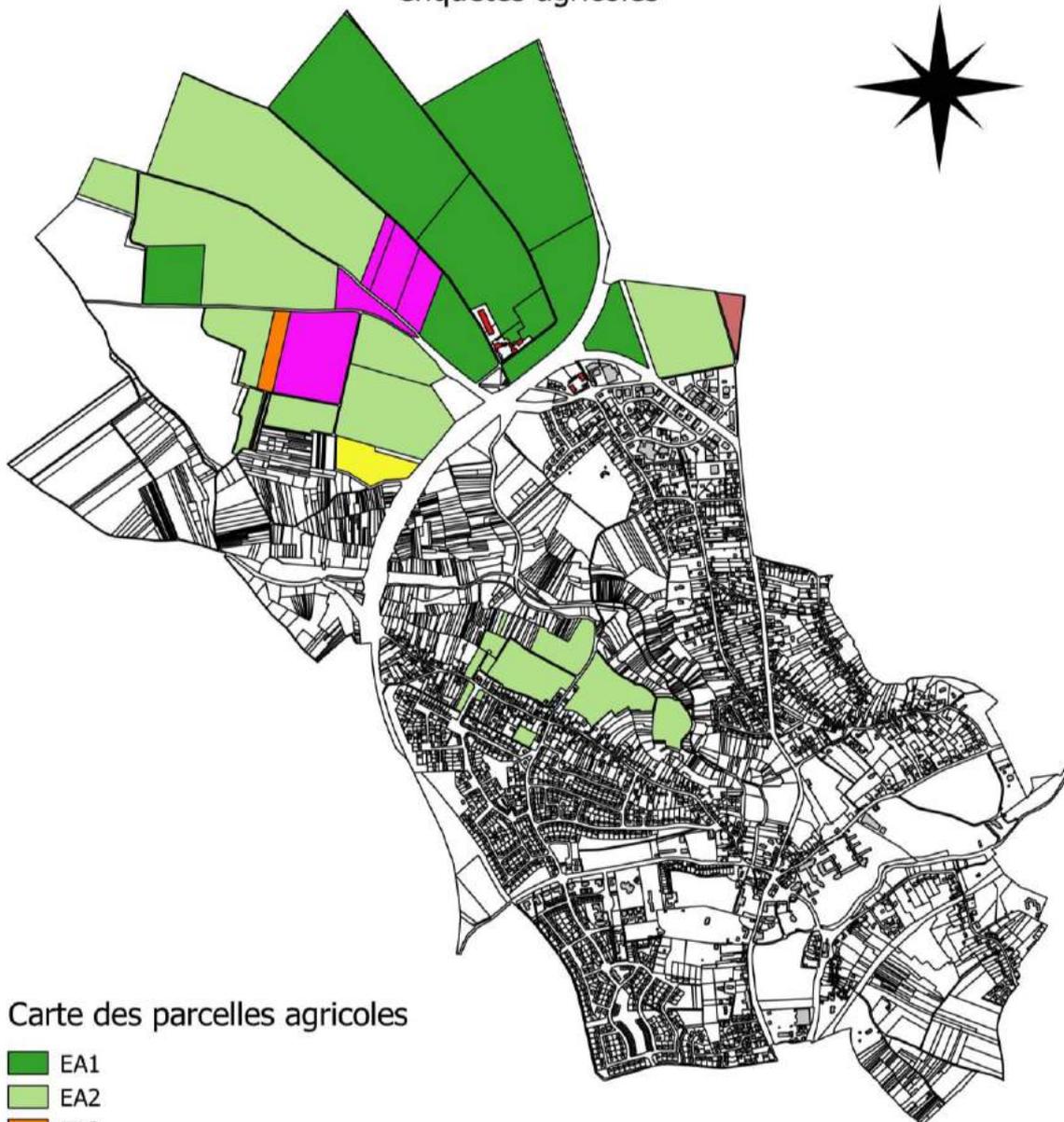
Le retour des entretiens est précisé ci-dessous. Il permet de connaître de manière précise :

- Le type de production
- Les difficultés rencontrées pour les déplacements
- Les attentes et réflexions des exploitants

Précision : Il convient de rappeler que certaines parcelles (858, 832, 418 à 423, 431 à 438, 426 à 428, 804 et 976) sont cultivées, néanmoins, le choix est de les inscrire en zone naturelle afin de ne pas générer de nouveaux déplacements des engins agricoles dans un secteur déjà contraint par les problématiques de circulation ; les exploitations agricoles n'étant pas autorisées à s'installer en zone naturelle.

De plus, les parcelles 94, 93, 92 sont conservées en zone naturelle afin de créer un espace de transition (tampon) avec la zone urbaine.

## Terres exploitées, recensées grâce aux enquêtes agricoles

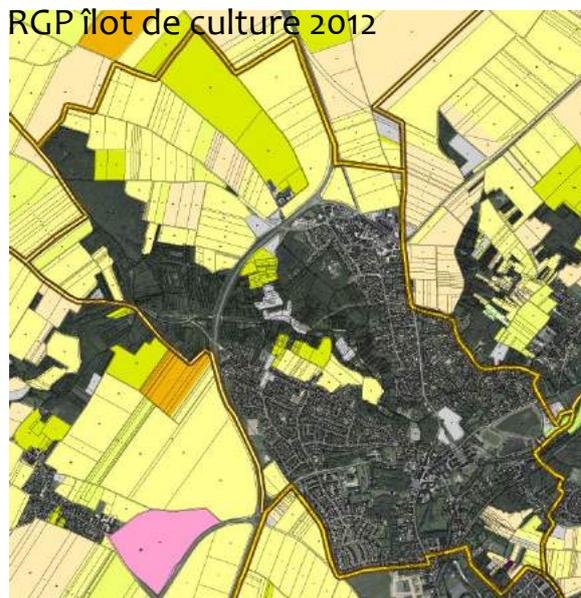


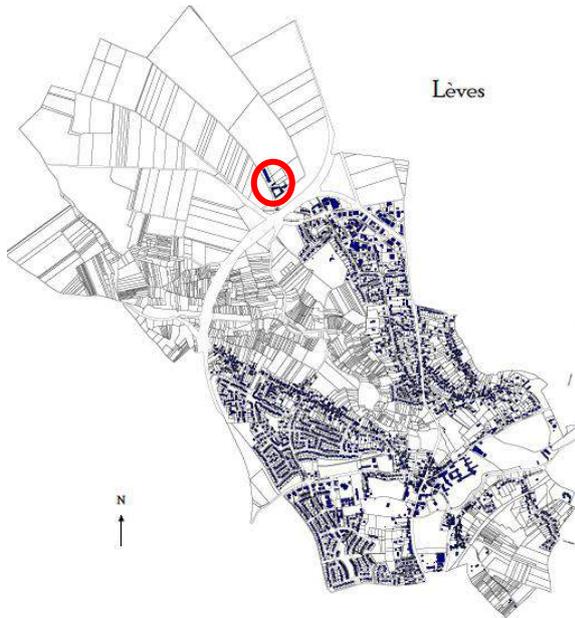
Carte des parcelles agricoles

- EA1
- EA2
- EA3
- EA4
- EA5
- EA6

RGP îlot de culture 2012

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tourneol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (Surfaces gelée sans production)





Exploitant agricole 1 – EA1 –

Localisation du siège d'exploitation : Lèves

Statut : propriétaire

Production : céréalières

Projet : pas de projet d'extension des bâtiments

#### Exploitation – production :

La surface agricole utile est de 11 ha cultivés sur Lèves de manière plutôt regroupés.

Les cultures pratiquées sont céréalières (blé, orge, colza, ...).

Environ 24 ha sont drainés (compris, cultures en dehors de Lèves).

Aucune gêne relative aux servitudes ou aux gibiers n'est mentionnée.

Le stockage des céréales s'effectue à l'intérieur de l'exploitation.

Les bâtiments actuels sont regroupés sur le siège d'exploitation et répondent aux besoins de l'activité.

#### Déplacements dans la ville :

La circulation est très difficile, notamment au niveau de la rocade et de son accès. Les rétrécissements de chaussée et les aménagements type « dos d'âne » compliquent le passage des engins agricoles. Une signalisation pour sécuriser la RD 154 serait positive.

#### Principe de réciprocité :

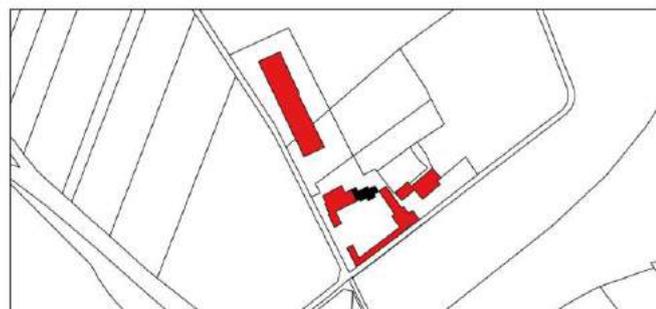
Aucun bâtiment ne nécessite un périmètre de réciprocité.

#### Réflexion générale :

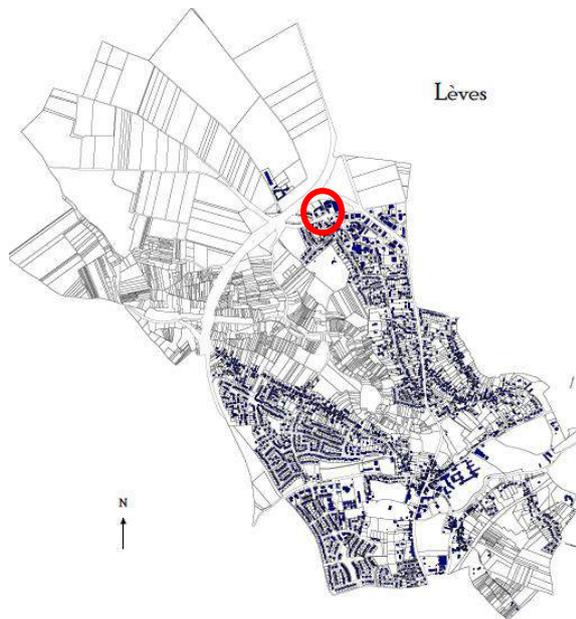
La création de la rocade (RN1154 et RN154) et des zones d'habitat se rapprochant de l'exploitation ont créé des difficultés au quotidien dans la pratique des activités agricoles.

