

VILLE DE LEVES

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

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

Justification des choix retenus pour établir le Plan Local d'Urbanisme 4

Compatibilité et prise en compte des documents en vigueur 40

Indicateurs de suivi..... 50

Justification des choix retenus pour établir le Plan Local d'Urbanisme

I- Choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est l'expression claire et accessible de la vision stratégique du développement territorial à long terme du projet de Lèves. Il résulte des choix retenus par la ville pour son avenir, en fonction du diagnostic et de la connaissance du contexte actuel.

Le PADD exprime les choix et les orientations générales d'aménagement retenus par la municipalité suite au travail effectué par la commission urbanisme. Il exprime les orientations générales d'aménagement pour les années à venir et traduit les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de la ville, et ceux-ci de manière conforme aux principes du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé,
- Une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des milieux et paysages naturels,
- Les besoins en matière de mobilité et la promotion des modes de déplacements alternatifs au « tout voiture »,
- La diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat, sans discrimination,
- La diversité de modes d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général,
- La prévention des risques prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature,
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des espaces verts,
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

L'élaboration du PADD est issue de la volonté de réaliser un projet cohérent qui s'appuie sur le diagnostic de territoire et l'implication politique pour concevoir un projet durable.

Par conséquent, la démarche engagée pour élaborer ce PADD s'est déroulée de la façon suivante :

- Les enjeux du territoire ont été identifiés sur la base des analyses
- Plusieurs options ont été proposées dans le respect du diagnostic
- Des orientations d'aménagement ont été formulées puis retenues par la ville.

La loi précise que le contenu du PADD n'est pas opposable aux autorisations de construire. Toutefois, l'ensemble de ces orientations générales d'aménagement ont été traduites de manière réglementaire dans le PLU de Lèves.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 3 axes majeurs qui sont ensuite déclinés en objectifs.

UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE ET ÉCONOMIQUE QUI ASSURE UN JUSTE ÉQUILIBRE ENTRE LES ESPACES BÂTIS ET NON BÂTIS

Lèves a connu un développement de son urbanisation important sur les dernières années, avec la création de nouveaux quartiers comme le Parc des Boissières ou la Croix Saint-Gilles.

A présent, la ville souhaite considérer le dynamisme de son territoire, à la fois, par des choix équilibrés et favorables aux habitants et par la prise en compte des enjeux d'économie du foncier, de préservation des espaces naturels et agricoles, de lutte contre l'étalement urbain et d'économie des investissements liés aux réseaux.

Le projet de la ville est alors de s'engager vers un développement mesuré afin de maîtriser les impacts sur les équipements, les services, le paysage et les déplacements au sein du territoire.

La réflexion engagée par la municipalité va dans ce sens. Elle a donc projeté la programmation spatiale, des espaces dédiés à l'accueil d'une nouvelle population afin de s'assurer de la bonne adéquation entre un seuil de population et les équipements permettant de répondre aux besoins de celle-ci sans compromettre la pérennité des structures en place.

D'autre part, le diagnostic a mis en évidence la présence de dents creuses et potentialités foncières dans l'enveloppe urbaine. Le PLU a pour objectif d'augmenter le nombre et la diversité des types de logements à l'échelle du territoire communal, par une répartition équilibrée des opérations et des types de logements. L'objectif fondamental est de renforcer la diversité des formes d'habitat afin de favoriser au mieux le parcours résidentiel des habitants.

La production d'une offre de logement diversifiée permettra de trouver des modalités de réalisation qui impliquent la valorisation optimum du foncier, à la fois sur les quelques terrains encore libres, insérés dans le tissu urbanisé et sur les opérations issues de mutations d'occupation des sols actuelles (fonds de parcelles, friches...) : il s'agit de renouveler la commune sur elle-même. Cette logique répond à l'objectif parallèle de préserver les espaces agricoles.

Afin de satisfaire les besoins existants et futurs en logements, la commune doit optimiser les capacités de construction et mobiliser son potentiel foncier à court, moyen et long termes.

Dans cette perspective, elle a précisé des secteurs de projets faisant l'objet de 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (2 zones Ub et 2 zones 1AU à vocation d'habitat, 1 zone 1AUx à vocation d'activités).

Parallèlement, le centre-ville est la polarité majeure de la ville ; il doit être conforté sur les dix ans à venir pour répondre à une mixité des fonctions, certains équipements pourront évoluer et changer d'utilisation pour une meilleure gestion de l'espace. Le projet cœur de ville dit du Champ de Foire, permet de proposer des logements au sein du tissu dense, à proximité immédiate des services et des équipements.

Dans la même perspective, le Stade Claude Piau devient un secteur de projet pour la réalisation de logements et prend le nom du Clos Renault. Ce changement d'utilisation de ce secteur répond à la volonté de lui donner toute sa qualité de quartier urbain au cœur d'une problématique de resserrement urbain et de valorisation des espaces pas ou peu utilisés.

Une vigilance accrue est portée sur l'urbanisation pour réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles puis pour préserver les trames vertes dans les cœurs d'îlots et les fonds de jardin.

A travers cette orientation, il s'agit de préserver l'identité de la commune et une qualité de vie pour la population, tout en assurant la sécurité des accès aux habitations existantes. La démarche engagée a permis de mettre en œuvre des actions adaptées aux différents secteurs ; à l'issue du travail de terrain effectué. Il a été possible de distinguer les secteurs du tissu bâti existant où la présence des fonds de jardins et des cœurs d'îlot participait fortement à la composition de l'identité communale.

Parallèlement à cette démarche, la réflexion a porté sur l'identification des secteurs au sein de la zone urbaine existante qui pouvaient accueillir une nouvelle population. Ainsi, le croisement de ces deux démarches de réflexion a permis d'aboutir à l'identification des secteurs de jardins faisant l'objet de constructions mesurées. De même, quand l'accessibilité à certains cœurs d'îlot correspondant à des jardins s'est révélée peu sûre, le choix d'un maintien de ces jardins et de leur préservation a été inscrite sur le plan de zonage du PLU.

Un travail à l'échelle de l'agglomération est mené sur le pôle artisanal dans le cadre d'une étude de faisabilité pour le consolider et lui permettre d'apporter une offre complémentaire au territoire à l'échelle de Chartres Métropole.

De manière complémentaire, la ville entend préserver l'extension future du Pôle artisanal de façon à conserver les possibilités de développement du projet autoroutier.

En effet, le projet routier concerne 37 communes dont Lèves. Ce secteur est inscrit dans les capacités d'extension du SCoT de l'Agglomération de Chartres Métropole comme étant une zone constituant un levier préférentiel de la stratégie économique.

L'économie du territoire communal se lit également à travers l'activité agricole. Malgré la diminution du nombre d'exploitants agricoles, cette activité reste importante puisqu'elle occupe la partie Nord du territoire communale : vente directe de produits, céréalier.

La commune souhaite que cette activité économique soit préservée au-delà de la RN1154 qui crée une rupture franche avec la partie cultivée située au Nord Ouest et formant une réserve foncière pour le projet d'extension de la zone artisanale à l'échelle de l'agglomération.

Afin d'affiner la connaissance du monde agricole les 2 exploitants ayant leur siège sur la commune ont été rencontrés individuellement sur leur lieu d'activité durant l'élaboration du diagnostic du PLU, afin de prendre connaissance de leurs besoins.

Cette volonté se traduit par la préservation et la pérennité des activités agricoles, la limitation des nuisances et conflits d'usage entre agriculteurs et non agriculteurs en évitant notamment de développer l'urbanisation à proximité des sièges d'exploitation recensés à partir du diagnostic agricole et en limitant l'étalement urbain.

LA PROTECTION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGER ET BATI

Lèves est la « Ville verte » de l'Agglomération Chartraine. La qualité de son territoire s'appuie en grande partie sur les Bois de Lèves, le Couasnon et l'Eure formant des paysages de coteaux, de boisements se mariant aux espaces agricoles du plateau. Ces éléments identitaires sont préservés malgré la présence d'axes de déplacement parfois contraignants.

Le maintien de ces grands équilibres entre espaces urbains et naturels est assuré par la définition d'objectifs et de leur traduction qui permettent la protection et la mise en valeur des espaces naturels existants, qui contribuent largement à la qualité du cadre de vie, notamment la préservation de la trame verte et bleue, des espaces agricoles, naturels et forestiers et des jardins privés.