#### **Affectation des bâtiments**

EA1  
■ Bâtiment agricole- hangar agricole    ■ Maison d'habitation



Conception parenthesesURBaines juillet2015 /Lèves - He



Exploitant agricole 2 – EA2–

Localisation du siège d'exploitation : Lèves

Statut : propriétaire et locataire

Projet : projet de diversification et de bâtiment de stockage

Production : céréales

#### Exploitation – production :

La surface agricole utile est de 172 ha et 70 ha sur Lèves, répartis de manière éparse.

Les cultures pratiquées sont céréalières (blé, orge, colza, petit pois, ...). Les cultures sont raisonnées.

Il existe une gêne relative aux servitudes : conduite de gaz sur la zone 1AUx.

Il existe également des gênes liées aux gibiers : pigeons de la Cathédrale, lapins.

Le stockage des céréales s'effectue à l'intérieur de l'exploitation.

Un hangar est en location au niveau de Chavannes, mais celui-ci est inadapté à l'activité agricole.

Les bâtiments actuels sont regroupés sur le siège d'exploitation et répondent aux besoins de l'activité.

#### Déplacements dans la ville :

La circulation est très difficile, notamment au niveau de la rocade et de son accès. Les rétrécissements de chaussée et les aménagements type « dos d'âne » compliquent le passage des engins agricoles. Une signalisation pour sécuriser la RD 154 serait positive. La circulation est également difficile au niveau de Chavannes.

#### Principe de réciprocité :

Aucun bâtiment ne nécessite un périmètre de réciprocité.

#### Projet :

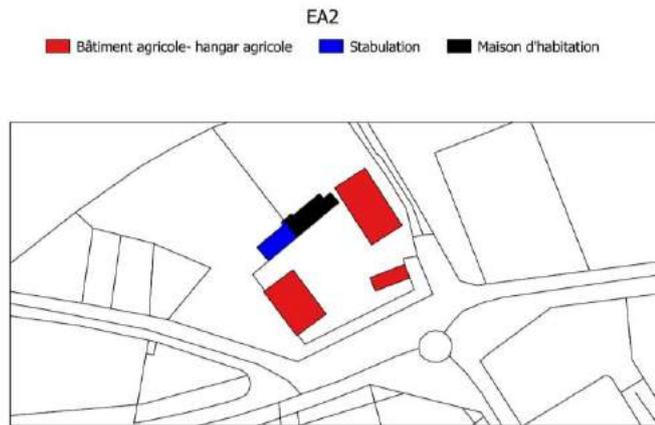
Il est fait mention :

- d'un projet de création d'un bâtiment de stockage dans les 5 ans à venir.
- d'un projet de diversification de production et de transformation. Ceci reste à confirmer. Il nécessiterait la mise aux normes sanitaires d'un local (probablement l'ancienne étable « stabulation »).
- l'acquisition de terres supplémentaires serait appréciée.

### Réflexion générale :

La création de la rocade (RN1154 et RN154) et des zones d'habitat se rapprochant de l'exploitation ont créé des difficultés au quotidien dans la pratique des activités agricoles. Le développement rapide de Lèves et des zones d'habitat sont difficiles à gérer pour les exploitants. La perte de terres fragiles l'exploitation (matériel calibré et salarié en fonction de la taille de l'exploitation).

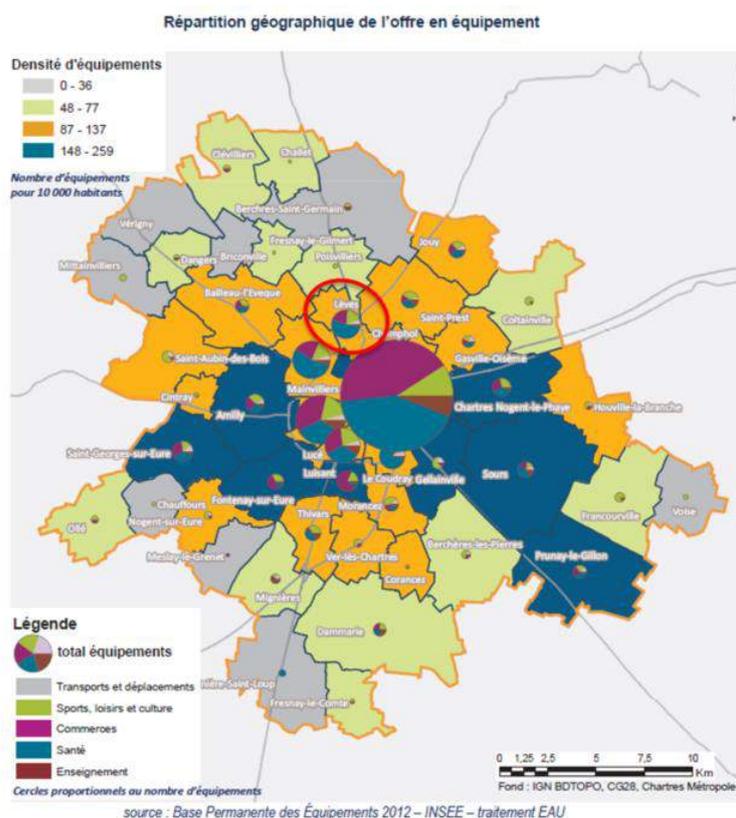
### Affectation des bâtiments



Conception parenthesesURBaineS juillet2015 /Lèves - Hc

## VI - EQUIPEMENTS, TISSU ASSOCIATIF

La ville de Lèves présente un bon niveau d'équipements avec une part importante liée à la santé, puis aux commerces et sports, loisirs et culture.



### Equipements scolaires

Lèves accompagne la scolarisation des enfants depuis l'école maternelle Jean-Pierre Reschoeur jusqu'à l'école primaire Jules Vallain. Ces deux groupes scolaires sont les deux plus importants du département.

Les effectifs scolaires de la section élémentaire ont augmenté sur les deux dernières rentrées scolaires, alors que les effectifs de la section maternelle ont légèrement diminué.

Effectifs scolaires	2015-2014	2014-2013	2013-2012	2012-2011
Ecole maternelle	212	236	206	201
École élémentaire	338	334	324	320
Prévisions des effectifs CP pour 2015-16 : 66 pour 2016-17 : 80 pour 2017-18 : 55				

Pour l'enseignement secondaire, Lèves bénéficie de la proximité des collèges de Mainvilliers et de Chartres, puis pour le lycée, les enfants sont orientés vers Chartres.

Chartres dispose d'un dispositif lié à l'enseignement permettant de bénéficier de formation supérieure aussi bien en enseignement général et universitaire, que technique ou encore professionnel. L'enseignement supérieur est également dispensé sur Tours et Orléans.

### Enseignement du second degré dans l'agglomération chartraine :

- 13 collèges,
- 5 lycées d'enseignement général et/ou technologique,
- 4 lycées d'enseignement professionnel,
- 2 lycées techniques et/ou agricoles,

### Enseignement supérieur :

- 3 établissements d'enseignement supérieur non universitaire
- 4 établissements universitaires
- 10 établissements consacrés à la formation continue

### **L'accueil périscolaire**

Des activités périscolaires et extrascolaires sont dispensées. Ceux-ci proposent : création de livre avec réalisation des histoires et des dessins par les enfants, jeux sportifs sur la découverte du monde, jeux de société, création musicale, jeux d'expression, bibliothèque, ...

Ils sont effectués au sein des groupes scolaires et des centres de loisirs.

### **La petite enfance**

En matière de petite enfance, Lèves bénéficie d'un multi-accueil situé dans le pôle Enfance Jean-Pierre Reschoeur, ainsi qu'une micro-crèche à l'Espace Soutine et une crèche familiale.

### **Equipements administratifs**

- La mairie
- Le cimetière,
- La Poste

### **Équipements culturels**

- Église Saint Lazare

### **Équipements culturels**

- **L'espace Soutine** est une salle polyvalente qui a pour fonction la salle des fêtes de la commune et l'accueil d'animations associatives et culturelles.
- **L'école de musique** accueille environ 150 adhérents. Une réflexion pour son déplacement sur le site de l'Espace Soutine est envisagée.

### **Équipements sociaux ou médico-sociaux**

- **La fondation d'Aligre et Marie-Thérèse** est un établissement accueillant 350 résidents, personnes âgées et adultes handicapés
- **Le siège social de l'ADSEA**, établissement qui accueille des enfants en difficultés (accueil de jour)
- **Autisme 28** – Maison Saint-Fulbert
- **Foyer d'Accueil Chartrain**, antenne locale qui propose une vingtaine de lits Résidence « Saint Exupéry » (Etablissement d'hébergement des Papillons blancs)
- **ESAT L'ESSOR** (Etablissement et service d'aide par le travail)
- **ESAT du Mousseau**, service Traiteur Restauration (Etablissement et service d'aide par le travail)
- **Association Tutélaire d'Eure-et-Loir** (bureaux et siège social)

La commune de Lèves bénéficie une infrastructure sportive importante :

- 3 terrains de tennis dont un couvert
- 1 terrain de football synthétique
- 1 salle omnisport,
- 1 piste complète d'athlétisme
- 1 dojo
- 1 terrain de tir à l'arc
- des aires de jeux
- boulodrome
- city stade
- ...

**SYNTHÈSE :** Lèves est une ville attractive au regard de sa position géographique et de la qualité de vie qu'elle propose. A ce titre, la population ne cesse d'augmenter et de diversifier petit à petit. La pression foncière exercée doit alors être maîtrisée afin de permettre à la ville de conserver son identité et son caractère rural.

En matière de logements, la ville a commencé avec plusieurs opérations de logements, a proposé des typologies de logements différentes du cadre urbain développé jusqu'alors sur le territoire. Cette mixité permet de répondre aux demandes du plus grand nombre, néanmoins, Lèves veille à ne pas déséquilibrer ses équipements, ses services, et structures.

En effet, Lèves possède un tissu commercial, associatif et une offre en équipements répondant aux besoins actuels des habitants.

En matière économique, l'enjeu de l'extension du Pôle artisanal est d'envergure au regard du projet d'intérêt général concernant la RN154 et RN12.

# PREAMBULE

L'évolution du contexte législatif sur une gestion économe de l'espace, amène à une prise de conscience collective sur la nécessité d'un aménagement durable et mesuré du territoire.

Afin de répondre aux nouvelles exigences des lois Grenelle et ALUR en matière de consommation des espaces nous proposons l'approche suivante :

- Une analyse des potentialités dans l'enveloppe urbaine :
  - Délimitation des limites de l'enveloppe urbaine
  - Identification des dents creuses et des potentialités
  - Quantification de ces espaces
  
- Une analyse de la consommation de l'espace depuis 2007 (à partir de l'évolution des constructions, sur la base des données communales).

## Partie 4

# Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

## **Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (secteurs d'optimisation du foncier)**

Dans le cadre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Lèves avec le SCoT de Chartres Métropole, la valorisation des secteurs urbanisés doit prendre en compte la maîtrise énergétique et la maîtrise de l'émission des gaz à effet de serre.

Dans cette perspective, la mise en place d'une urbanisation dans l'épaisseur du tissu existant contribuent à :

- optimiser le réseau viaire dans les zones urbaines en favorisant l'utilisation des voies existantes,
- optimiser le réseau de voies douces pour limiter l'utilisation de l'automobile pour les petits trajets,
- organiser une urbanisation de manière à créer un maillage à l'échelle des quartiers de vie en évitant la création de voies en impasse,
- prendre en compte les objectifs de desserte en transports en commun,
- envisager une organisation urbaine moins consommatrice d'espace en favorisant les implantations mitoyennes des habitations afin de réduire également les besoins énergétiques de l'habitat (amélioration de l'isolation par la mitoyenneté).

L'analyse des capacités de densification sur la ville de Lèves a été réalisée selon plusieurs critères qui ont permis de conserver ou non, des parcelles comme potentiel de densification. Ils permettent de concilier :

- Intensification urbaine
- Protection de l'environnement
- Respect du cadre de vie communal
- Prise en compte de nuisances et de la sécurité des personnes

Ces critères appliqués pour l'identification des « dents creuses » et des espaces délaissés au sein du tissu bâti existant compris dans l'enveloppe urbaine précisent que pour être comptabilisés comme capacité de densification et de mutation les parcelles analysées doivent présenter :

- Un accès direct depuis une voirie existante et des arrières de parcelles (foncier potentiel).
- Des tailles de parcelles comprises entre 400 et 4000 m<sup>2</sup> et pouvant faire l'objet d'une division pour répondre à la moyenne des tailles de parcelles préconisé par le PAC (de 300 à 500 m<sup>2</sup>)
- Une urbanisation en ailes de papillon sur une base linéaire
- Des objectifs de préservation des zones naturelles et agricoles et notamment la ripisylve du Couason.

### **Ils ne doivent pas :**

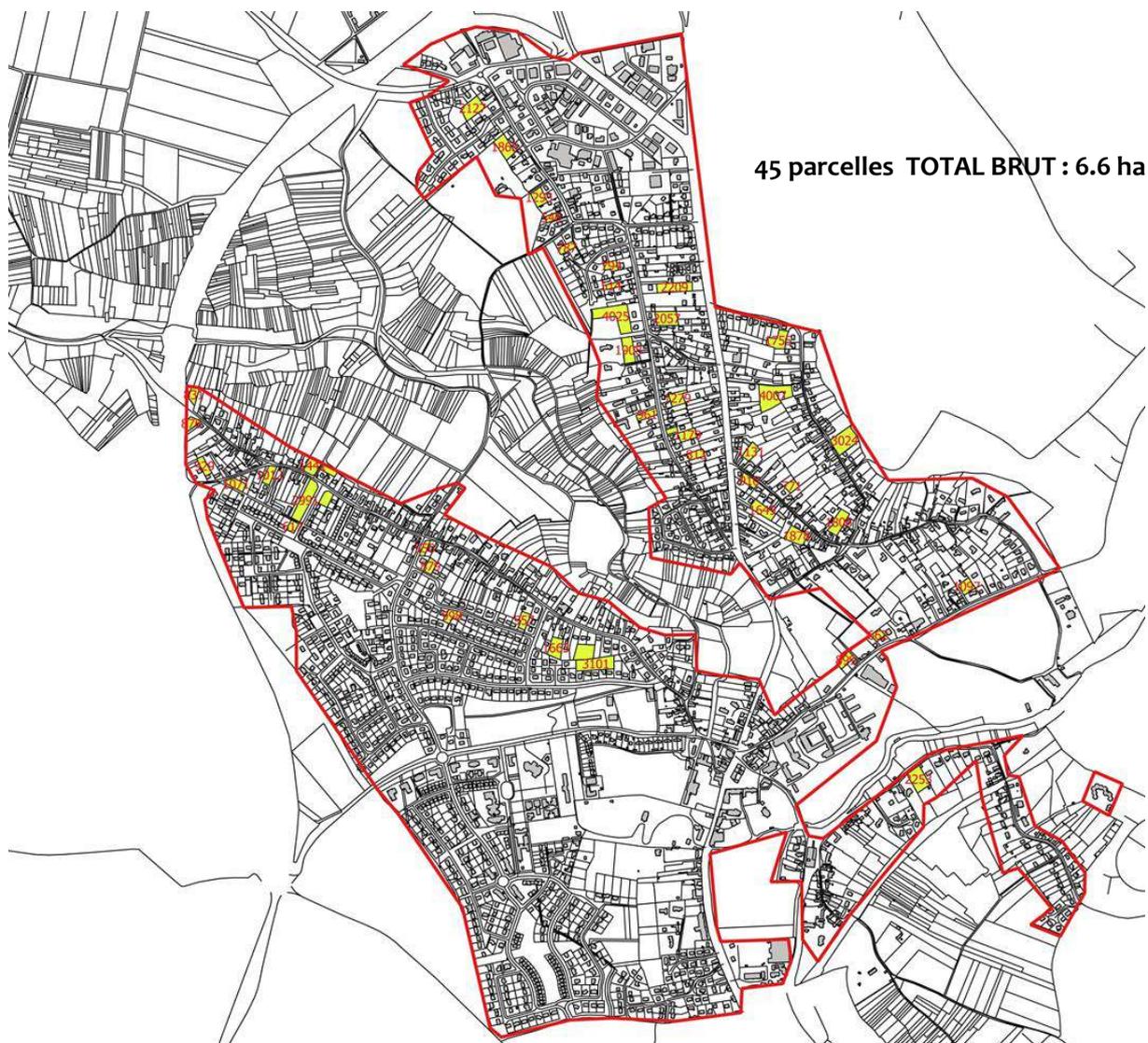
- porter atteinte à l'environnement existant qu'il soit paysager, naturel ou bâti,
- créer une insécurité pour les riverains,
- porter atteinte à l'espace agricole et forestier,

### **Ils doivent :**

- s'inscrire dans la zone urbaine existante et contribuer à la densification, qu'elle soit diffuse ou contrôlée.

Les secteurs pouvant faire l'objet d'une densification sont présentés sur la cartographie ci-jointe. Néanmoins, certains n'ont pas été comptabilisés sans les potentialités d'intensification. Les raisons et précisions sont apportées dans les analyses suivantes :

## Fonciers présentant une capacité de densification – données 2015



Sur les 6.6 ha brut recensés en secteur de valorisation urbaine, le potentiel véritable dans l'enveloppe bâtie peut être estimé à environ 1.7 ha disponible (dents creuses, délaissés).

Ceux-ci présentent des caractéristiques simples d'urbanisation et pourront probablement être urbanisés d'ici 10 ans, bien que cela reste des opérations privées.

Les moins de 4 ha restant sont :

- soit des espaces à préserver de toute construction pour leur qualité paysagère et environnementale
- soit des espaces ne répondant pas aux critères et présentant des difficultés d'accès.

Nous pouvons estimer que 1.5 ha pourront être urbanisés au-delà des 10 ans. Les 2.5 ha restant seront très difficilement urbanisés et conserveront leur vocation de jardins au cœur de l'enveloppe urbaine.