Ces espaces naturels, qu'ils soient à vocation agricole ou naturelle, font l'objet d'une protection spécifique dans le PLU par l'intermédiaire d'un classement particulier (zones Agricole ou Naturelle). De plus, il a été envisagé d'identifier des éléments boisés et des éléments de paysage susceptibles de servir de support à la biodiversité par le maintien de l'article L.113-1 (Espaces Boisés Classés) et les articles L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les éléments de paysage recensés au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme permettent dans la zone Urbaine de contribuer à la préservation de la nature en ville. Ces éléments font l'objet de fiches de référence annexées au règlement écrit du PLU.

Les secteurs de jardins classés en Uj dans le PLU, permettent également une transition douce entre l'espace urbain et l'espace naturel.

La qualité patrimoniale est également liée à certains ensembles bâtis représentatifs de l'histoire de la ville et d'intérêt patrimonial. Ces éléments bâtis et paysagers servent de support au cadre de vie d'exception reconnu sur le territoire. Les éléments de patrimoine ont été recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ils permettent de contribuer à la préservation du patrimoine de qualité de Lèves qui constitue son identité.

Le PLU préserve également les continuités écologiques et les milieux agronaturels par l'intermédiaire de ces classements et en s'appuyant sur le Schéma Directeur du Plan Vert de l'Agglomération de Chartres Métropole qui a permis de définir un noyau de biodiversité constitué par les Bois de Lèves, le Couasnon et l'Eure.

La cartographie issue du SRCE met en évidence les corridors les plus fonctionnels des espèces emblématiques. Néanmoins, cela ne signifie pas qu'elles se limitent dans leur déplacement aux seuls éléments identifiés.

En effet, les espèces fréquentent également d'autres milieux que les espaces boisés (cultures, prairies...).

C'est dans cette perspective, que le PADD précise qu'il convient de préserver la trame verte multiforme qui parcourt le territoire de Lèves et constitue son épine dorsale.

Deux perspectives se croisent :

- La reconnaissance de l'Eure qui implique de prévenir la population et l'environnement des risques et des nuisances. Dans cette perspective, il a été réalisé la mise en cohérence du zonage PLU avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure approuvé.
- Concernant la trame bleue, l'enjeu essentiel concerne le Couasnon et l'Eure et le maintien de leur ripisylve.

Ces deux approches complémentaires trouvent leur traduction réglementaire par la mise en place de la zone Naturelle (N) et de la zone Naturelle (NI) pour les équipements sportifs et de loisirs dont la destination permet de préserver la population du risque inondation et de préserver les espaces naturels au cœur de la ville.

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.

Des grands principes de protection sont alors précisés dans le règlement écrit du PLU et dans les OAP, notamment concernant les hauteurs relatives aux cotes Ngf. De plus, la carte des contraintes annexées au PLU précisent les cônes de vue sensibles à prendre en considération.

La ressource en eau, qu'elle soit superficielle ou souterraine doit être considérée comme un enjeu majeur. Cela passe notamment par le respect des cours d'eau, des points d'eau de toute nature, des zones humides, la maîtrise des volumes d'eaux pluviales, ... c'est dans cette perspective que la ville a souhaité préciser ces éléments au sein du PADD tout en respectant son champ d'application, avec les orientations suivantes : limiter l'imperméabilisation des sols en préservant les surfaces végétales, respecter l'écoulement naturel lié à la pente et favoriser les techniques alternatives privilégiant l'infiltration et le stockage de l'eau.

Concernant les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU, les différents secteurs ne concernent pas directement l'Eure et le Couasnon.

Le réseau d'assainissement collectif est en capacité de recevoir les eaux usées liées à l'aménagement de ces zones. Les zones ouvertes à l'urbanisation ont été également envisagées en fonction de la desserte par ce réseau d'assainissement.

Concernant les eaux pluviales, il est rappelé au sein des OAP que des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales sont encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur chaque parcelle lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau au sein des habitations pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ... ou encore que les surfaces imperméables seront réduites au maximum : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol. Le règlement écrit précise :

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués. En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :
 - constructions sur des unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 3000 m², aucune limitation de débit n'est applicable à l'exception des réserves ci-dessus ;
 - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
 - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare ;
 - constructions sur des unités foncières déjà bâties dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

Le règlement précise également un pourcentage minimum de l'unité foncière qui doit permettre l'infiltration des eaux de surface. Les aires de stationnements doivent également être conçues avec un revêtement perméable.

Les orientations exprimées participent à la préservation de la ressource en eau.