### Synthèse des secteurs de valorisation urbaine

N° parcelle	Surface m2	Intérêt écologique et paysager – accès – intérêt urbain	Possibilité de densification
6-7	2127	Faible, terrain enclavé – accès difficile – contribue à un espace paysager central	Difficile
13-14-16	1865	Faible, terrain enclavé – qualité paysagère car dans la continuité des boisements - accès difficile	Difficile
27-28	1293	Faible, qualité paysagère car dans la continuité des boisements – <b>accès</b>	Oui
31	540	Faible, qualité paysagère car dans la continuité des boisements – <b>accès – dans la continuité de l'urbanisation</b>	Oui
299-300	787	Faible – accès très difficile - <b> dans la continuité de l'urbanisation</b>	Difficile
281	794	Faible, terrain enclavé qualité paysagère - accès difficile – contribue à une espace paysager central	Difficile
277	514	Faible, terrain très enclavé – accès difficile	Difficile
33	2209	Faible – accès - <b> dans la continuité de l'urbanisation</b>	Oui
112-113	4025	Fort, secteur boisé - <b>accès</b>	Terrain à préserver de toute urbanisation
37-40	1908	Faible - accès très difficile - <b> dans la continuité de l'urbanisation</b>	Difficile
117 à 120	2057	Faible, qualité paysagère - accès - <b> dans la continuité de l'urbanisation</b>	Oui
15-16	1755	Faible, terrain enclavé - potager en cœur d'îlot – pas d'accès	Difficile
41	4007	Faible, terrain enclavé en cœur d'îlot – accès difficile	Difficile
96	3024	Moyen, terrain partiellement boisé en continuité avec un autre bois. Espace d'intérêt paysager en lien avec la qualité architecturale du bâti	Terrain à préserver
84	961	Faible, terrain enclavé en cœur d'îlot – accès difficile - <b> dans la continuité de l'urbanisation</b>	Difficile
95-96	1279	Faible, terrain enclavé en cœur d'îlot – accès difficile - <b> dans la continuité de l'urbanisation</b>	Difficile
84	813	Faible, terrain enclavé en cœur d'îlot – accès difficile - <b> dans la continuité de l'urbanisation</b>	Difficile
61	1131	Faible - parcelle accessible par un terrain limitrophe	Difficile
68	771	Faible, terrain enclavé en cœur d'îlot - <b> dans la continuité de l'urbanisation</b>	Difficile
8-9-18	1649	Faible, terrain enclavé en cœur d'îlot, présence d'arbre et	Difficile

		continuité végétale avec les parcelles limitrophes - <b>dans la continuité de l'urbanisation</b>	
46-47	1878	Moyen, terrain partiellement boisé en continuité avec un autre bois	Terrain à préserver
114	1806	Faible – <b>accès par voie semi-privée - dans la continuité de l'urbanisation</b>	Oui
93	1097	Moyen – <b>accès par voie privée</b> - terrain boisé en continuité avec un autre bois – secteur de coteau	Oui
4	662	Moyen –accès difficile - terrain boisé en continuité avec un autre bois – secteur de coteau	Terrain à préserver
104	2253	Faible, présence de boisements en partie arrière - <b>accès direct – dans la continuité de l'urbanisation</b>	Oui
2	831	Fort, secteur boisé – <b>accès direct</b>	Terrain à préserver
234-235	876	Moyen, secteur paysager pouvant créer une zone tampon – <b>accès direct</b>	Terrain à préserver
223	929	Faible, terrain enclavé – accès difficile	Difficile
211	1071	Faible - accès direct – dans la continuité de l'urbanisation	Difficile
205	1012	Faible – <b>accès direct</b>	Oui
37-76	1441	Présence du pylône et de la ligne HT	Terrain à préserver
78-195	2991	Faible - <b>accès direct</b> – dans la continuité de l'urbanisation, <b>possibilité d'une opération d'ensemble</b>	Oui
194	617	Faible, qualité paysagère – <b>accès direct – possibilité d'une opération d'ensemble</b>	Difficile
1	550	Faible, potager – <b>accès direct</b>	Oui
4	879	Faible, qualité paysagère – <b>accès direct</b> - dans la continuité de l'urbanisation	Oui
237	998	Faible, espace vert – <b>accès direct</b>	Oui – mais peut être conservé en espace public pour enfants
49	957	Faible, potager - <b>accès possible</b>	Difficile
69	1663	Faible, présence de boisements - accès difficile – <b>dans la continuité de l'urbanisation</b>	Difficile
76 à 81	3101	Faible, présence de boisements en cœur d'îlot - accès difficile	Difficile
88-89	1179	Faible, terrain enclavé – accès difficile	Difficile
59	899	Moyen –accès difficile - terrain boisé en continuité avec un autre bois – secteur de coteau à préserver pour éviter le ravinement	Terrain à préserver

## Détail des analyses par foncier

### Parcelles 6 et 7

- situées dans la continuité d'un espace public paysager
- enclavées car arrières de parcelles
- pas d'intérêt écologique



### Parcelles 13, 14 et 16

- Difficulté d'accès des parcelles situées à l'arrière des constructions
- Pas d'intérêt écologique



### Parcelles 27 et 28

- Accès possible par la parcelle 23
- Pas d'intérêt écologique



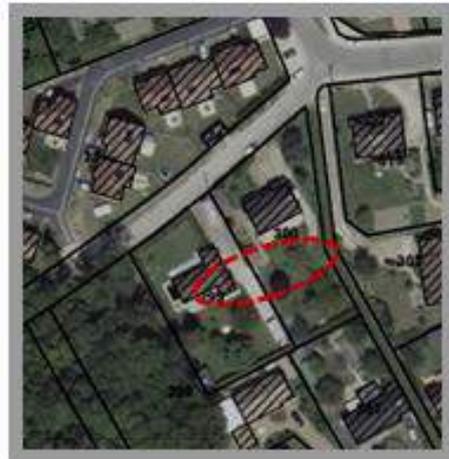
### Parcelle 31

- Accès par la voie de desserte existante
- Présence d'arbres dans la continuité de la parcelle n°32
- Pas d'intérêt écologique



### Parcelles 299, 300

- Terrains très enclavées et de petite taille
- Arrière de jardin paysager et de qualité
- Pas d'intérêt écologique



### Parcelle 281

- Terrain très enclavé
- Présence d'arbres en cœur d'îlot
- Pas d'intérêt écologique



Parcelle 277

- Terrain très enclavé
- Aucun accès possible
- Pas d'intérêt écologique



Parcelle 33

- Terrain accessible depuis la voie
- Pas d'intérêt écologique dans la partie Est



Parcelles 112, 113

- Terrain à fort intérêt écologique - boisements



### Parcelles 37, 40

- Terrain enclavé
- Plus aucun accès possible
- Pas d'intérêt écologique



### Parcelles 117 à 120

- Terrain enclavé
- Jardins et boisements
- Pas d'intérêt écologique



### Parcelle 138

- Terrain accessible
- Pas d'intérêt écologique



### Parcelles 95 et 96

- Terrain enclavé
- Terrain en cœur d'îlot
- Pas d'intérêt écologique



### Parcelles 88 et 89

- Terrain enclavé
- Jardins
- Pas d'intérêt écologique
- Parcelle construite



### Parcelles 84

- Terrain enclavé
- Jardins
- Pas d'intérêt écologique
- Terrain en cœur d'îlot



### Parcelles 15 et 16

- Jardin potager en cœur d'îlot



### Parcelle 41

- Parcelle en cœur d'îlot
- Pas d'intérêt écologique



### Parcelle 96

- Parcelle en cœur d'îlot
- Terrain présentant un accès
- Terrain présentant un caractère de parc



### Parcelle 61

- Parcelle difficilement accessible
- Pas d'intérêt écologique
- Terrain compris dans un cœur d'îlot



### Parcelles 8-9-18

- Terrain enclavé
- Présence d'arbres
- Pas d'intérêt écologique
- Terrain compris dans un cœur d'îlot



### Parcelle 68

- Terrain enclavé
- Jardin et cœur d'îlot
- Pas d'intérêt écologique



### Parcelles 46 et 47

- Terrain partiellement boisé en continuité avec un autre boisement



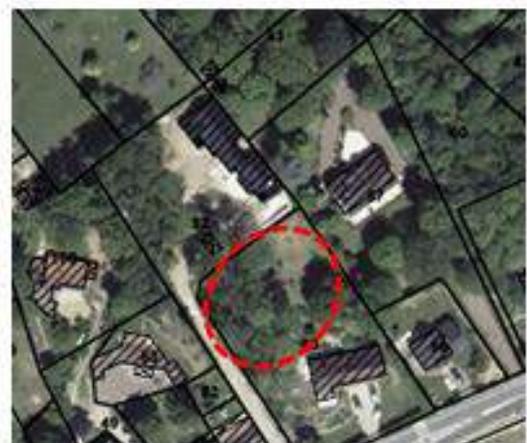
### Parcelle 114

- Terrain accessible via une voie privée ou semi-privée
- Terrain en cœur d'îlot
- Enclavé dans les constructions



### Parcelle 93

- Secteur de coteaux
- Présence de boisements et continuité avec les boisements arrières en cœur d'îlot
- Accès facilité et existant



#### Parcelle 4

- Secteur de coteaux
- Présence de boisements et continuité avec les boisements arrières en cœur d'îlot



#### Parcelle 59

- Secteur de coteaux
- Présence de boisements et continuité avec les boisements arrières en cœur d'îlot



#### Parcelle 104

- Accès direct
- Continuité possible de l'urbanisation
- Présence de boisements et continuité avec les boisements arrières en cœur d'îlot



### Parcelle 2

- Secteur de boisement – « les Moutieaux ». A préserver



### Parcelles 234 et 235

- Secteur de boisement
- Zone tampon
- Pas d'intérêt écologique



### Parcelle 223

- Terrain enclavé
- Présence d'arbres
- Pas d'intérêt écologique



### Parcelle 211

- Accès facilité
- Pas d'intérêt écologique



### Parcelle 206

- Accès facilité
- Pas d'intérêt écologique



### Parcelles 37 et 76

- Accès facilité pour les deux parcelles
- Pas d'intérêt écologique
- Présence de la ligne HT



### Parcelles 78, 195 et 194

- Accès facilité pour les deux parcelles
- Pas d'intérêt écologique
- Parcelle 194 : jardin



### Parcelle 1

- Accès facilité
- Pas d'intérêt écologique
- Jardin potager



#### Parcelle 4

- Accès facilité
- Pas d'intérêt écologique
- Continuité possible de l'urbanisation
- Jardin paysager



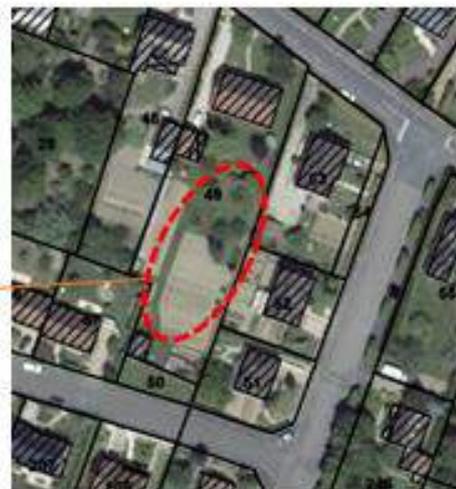
#### Parcelle 237

- Accès facilité
- Pas d'intérêt écologique
- Continuité possible de l'urbanisation
- Espace vert pouvant devenir un espace de jeux pour enfants



#### Parcelle 49

- Jardin potager
- Pas d'intérêt écologique



### Parcelle 69

- Secteur en cœur d'îlot
- Arbres
- Accès difficile

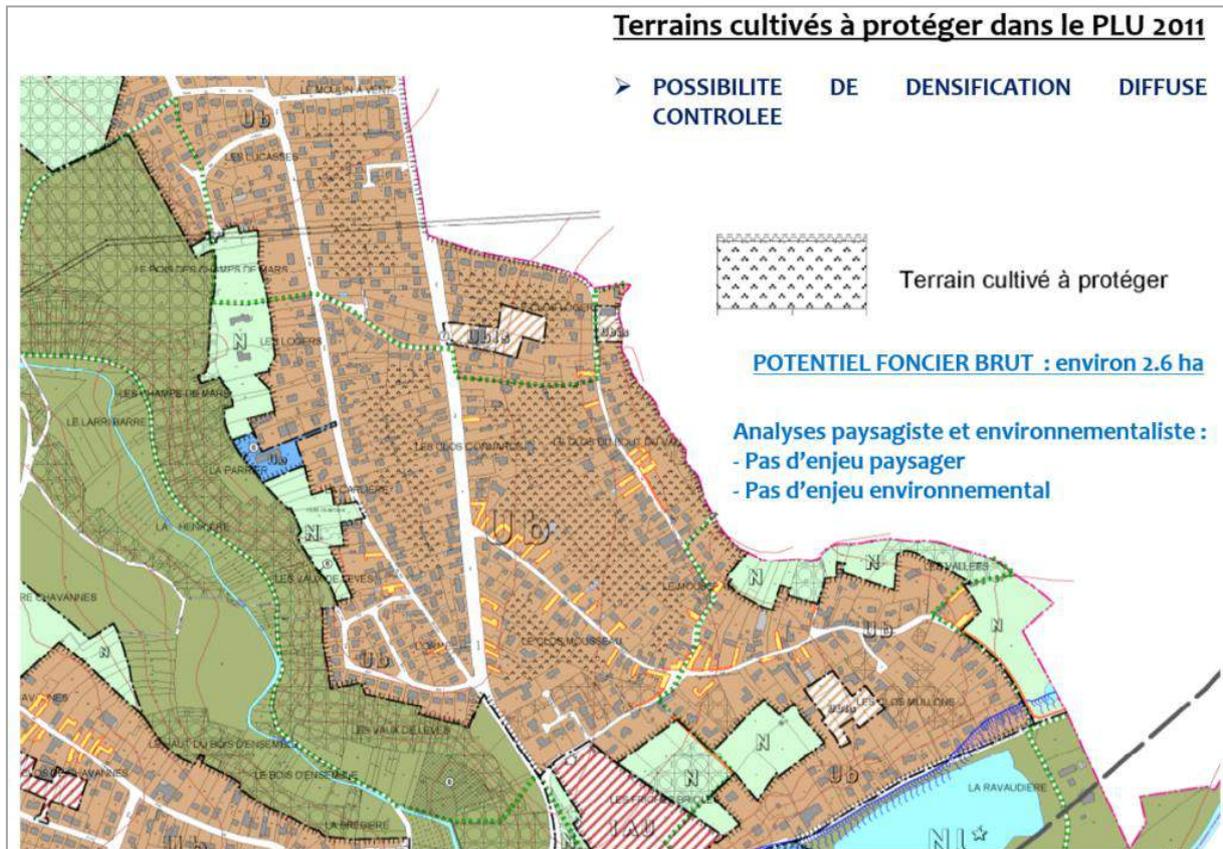


### Parcelles 76 à 81

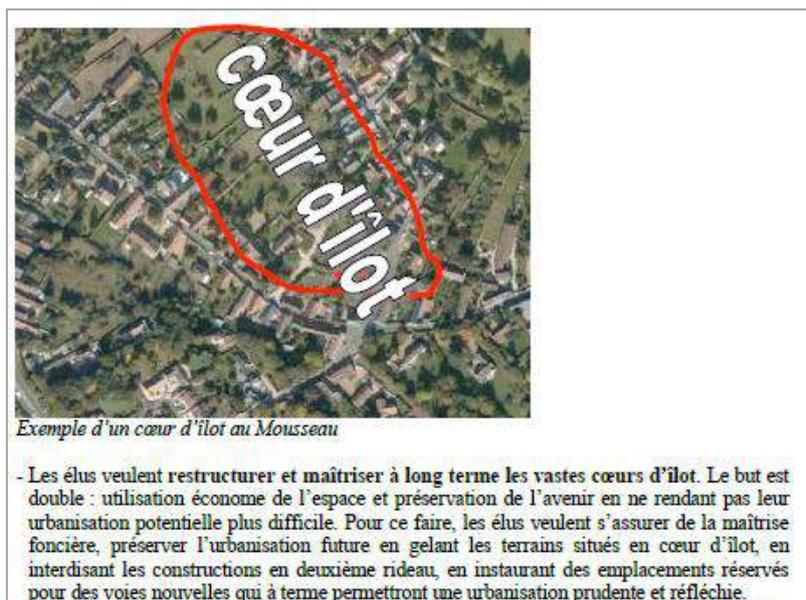
- Secteur en cœur d'îlot
- Présence d'arbres
- Accès difficile



## Evolution des cœurs d'îlots inscrits comme « Terres cultivées protégées » dans le PLU 2011



Le PLU 2011 faisant état de secteur inscrits comme « Terres cultivées protégées » qui correspondaient à des réserves foncières. Le PADD 2011 en fait état : extrait page 4.



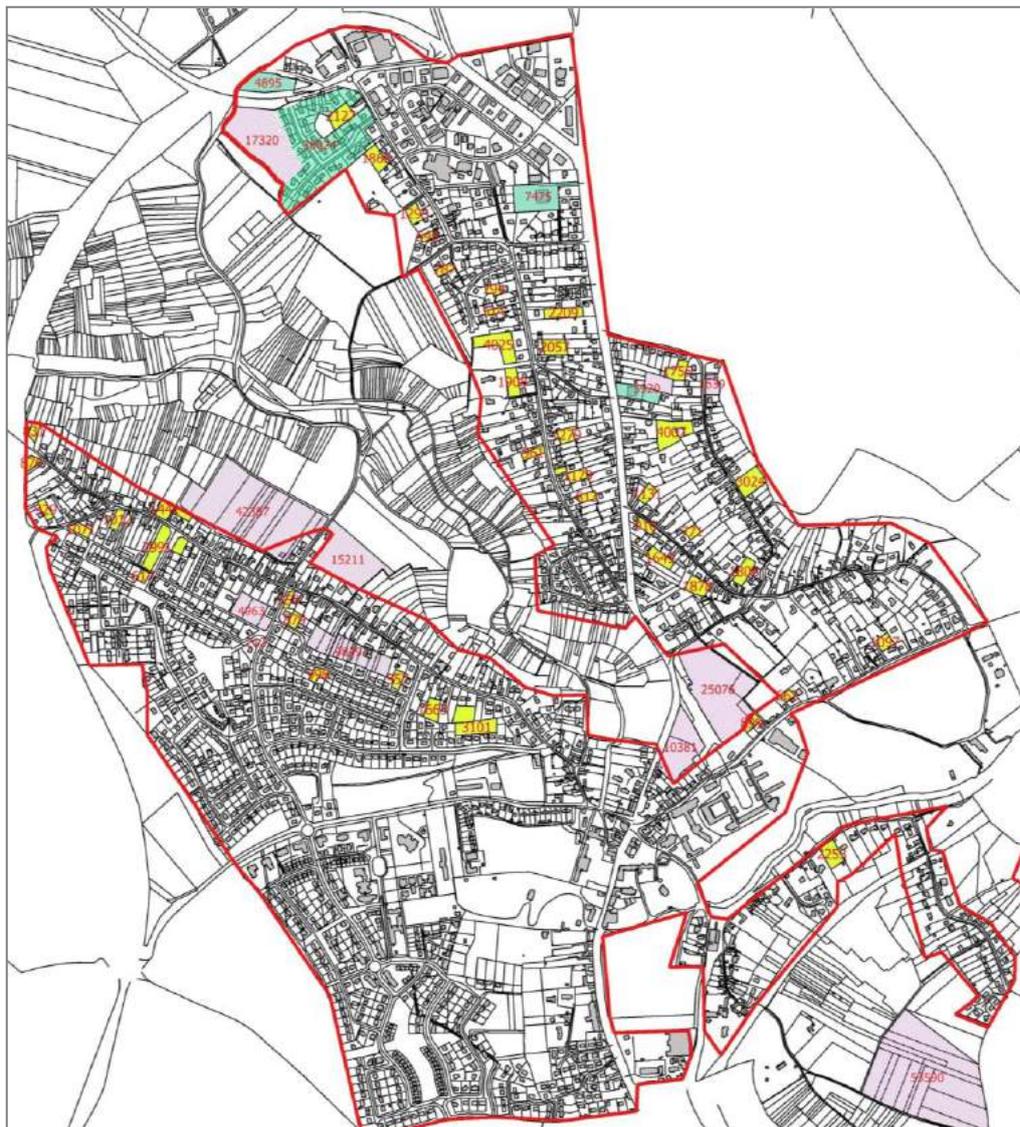
Le choix retenu dans le PLU révisé est de redonner la constructibilité à ces secteurs afin de favoriser la densification sur du foncier faisant partie intégrante de l'enveloppe urbaine et limiter ainsi la consommation des espaces agricoles et naturels.