Le territoire communal étant soumis à plusieurs risques majeurs liés au milieu naturel (inondation, retrait-gonflement des sols argileux, cavités souterraines ...), la ville se doit d'en informer l'ensemble de la population tout en lui précisant les actions engagées visant à en tenir compte dans le projet communal.

Dans un deuxième temps, la collectivité a envisagé le développement du territoire en conséquence, c'est-à-dire :

- Limiter les zones constructibles soumises au risque d'inondation aux constructions déjà existantes. Cette orientation a nécessité à travers l'élaboration du plan de zonage le maintien de la zone Naturelle et Naturelle pour les équipements sportifs et de loisirs (NI).
- D'annexer au PLU le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Eure.
- D'informer la population que l'ensemble du territoire communal était soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux. Une fiche conseil « retrait et gonflement des sols argileux » est annexée au règlement du PLU.
- D'informer la population des risques liés aux cavités souterraines. Une note « prise en compte de la présence de cavités dans l'instruction des autorisations de construire » est annexée au PLU.

LA COHERENCE DE L'ENSEMBLE DES MOYENS DE DEPLACEMENTS ET DE COMMUNICATION AVEC LE DEVELOPPEMENT URBAIN

La notion de déplacement et de communication reste primordiale pour la pérennité d'un territoire, aussi bien en matière de loisirs, que d'emplois et de vie au quotidien. C'est l'interface de nombreuses thématiques évoquées précédemment.

La ville bénéficie de chemins doux inscrits dans le schéma de liaisons douces du Schéma Directeur du Plan Vert de l'Agglomération de Chartres Métropole. A ce titre, la ville continue le maillage doux en créant des emplacements réservés dédiés à cet effet. Ce sont les emplacements n°1, 3, 4, 5, 12, 14, qui permettent de créer des voies douces pour relier les quartiers les uns aux autres en particulier le centre-ville et les Bois de Lèves.

Lèves rencontre des difficultés sur certaines voies très empruntées à l'échelle de l'Agglomération Chartraine, ceci pouvant porter à conséquence sur les quartiers résidentiels du territoire. Les aménagements de l'Avenue de la Paix, la volonté de compléter le réseau de circulations douces, la sécurisation des entrées de ville contribuent à hiérarchiser les modes de déplacement puis à développer des moyens de déplacements alternatifs au « tout voiture ». Dans cette perspective, l'entrée de ville Nord devra faire l'objet d'aménagement dans le cadre de l'aménagement en route express à 2 x 2 voies de la RN154 et du projet du future échangeur. L'OAP sur le Pôle artisanal Lévois fait état de cet enjeu et des principes d'aménagement essentiel à la bonne intégration du projet dans la ville.

L'attractivité de la ville passe également par la mise à disposition des moyens de communication liés aux nouvelles technologies notamment avec l'objectif de favoriser le développement du Pole artisanal de Lèves.

II- Cohérence des Orientations d'Aménagement et Programmation avec les orientations et objectifs du PADD

Les orientations d'aménagement permettent à la collectivité de mettre en œuvre et de spatialiser certaines des orientations générales d'aménagement affichées dans le PADD. A ce titre, Lèves réalise 5 OAP qui portent sur l'habitat et l'activité économique.

Ces OAP correspondent aux :

- secteur Ub : le secteur du « Clos Mullons » - habitat et constructions compatibles avec l'habitat (médecin ou tout autre profession libérale qui habite sur place)
- secteur 1AU : le secteur « Clos Renault» - habitat et constructions compatibles avec l'habitat (médecin ou tout autre profession libérale qui habite sur place)
- secteur 1AU : le secteur du « Coteau d'Aligre» - habitat et constructions compatibles avec l'habitat (médecin ou tout autre profession libérale qui habite sur place)
- secteur Ub : le secteur du « Hameau de Chavannes » - habitat et constructions compatibles avec l'habitat (médecin ou tout autre profession libérale qui habite sur place)
- secteur 1AUX : « le Pôle artisanal Lévois » - activités économiques non compatibles avec l'habitat

Il convient de rappeler que ces orientations d'aménagement et de programmation garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles doivent respectées l'esprit du projet. Cependant, l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements, etc., doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement existantes dans le dossier de PLU.