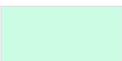
## Evolution des secteurs faisant état d'un potentiel constructible

Dans le cadre de la révision du PLU, les secteurs inscrits en zone AU et Ubls dans le PLU en cours de révision, ont fait l'objet d'une analyse afin de déterminer la pertinence de les conserver en potentiel d'aménagement ou de les affecter aux espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les analyses sont présentées ci-dessous :

### *Cartographie des secteurs ré-interrogés*



-  Repérage des potentiels dans le PLU approuvé et à re-interroger –
-  Secteur aménagé en 2015 ou à réinterroger
-  Dents creuses – potentiels fonciers

## Secteurs de requalification urbaine ou de mutation des espaces (le zonage présenté est celui du PLU 2011 approuvé)

### A. Stade Claude Piau / Secteur du Clos Renault : mutation de l'équipement en espace bâti



Ce secteur est connecté à l'Avenue Marcel Proust à l'Est par l'intermédiaire d'une voie accédant actuellement au stade. Une voie douce (allée des Perdrix) située au Nord du site entre plusieurs habitations existantes donne la possibilité de mailler le quartier. Au Nord, l'Allée des Larris actuellement sans issue donne sur la rue Brissot. Son ouverture permettrait de fluidifier les accès uniquement piétons, à l'intérieur du quartier. Sa reconversion en secteur d'habitation permettra de continuer à urbaniser un quartier déjà établi et permettre ainsi de répondre aux enjeux de valorisation du foncier urbain. Le stade présentait une enclave au sein du quartier d'habitation. L'aménagement de cette enclave permettra de finaliser l'urbanisation du quartier.

### B. Le Cœur de ville et la Champ de Foire (environ 7000 m<sup>2</sup>)

La ville a engagé un projet « Cœur de Village » qui va s'échelonner jusqu'en 2025 autour de 6 grandes étapes.

Les objectifs sont de :

- sécuriser le cœur de ville par des aménagements de voies, des espaces libres créés pour la piétonnisation, la création de terrasses liées aux commerces, des espaces végétalisés et la sécurisation des abords de l'école,
- proposer des logements dans la partie dynamique de la commune
- soutenir l'attractivité des commerces

#### 1. La 1<sup>ère</sup> étape : mutualiser les équipements

Cette étape consiste à réaménager la mairie, libérer les anciens locaux du CCAS (voués à être démolis, ainsi que les anciens logements de fonction des instituteurs, les bâtiments du Cèdre Bleu et du Clos Bénin.)

La construction d'un nouvel équipement périscolaire est prévue Avenue de la Paix, devant l'école Jules Vallain. Ce nouvel espace périscolaire a vocation à rassembler sur un même site le restaurant scolaire, les accueils de loisirs élémentaires, une bibliothèque mutualisée et une salle associative.

#### 2. La 2<sup>nd</sup>e étape : aménagement du Champ de Foire et de ses abords (rue de la Chacatière, rue Hoche Allart, et voie nouvelle)

Ce projet prévoit la construction de logements dont une partie sont destinés aux seniors, ainsi qu'à la réalisation d'une Maison de santé. Des appartements allant du T2 au T5 seront proposés avec 20% de logements sociaux.

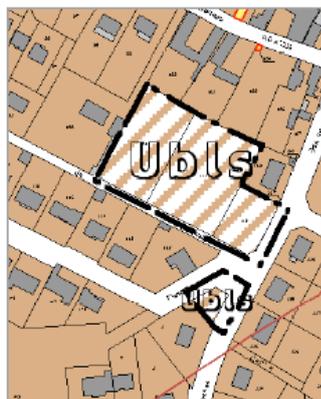


**Secteurs urbains maintenus**

**C. Le Clos Loger**



**D. Le Hameau de Chavannes**



Les secteurs C et D ne sont pas à proximité de la centralité mais ils font partie de l'enveloppe urbaine. Par conséquent, ils sont maintenus comme secteur constructible.

Concernant le Hameau de Chavannes, ce secteur est connecté à l'Avenue Soutine sur sa partie Est, ainsi qu'à la route de Chavannes au Nord. Un cheminement doux borde le site au Sud/Ouest et traverse tout l'îlot pour rejoindre l'Avenue Marcel Proust. Un ensemble de stationnements est présent sur la parcelle.

Son urbanisation permettra de répondre aux enjeux d'intensification des constructions et de répondre à la notion de valorisation du foncier urbain.

La lecture paysagère de ce secteur montre qu'il se situe entre deux formes urbaines : une forme identitaire avec la route de Chavannes et une forme plus récente avec le développement des lotissements plus au Sud. Il conviendra d'utiliser le Hameau de Chavannes comme une articulation entre ces deux types de « forme d'habiter ».

#### E. Le Site des Etangs



Le site des Etangs, ancien site d'activités, était classé en zone Naturelle dans le PLU 2011. Son classement en zone Um (secteur de mutation), permet de régulariser la vocation de ce site et donne la possibilité de son évolution limitée. Dans le cas de constructions de logements, le règlement du PPRI de l'Eure s'appliquera.

Dans cette perspective, le site est également destiné à accueillir les aménagements de la plaine inondable.

#### F. Le Clos Mullons



Secteur inscrit dans la proximité immédiate du bourg et de la centralité. Le contexte bâti est constitué d'un tissu diffus de maisons individuelles accompagnées d'une végétation importante. Les qualités paysagères du lieu sont liées à son caractère boisé et naturel et à sa relation au coteau.

Le secteur est pourvu d'une grande qualité paysagère et bénéficie d'une topographie accidentée mais donnant une valeur au site en termes de vue et d'emplacement. La volonté n'est pas d'optimiser le foncier au détriment d'un cadre de vie recherché, mais bien de proposer des habitations qui s'intègrent dans cet environnement. En matière de préservation des espaces naturels, son potentiel urbanisable ne les affecte et s'inscrit dans la continuité de l'existant.

### Secteur complémentaire

#### G. Le Coteau d'Aligre



Ce secteur est en connexion au Sud à la rue de Josaphat, puis au Nord à la rue Alphonse Jacquet. Il est bordé par des parcelles construites, composées d'aménagement paysager. La voie privée de la parcelle 92 permet un accès visuel. La parcelle 95 permet un accès par la rue A. Jacquet. Aucune voie douce ne dessert le site.

Le secteur est pourvu d'une grande qualité paysagère et bénéficie d'une topographie accidentée mais donnant une valeur au site en termes de vue et d'emplacement. La volonté n'est pas d'optimiser le foncier au détriment d'un cadre de vie recherché, mais bien de proposer des habitations qui s'intègrent dans cet environnement.

En matière de préservation des espaces naturels, son potentiel urbanisable ne les affecte et s'inscrit dans la continuité de l'existant.

#### H. Les Friches Briolles



Le secteur des Friches Briolles était inscrit en zone 1AU dans le PLU 2011. Or, il devient un secteur 2 AU dans le PLU révisé au regard de son aspect qualitatif en matière d'environnement et de sa proximité avec le bourg ; au même titre que le Coteau d'Aligre.

## Secteurs non retenus

### I. Le hameau de Chavannes



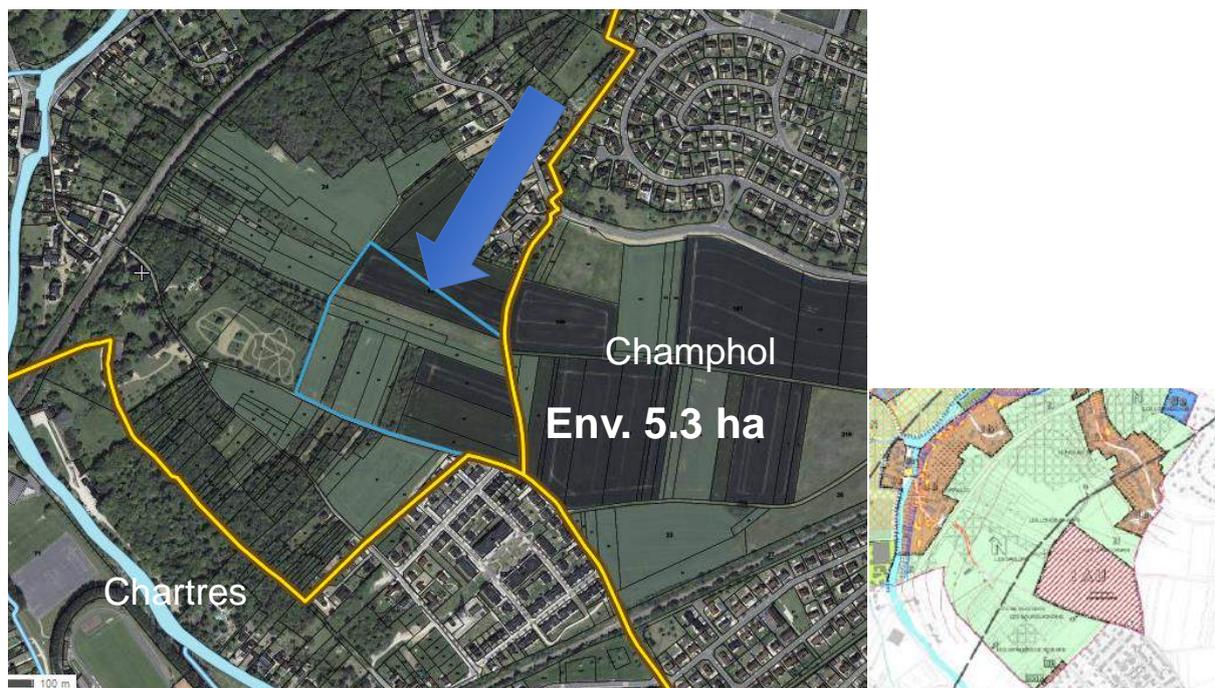
Secteur préservé en zone Uj au regard de sa qualité d'espace de jardins contribuant à la valorisation des cœurs d'îlot.