Les OAP se situent dans l'enveloppe urbaine de Lèves et permettent la valorisation du cœur de ville. Ces orientations contribuent au maintien des services, des équipements ainsi qu'au développement des commerces par la valorisation du tissu urbain à vocation d'habitat ainsi que par le développement d'un potentiel économique à l'échelle de Chartres Métropole. Ces perspectives ne peuvent s'appliquer que par le respect des formes urbaines existantes, des paysages naturels environnants et des espaces agricoles.

Leur proximité implique un fonctionnement d'ensemble, notamment concernant le maillage viaire qui lie les différents secteurs du centre-ville, les espaces paysagers et corridors verts qui permettent la mise en valeur de la trame végétale communale au cœur du Plan Vert de Chartres Métropole.

Lèves s'est constituée par un développement en unités satellites et un étalement urbain sur la base d'une forme d'urbanisation linéaire. Le développement de Lèves s'est organisé autour de l'axe central (avenue de la Paix), scindé en deux unités d'ailes de papillon (coupure verte). Les OAP s'inscrivent dans ses ailes de papillons, symbole de l'enveloppe urbaine communale.

Concernant la préservation des espaces naturels et agricoles, les secteurs d'OAP qui constituent le potentiel urbanisable, n'affecte pas les espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune.

LE SECTEUR DU « CLOS MULLONS »

Ce site est d'une superficie de 4600 m².

Le secteur se situe au Nord-Est du centre-ville. Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant de confirmer la notion de densification des cœurs d'îlot tout en respectant les aspects de qualité paysagère (topographie, coteau, boisements).

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.

L'aménagement du secteur « le Clos Mullons » présente les enjeux suivants :

- La ville s'est développée en ailes de papillons de part et d'autre de l'axe de l'avenue de la Paix, dans une perspective de préservation de l'axe vert principal ; colonne vertébrale de la commune. Ainsi, ceci a permis au centre-ville de conserver cette représentation graphique formée d'un petit noyau central et de ses extensions. Par conséquent, il convient de pérenniser l'attractivité du bourg en confortant le développement de ses extensions par la densification des parcelles disponibles inscrites dans l'enveloppe urbaine.
- Le secteur est pourvu d'une grande qualité paysagère et bénéficie d'une topographie accidentée et 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 pas et s'inscrit dans la continuité de l'existant.

LE SECTEUR DU « CLOS RENAULT »

Ce site est d'une superficie de 14 600 m².

Le secteur se situe à l'Ouest du territoire communal. Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant la reconversion et la mutation de secteurs à proximité de quartiers d'habitation.

Le contexte bâti est constitué d'un tissu pavillonnaire avec des maisons individuelles mitoyennes ou isolées sur la parcelle, accompagnées d'une végétation de jardins.

La reconversion de ce secteur présente les enjeux suivants :

- La ville s'est développée en ailes de papillons de part et d'autre de l'axe de l'avenue de la Paix, dans une perspective de préservation de l'axe vert principal ; colonne vertébrale de la commune. Le site faisant l'objet d'une OAP se trouve dans ces ailes de papillons, soit dans l'enveloppe urbaine. C'est un ancien stade qui n'est plus utilisé. 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 secteur est sensible au regard de la proximité de la ligne HT et de la N154 imposant un recul par rapport à l'implantation des constructions. Un enjeu de préservation des futures habitations doit être pris en compte.
- Le stade présentait une enclave au sein du quartier d'habitation. L'aménagement de cette enclave permettra de finaliser l'urbanisation du quartier.

LE SECTEUR DU « COTEAU D'ALIGRE »

Ce site est d'une superficie de 10 900 m².

Le secteur se situe au Nord-Est du centre-ville. Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant de confirmer la notion de densification des cœurs d'îlot tout en respectant les aspects de qualité paysagère (topographie, coteau, boisements, monument historique).

Le contexte bâti est constitué d'un tissu diffus de maisons individuelles accompagnées d'une végétation importante et d'une grande qualité. Les qualités paysagères du lieu sont liées à son caractère boisé et naturel et à sa relation au coteau, aux vues ainsi qu'à l'ambiance exceptionnellement préservé de ce lieu.