### J. La Croix Saint Gilles



Secteur préservé en zone Naturelle au regard de sa proximité immédiate avec les corridors de biodiversité liés au Bois de Lèves, au Couasnon et avec les EBC. D'autre part, ce secteur est excentré du centre ville et ne dispose pas de transports collectifs.

## K. Les Gros Ormes Messavards



Ce secteur situé à proximité de Chartres et de Champol est inscrit dans les Orientations générales du SCoT dans la « coulée verte, support d'une trame verte ». Il n'est donc pas prioritaire en matière d'habitat dans le SCoT. L'étude paysage a également précisé que cette zone est une zone de cultures. D'autre part, l'état initial de l'environnement précise sa capacité modérée mais avérée d'accueil de biodiversité.

Par conséquent, ce site n'est pas maintenu en zone AU.

## Partie 5

# Bilan sur la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier



## Partie 6

# Prévisions démographiques et économiques

## I- Evaluation des besoins en logements

### Application des obligations en matière de logements locatifs sociaux

Lèves est soumise à l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 modifiée. Les communes de plus de 3.500 habitants, situées dans les agglomérations de plus de 50.000 habitants, et dans lesquelles les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % du nombre de résidences principales, doivent prendre des dispositions pour faciliter la réalisation de ces logements en vue d'atteindre à long terme (20 ans) cet objectif de 20 %.

Au 01 janvier 2014, Lèves présentait un taux de 17.20% de logement locatif social.

Lèves est concernée par l'objectif de rattrapage pour atteindre les obligations de l'article 55, dans le cadre d'une période triennale (article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation). Cette application impose à la ville de produire 20% de logement locatif social et de rattraper son retard d'ici 2025.

**Par conséquent, et afin de répondre aux objectifs fixés par la loi, un lissage indépendant des obligations triennales avec une moyenne de 7 à 8 logements locatifs sociaux par an a été envisagé par l'Etat et devra être appliqué d'ici 2025. Soit un total de 75 LLS.**

Afin de répondre à cette obligation, Lèves prévoit la réalisation de logements locatifs sociaux de la manière suivante :

- Sur le secteur du **Hameau de Chavannes** : **16 logements locatifs sociaux** sur un objectif de 22 logements.
- Sur le **Clos Renault** : les contraintes environnementales et les cônes de vue sur la Cathédrale réduisent le potentiel en logements. Il n'est alors possible d'envisager qu'environ 30 logements avec un objectif de 40 % de LLS soit **12 logements locatifs sociaux**.
- Sur le secteur du **Coteau d'Aligre** : les contraintes liées au périmètre des Monuments historiques, le coteau et les cônes de vue sur la Cathédrale sont un frein pour une densité trop forte. Par conséquent, l'objectif est de 20 logements dont 25% de LLS soit **5 logements locatifs sociaux**.
- Sur le secteur du **Champ de Foire**, le projet en cours lié au Cœur de Village s'effectue sur une base d'environ 60 logements dont **12 logements locatifs sociaux**.
- Un potentiel de construction existe également sur le site prochainement libéré des Papillons Blancs au Nord de la ville. Celui-ci pourrait accueillir 40 logements avec un taux de 50% de LLS soit **20 logements locatifs sociaux**.

**Le total de ces 5 opérations porte le nombre de logements locatifs sociaux à 65 minimum.**

L'incertitude liée au 10 LLS restant à construire, pourra être résolue dans le cadre d'opérations en cours de réflexion (ex. : le carmel, ...).

### Le desserrement des ménages

Le desserrement des ménages est la diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements

On constate dans la dernière période intercensitaire une augmentation du nombre des ménages avec diminution du nombre de personnes par famille.

Le nombre de logements en fonction du nombre de ménages est le suivant :

	Référence	Estimation référence INSEE Base 2.11 en 2030
Taille des ménages (insee 2012)	2.4	2.3 (estimation 2025)
Population 2014 sources INSEE et préfecture *	5675	5675
Nombre de logements	2364	2467
<b>Estimation nombre de logements en fonction du desserrement</b>	<b>103 logements</b>	

Le nombre de logements en 2014 est estimé à 2364 ce qui correspond à **2.4 personnes** par ménage.

**Le besoin en logements à population constante, avec une taille des ménages qui se stabiliserait à 2.3 peut être estimée à + 103 logements.**

*(Les chiffres de l'INSEE donnent une taille moyenne des ménages de 2.4 en 2012)*

### **L'évolution des logements vacants et occasionnels**

Pour la ville de Lèves, le nombre de logements vacants, est en diminution, car il passe de 72 logements vacants en 2007 à **70 en 2012** ; il représente en 2012 3.1% du parc de logements. Nous pouvons estimer qu'environ 7 logements vacants seront remis sur le marché d'ici 10 ans.

## **II. Scénario d'évolution de la population et du parc de logement retenu par les élus**

Sur la base des 4 hypothèses dressées\*, la ville de Lèves souhaite maintenir sa population actuelle et rester dans une phase dynamique et maîtrisée. Dans cette perspective, l'hypothèse 2 correspondant à la poursuite de la tendance du PLU approuvée ; celle-ci est retenue par la Ville. Ceci implique l'accueil d'environ 500 personnes maximum jusqu'en 2025 pour attendre une population maximum de 6200 habitants. Cette perspective nécessitera la construction d'environ 25 à 30 logements annuels.

Le besoin théorique futur en termes de logements serait d'environ 250 à 300 nouveaux logements dont 75 LSS.

**Ce chiffre de 293 logements issue des calculs de l'hypothèse 2 est un maximum ; il pourra alors être moindre en fonction des opérations d'urbanisation engagées sur les 10 prochaines années.**

causes d'évolution	hypothèse 1	hypothèse 2	Hypothèse 3	Hypothèse 4
Desserrement	+ 103			
Evolution de la vacance	Estimé à 10% de la valeur 2012 soit - 7 logements			
Point mort	+ 96			
Besoin estimé en nombre de logements sur 10 ans (apport familles sur 10 ans)	90	197	620	1257
<b>TOTAL DES BESOINS EXPRIMÉS EN LOGEMENTS jusqu'en 2025 (depuis 2015)</b>	<b>+ 186 18 logements/an</b>	<b>+ 293 29 logements/an</b>	<b>+ 716 71 logements/an</b>	<b>+ 1331 133 logements/an</b>

\*précision :

- Hypothèse 1 : proposition du taux d'évolution démographique annuel de 0.37 % (INSEE prospective 2030) – hypothèse du PAC
- Hypothèse 2 : proposition du taux d'évolution démographique annuel de 0.8 % (poursuite de la tendance du PLU approuvé
- Hypothèse 3 : proposition du taux d'évolution démographique annuel de 2.52 % (évolution connue pour Lèves de 1999 à 2010 : source SCoT Chartres Métropole – traitement EAU page 58 - Rapport de présentation
- Hypothèse 4 : proposition du taux d'évolution démographique annuel de 5.1 % (tendance actuelle 2007-2012)

### III. Correspondance en matière de foncier et répartition au sein de l'enveloppe urbaine

L'hypothèse 2 retenue permet d'envisager un besoin en foncier d'environ 10 ha à 11 ha (VRD compris), sur la base d'une moyenne de lot comprise entre 300 et 500 m<sup>2</sup>.

Ce foncier est disponible selon les 3 catégories analysées précédemment :

1. Les espaces de densification dits « dents creuses ou délaissés, îlots, fonds de jardins », répartis sur le territoire communal et soumis à des critères d'accès, de paysage et d'environnement. Ces secteurs correspondent à une densification diffuse signifiant que la collectivité ne possède pas la maîtrise de leur urbanisation.
2. Le secteur de renouvellement urbain et de mutation.
3. Les secteurs complémentaires à l'urbanisation du secteur de renouvellement et des espaces de densification, permettent de compléter le besoin en foncier lorsque ceux-ci sont insuffisants.

**Lèves envisage de répartir les besoins exprimés de la manière suivante :**

1. Les potentialités de foncier constructible sont les suivantes :

<b>Secteur de requalification urbaine ou mutation des espaces</b>		
⇒ Secteur du Clos Renault	Secteur de mutation de l'espace pour accueillir de l'habitat - Secteur qui n'est pas compris dans la centralité	14 600 m <sup>2</sup>
⇒ Secteur Cœur de ville du Champ de Foire	Secteur accueillant des logements et une résidence Seniors – Secteur compris dans la centralité	7000 m <sup>2</sup>
<b>Secteurs urbains maintenus</b>		
⇒ Le Clos Loger	Secteur qui n'est pas compris dans la centralité	6000 m <sup>2</sup>
⇒ Le Hameau de Chavannes	Secteur qui n'est pas compris dans la centralité mais qui fait partie de l'enveloppe urbaine.	5200 m <sup>2</sup>
⇒ Le Clos Mullons	Secteur inscrit dans la proximité immédiate de la centralité, développant des terrains de grande surface pour protéger l'environnement paysager	4600 m <sup>2</sup>
<b>Secteur complémentaire</b>		
⇒ Terrain du Coteau d'Aligre	Secteur compris dans la centralité	10900 m <sup>2</sup>
<b>Secteurs d'optimisation du foncier</b>		
⇒ Terrain diffus dans l'enveloppe urbaine	Dents creuses, fonds de jardin, ...	17000 m <sup>2</sup>
⇒ Terrain diffus difficile à urbaniser	Dents creuses, fonds de jardin, ... Le potentiel est de 3ha mais au regard des difficultés pour urbaniser ces terrains, nous ne retiendrons que 50 % de la valeur, soit 1.5 ha.	15000 m <sup>2</sup>
⇒ Terrain diffus anciennement classés en TCP	Terres cultivées protégées (plu approuvé en 2011)	26000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL urbanisable dès l'approbation du PLU</b>		<b>Env. 10,6 ha</b>