L'aménagement du secteur « le Coteau d'Aligre » présente les enjeux suivants :

- La ville s'est développée en ailes de papillons de part et d'autre de l'axe de l'avenue de la Paix, dans une perspective de préservation de l'axe vert principal ; colonne vertébrale de la commune. Ainsi, ceci a permis au centre-ville de conserver cette représentation graphique formée d'un petit noyau central et de ses extensions. Par conséquent, il convient de pérenniser l'attractivité du bourg en confortant le développement de ses extensions par la densification des parcelles disponibles inscrites dans l'enveloppe urbaine.
- Le secteur est pourvu d'une très grande qualité paysagère et bénéficie d'une topographie accidentée et 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, le potentiel urbanisable devra être cohérent pour garantir le maintien du cadre boisé et exceptionnel du site.
- Le site présente une topographie en partie accidentée, ceci explique que les accès ne soient pas privilégiés sur la rue de Josaphat compte tenu de la déclivité très importante du coteau. Par conséquent, une entrée/sortie permettra de sécuriser l'avenue de la Paix en amont du carrefour avec un aménagement adapté et la mise en « zone 30 ».

LE SECTEUR DU « HAMEAU DE CHAVANNES »

Ce site est d'une superficie de 6000 m².

Le secteur se situe à l'Ouest du territoire communal. Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables car son urbanisation répond aux besoins de comblement des espaces libres dans l'enveloppe urbaine.

Le contexte bâti marque une frontière entre les maisons de type longère, puis des constructions plus récentes pavillonnaires. La qualité du lieu vient de l'identité affirmée du secteur de Chavannes et notamment de la Route de Chavannes constituées d'habitations traditionnelles.

L'aménagement du secteur « Hameau de Chavannes » présente les enjeux suivants :

- La ville s'est développée en ailes de papillons de part et d'autre de l'axe de l'avenue de la Paix, dans une perspective de préservation de l'axe vert principal ; colonne vertébrale de la commune. Le site du hameau de Chavannes s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. 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 urbaine ».

LE SECTEUR DU « POLE ARTISANAL LEVOIS »

Le site a fait l'objet d'une étude d'aménagement réalisée par l'Agglomération de Chartres Métropole.

Ce site est d'une superficie de 14.5 ha.

La commune, dans le cadre des compétences de l'Agglomération de Chartres Métropole entend préserver l'extension future du Pôle artisanal de façon à conserver les possibilités de développement économique et de développement du projet autoroutier.

En effet, le projet routier concerne 37 communes dont Lèves. Ce secteur est inscrit dans les capacités d'extension du SCoT de l'Agglomération de Chartres Métropole comme étant une zone constituant un levier préférentiel de la stratégie économique.

Historique du projet : un site concerné par la RN154 : UN AXE STRUCTURANT MAJEUR DONT L'AMÉNAGEMENT EST EN COURS DEPUIS 1994

Entre l'autoroute A13 et l'autoroute A10, la route nationale 154 permet de relier Rouen à Orléans et ainsi les régions Normandie et Centre – Val de Loire.

Elle s'intègre dans un axe qui longe les contours de la région Île-de-France, en particulier pour le transport de marchandises. Passant par Evreux, Dreux et Chartres, elle tient également une place importante au plan local, en desservant les départements de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et du Loiret, et en permettant la desserte des agglomérations et territoires.

Compte tenu du rôle joué par la RN154 aux niveaux national, régional et local, le Ministère de l'Équipement des Transports et du Tourisme, dans sa Décision du 15 mars 1994, a validé, à l'issue des études d'Avant Projet Sommaire d'Itinéraire (APSI), le projet de son aménagement à 2 x 2 voies au statut de route express. La décision a précisé les conditions de sa réalisation.

Elle se veut progressive :

- un parti d'aménagement à long terme : une route à 2 x 2 voies avec carrefours dénivelés
- un parti d'aménagement intermédiaire à 15 ans : aménager en priorité la déviation des agglomérations et répondre à l'accroissement de la capacité de trafic entre Évreux et le sud-est de Chartres.

Depuis 1994, l'aménagement en route express à 2 x 2 voies de la RN154 et de son tronc commun avec la RN 12 (qui se situe entre Nonancourt et Dreux Est) se réalise progressivement. Des travaux successifs ont permis des améliorations locales, mais ils restent insuffisants pour répondre à l'enjeu global d'aménagement :

- 91,5 km sont déjà à 2 x 2 voies ou en cours de réalisation sur l'ensemble de l'axe jusqu'à Rouen :
 - o 83 km mis en service entre 1992 et aujourd'hui entre Rouen et Nonancourt
 - o 8,5 km en au Sud de Chartres : déviation d'Allonnes – Prunay-le-Gillon et déviation d'Ymonville.

Les enjeux majeurs sont :

- Améliorer la sécurité et le cadre de vie des habitants ;
- Améliorer les complémentarités entre les modes pour le transport de marchandises ;
- Soutenir les mutations de l'économie et le développement de l'emploi ;
- Renforcer la cohésion de la Région Centre-Val de Loire ;
- Aider au développement harmonieux des pôles de Chartres et de Dreux ;
- Intégrer dès la conception du projet les enjeux environnementaux.

De manière complémentaire, les objectifs d'aménagement de la zone 1AUx sont :

- Développer l'extension du « Pôle artisanal Lévois » sur une temporalité courte, avec un phasage flexible pour favoriser la compétitivité ;
- Structurer l'entrée de ville de Lèves et plus largement de l'Agglomération de Chartres Métropole ;
- Proposer des activités complémentaires à celles existantes au sein de l'Agglomération.

III- Justification de la traduction règlementaire du projet communal : justification du zonage et du règlement

RAPPEL

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables
- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone
- La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9
- L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41
- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

MISE EN FORME DU REGLEMENT

Les choix retenus pour la délimitation du zonage et l'écriture du règlement traduisent de manière réglementaire le projet communal (le projet d'Aménagement et de Développement Durables) et résultent également de :

- La prise en compte des formes urbaines pré existantes à la révision du PLU.
- La prise en compte des servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire.
- La prise en compte d'autres règles s'imposant sur le territoire communal.

Il convient de préciser que le règlement du PLU de Lèves intègre les dispositions du décret du 28 décembre 2015.

Sans présenter de manière exhaustive les modifications apportées au contenu du PLU, il peut être souligné que le règlement est réorganisé autour de trois grands axes qui visent à :

- Assurer la mixité fonctionnelle et sociale (définition de règles pour favoriser la mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière, majoration de volume constructible, etc.) ;
- Contrôler les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère (intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, insertion et qualité architecturale des constructions, contribution à la qualité du cadre de vie, équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, stationnement des véhicules motorisés ou des vélos en dehors des voies publiques, ...) ;
- Vérifier la suffisance des équipements et réseaux pour répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité, de salubrité (accès et desserte) ou pour satisfaire aux objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développements des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles.

Ces nouvelles dispositions visent à clarifier et simplifier l'écriture du règlement pour faciliter la mise en œuvre et l'émergence du projet urbain, intensifier les espaces urbanisés et préserver les espaces naturels et les ressources énergétiques.

Le règlement devient un outil au service du projet de territoire dont les chapitres revêtent un caractère facultatif.

Le présent règlement de la ville de Lèves se compose de la façon suivante :

- Les dispositions applicables aux zones et secteurs : précisent les dispositions qui s'imposent à toutes les zones et secteurs du PLU. Elles définissent les destinations et sous-destinations des constructions prévues par les articles R 15-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés : liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts prévue par les articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme
- Les dispositions applicables aux éléments du bâti et du paysage protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- Les annexes : Les dispositions figurant dans les Annexes du règlement ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ainsi faciliter l'instruction. A ce titre, les deux annexes sont les suivantes :
 - o Définition au sens du présent règlement d'urbanisme
 - o Fiche conseil Retrait-gonflement des sols argileux

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES ET SECTEURS DU RÈGLEMENT

A - Dispositions applicables à la démarche de développement durable

Le PLU se base sur une approche respectueuse de l'environnement en mettant en place des actions d'aménagement permettant de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel :

- La qualité de l'air en proposant la création de nouvelles voies douces,
- La qualité de l'eau en préservant l'Eure et le Couasnon,
- La limitation de la place de l'automobile en proposant des secteurs d'habitat connectés aux voies douces,
- La réduction des temps de trajet par la mixité des fonctions urbaines,
- ...

B - Dispositions pour la protection des éléments du bâti et du paysage

1. Les éléments du bâti

Le patrimoine a fait l'objet d'un inventaire spécifique qui a permis de repérer un certain nombre d'éléments à protéger qui étaient initialement repérés, pour la plupart, dans l'ancien PLU mais qui n'avait pas fait l'objet d'études particulières.