2. Le nombre de logements envisagé pourra être le suivant :

<b>Secteur de requalification urbaine ou mutation des espaces</b>	<b>Particularités / densité</b>	<b>Nombre de logements</b>
⇒ Secteur du Clos Renault	43 log/ha	30 logements dont 12 LLS
⇒ Secteur Cœur de ville du Champ de Foire	70 log/ha	60 logements dont 12 LLS
<b>Secteurs urbains maintenus</b>		
⇒ Le Clos Loger	20 log/ha	11 logements
⇒ Le Hameau de Chavannes	44 log/ha	22 logements dont 16 LLS
⇒ Le Clos Mullons	Terrain de 1500 m <sup>2</sup> environ	3 logements maximum
<b>Secteur complémentaire</b>		
⇒ Terrain du Coteau d'Aligre	20 log/ha	20 logements dont 5 LLS
<b>Secteurs d'optimisation du foncier</b>		
⇒ Terrain diffus dans l'enveloppe urbaine	Dents creuses, fonds de jardin, ... (base 400 m <sup>2</sup> )	Env. 43 logements
⇒ Terrain diffus difficile à urbaniser	Dents creuses, fonds de jardin, ... Le potentiel est de 3ha mais au regard des difficultés pour urbaniser ces terrains, nous ne retiendrons que 50 % de la valeur, soit 1.5 ha. (base 400 m <sup>2</sup> )	Env. 38 logements
⇒ Terrain diffus anciennement classés en TCP	Terres cultivées protégées (plu approuvé en 2011) (base 500 m <sup>2</sup> )	Env. 52 logements
<b>TOTAL</b>		<b>Env. 279 logements</b>

La Ville de Lèves s'inscrit dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est dans cette perspective que la ville **réaffecte à l'espace agricole et naturel environ 7 ha anciennement destinés à la construction :**

- **La Croix Saint Gilles : 1.7 ha**
- **Les Gros Ormes, Messavards : 5.3 ha**

Le secteur des Friches Briolles précédemment inscrit en 1AU dans le PLU approuvé en 2011, devient un secteur 2AU, soit une réserve foncière sur le long terme. Son urbanisation sera conditionnée à la modification du PLU.

#### **IV- Evaluation des besoins en activités**

L'Agglomération de Chartres Métropole confirme la nécessité de maintenir les 14.5 ha. Ce projet est considéré comme prioritaire dans le SCoT de l'Agglomération Chartraine.

**Partie 7**

**ANNEXES**

## ANNEXE 1

### Les servitudes d'utilité publique

Elles sont des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics, (EDF, GDF, etc.), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations destinées au transport de produits chimiques, etc.).

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires du droit d'occuper ou d'utiliser le sol,
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages,
- soit à imposer certaines obligations de faire aux propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols annexes au PLU comme précisé à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme.

Les PLU doivent respecter ces servitudes dont la liste est dressée par décret en Conseil d'État (code de l'urbanisme article R. 126-1).

Elle classe les S.U.P en quatre catégories:

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et certains équipements
- les servitudes relatives à la défense nationale
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique

### Projet de Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la Cathédrale de Chartres :

Les entités paysagères du périmètre du projet de directive concernant la commune de Lèves :

- Entité paysagère n°1 : Noyau urbain
- Entité paysagère n°2b : Vallée de l'Eure – l'Eure en aval de Chartres
- Entité paysagère n°5 : Vallée du Tronchet
- Entité paysagère n°9 : Plaine du nord
- Entité paysagère n°10 : Plaine Ouest

#### 1. Patrimoine culturel : Monuments historiques : AC1

- Cloître de l'ancienne abbaye de Coulombs
- Ancienne abbaye de Josaphat
- Façades et toitures de l'Eglise Saint-Lazare

#### 2. Salubrité et sécurité publique : Servitudes concernant les risques naturels : PM1

- PPRI de la Vallée de l'Eure ; Arrêté Préfectoral du 19/12/2009

#### 3. Ressources et équipements :

##### Eaux et assainissement / Canalisation : A5

- Servitude pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement ; Arrêté Préfectoral du 27/04/1982

#### **Électricité : I4**

- Servitudes relatives aux ouvrages haute et très basse tension)
  - Ligne HT 90 Kv Chaunay / Maintenon
  - Ligne HT 90 Kv Maintenon / Mainvilliers

#### **4. Communications : Réseau routier : EL7 :**

11 plans d'alignement sont mis en sommeil sur la ville de Lèves, ils sont remplacés par les emplacements réservés.

**Il convient de préciser que la servitude EL7 ne s'applique plus.**

#### **5. Télécommunications : PT1 Servitudes de protection des centres de réception radio-électriques d'émission contre les obstacles :**

- Centre radioélectrique de Chartres « Les hauts de Saumon » ANFR 0280130004 ; Décret du 27/10/1967
- Station hertzienne Chartres / Les Hauts Saumons ANFR 0280140008 ; Décret du 14/09/2007

#### **PT2 : Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles :**

- Centre radioélectrique de Chartres « Les hauts Saumon » ANFR 0280130004 ; Décret du 30/03/1967
- Station hertzienne Chartres / Les hauts Saumons ANFR 0280140008 ; Décret du 14/09/2007
- Faisceau hertzien : Tremblay-les-Villages / Le Coudray-Hôpital ANFR ; Décret du 14/09/2007
- Terminal Hertzien Chartres « Les Bourg Neuf » ANFR 0280220010; Décret du 03/11/1982
- Liaisons hertziennes :
  - Orléans / Rouen tronçon Viabon / tremblay-les-Villages ANFR 0280220004; Décret du 15/02/1982
  - Chartres / Dreux tronçon Chartres / Tremblay-les-Villages ANFR 0280220008 ; Décret du 07/03/1983

#### **6. Communications :**

Servitudes relatives aux chemins de fer :

- **T1 Voies ferrée n° 420000 de Paris Montparnasse à Brest**

Circulation aérienne :

- **T4 (servitudes aéronautiques de balisage)– T5 (servitudes aéronautiques de dégagement) :** Aérodrome civil de Chartres – Champhol – Arrêté ministériel du 06/11/1980
- **T7 : (Arrêté du 25/07/1990)** (Zone situées à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques et soumis à autorisation)

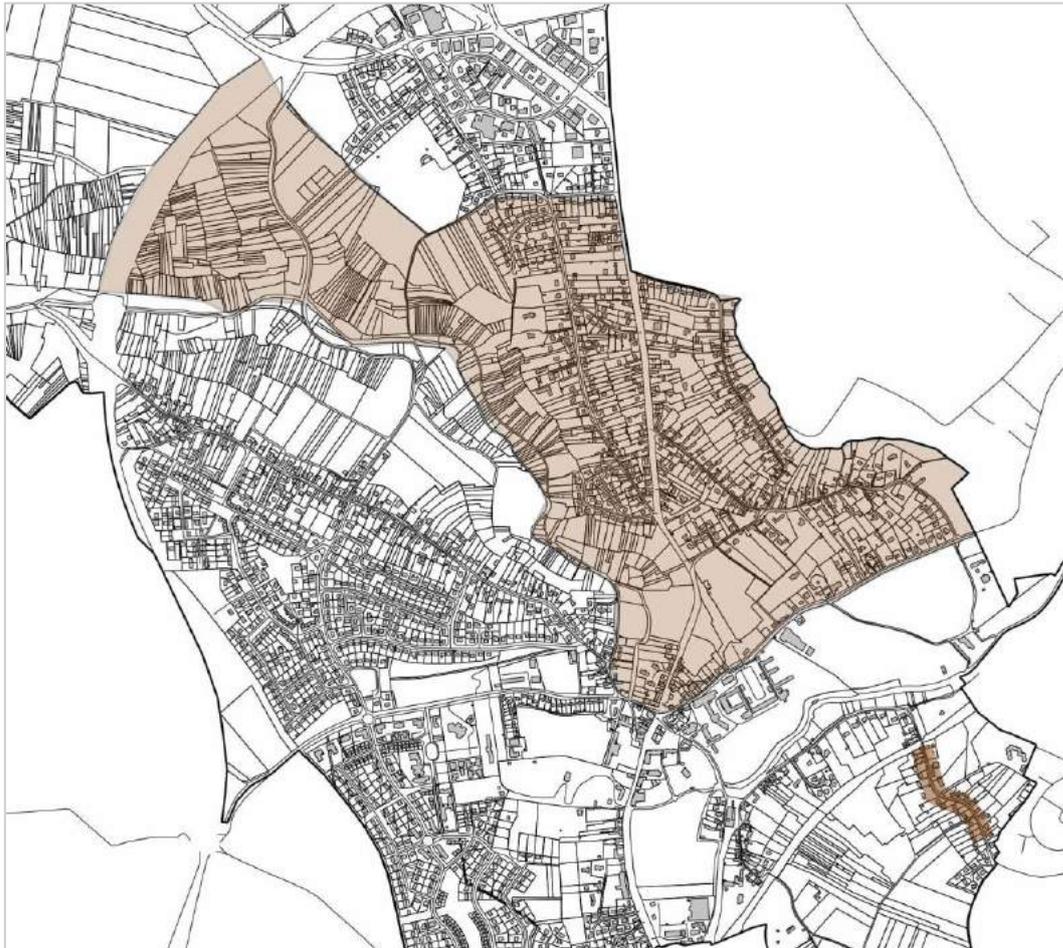
Il convient de mentionner que la servitude T7 s'applique à tout le territoire national en dehors des zones définies par les servitudes T4-T5.

Plan d'exposition au bruit de Chartres – Champhol (PEB) : arrêté préfectoral du 30 juillet 2015.

**Il convient de préciser que la SUP EL7 ne s'applique plus.**

## ANNEXE 2

**Prise en compte de la présence supposée des cavités** (source : commune de Lèves)



Secteur supposé pour la présence de cavités