Les éléments inscrits comme bâti à protéger dans l'actuel PLU ont été recensés par les élus lors de plusieurs vérifications sur le terrain ; certains ont été ajoutés en fonction de leur caractère patrimonial puis d'autres ont été retirés ayant subi des travaux de rénovation non adaptés au caractère qualitatif et patrimonial de la construction et difficilement récupérables.

Leur préservation est prise en compte dans les orientations du PADD, ils sont repérés sur le document graphique et les mesures prises pour les préserver figurent dans le règlement.

Les dispositions réglementaires n'interdisent pas l'évolution du bâti mais imposent que les projets ne dénaturent pas les caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont décrites dans les fiches patrimoine portées au Titre III du règlement.

Les dispositions énoncées dans le règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé et sur la totalité du territoire de Lèves.

Dans le PLU, la définition d'un patrimoine d'intérêt local se justifie au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme qui permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

L'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme prévoit que :

« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

- (...)
- Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ses objectifs ».

Cette disposition permet à la collectivité d'être informée et de suivre les travaux concernant les éléments de patrimoine repérés.

Dans ce cas, l'Architecte des Bâtiments de France pourra être consulté, à titre d'expertise.

Le PLU mis en révision comportait déjà un certain nombre de bâtiments repérés, le travail réalisé dans le cadre de la révision a permis de mettre à jour et compléter le repérage précédent.

Sont repérés, les éléments suivants :

N°	Dénomination et adresse	Référence cadastrale
PATRIMOINE BATI		
1.	38 avenue de la Paix	AT 17
2.	40 avenue de la Paix	AT 18
3.	20 rue du Bout du Val	AE 95
4.	18 rue du Bout du Val	AE 96
5.	25 rue du Bout du Val	AE 71
6.	6 rue du Bout du Val	AE 132
7.	Propriété Castaing	AI 111
8.	2 rue Jules Vallain	AE 112
9.	14 rue Jules Vallain	AE 104
10.	28 rue Jules Vallain	AE 61
11.	2 rue du Mousseau	AT 56
12.	4 rue du Mousseau	AT 55
13.	5 rue du Mousseau	AT 53
14.	6 rue du Mousseau	AT 54
15.	2 rue Alphonse Jacquet	AH 15
16.	5 rue Alphonse Jacquet	AE 139
17.	Pompe située entre les n°17 et 19	-
18.	9 rue Alphonse Jacquet	AE 141
19.	3 rue de la Ravaudière	AH 80
20.	49 rue de Bailleau	AV 120
21.	128 route de Chavannes	AP 12
22.	88 route de Chavannes	AP 61
23.	Arsenal parcelle AP 104	AP 104
24.	72 route de Chavannes	AS 219
25.	49 route de Chavannes	AR 10
26.	47 route de Chavannes	AR 11
27.	39 route de Chavannes	AR 22
28.	66B route de Chavannes	AS 216
29.	29 route de Chavannes	AR 27
30.	54 route de Chavannes	AS 28
31.	Chapelle du Carmel de Chartres à Lèves	AK 119
32.	Pigeonnier	AT 22
33.	Gloriette	AT 63
34.	Propriété et mur de la propriété Loire	AK 2, 23 et AL19, 20
35.	Moulin rue des Grands Près	-
36.	Lavoir rue des Grands Près	-
37.	Maison 8 rue des Grands Près	-
38.	Maison 10 rue des Grands Près	-
39.	Dépendance 1 rue d'Ouarville	-
40.	Maison 3 rue d'Ouarville	-
41.	Maison 9 rue d'Ouarville	-
42.	Maison 11 rue d'Ouarville	-
43.	Propriété n°2 à 6 rue d'Ouarville	-
44.	Propriété n°10 à 12 rue d'Ouarville	-
45.	Mur et maison 2 rue de Longsault	-

46.	Maison 6 rue de Longsault	-
47.	Propriété n°14 à 22 rue de Longsault	-
48.	Mur et portail situés face au n°22	-
49.	Gloriette située face au n°22	-
50.	Propriété avenue de la Paix	-
51.	Maison 6 rue de Josaphat	-
52.	Presbytère 8 rue de Josaphat	-
53.	Mur et dépendance 4 et 6 rue Roche Allart	-

2. Éléments du paysage

Les éléments naturels qui participent à la qualité du cadre de vie et jouent un rôle en termes de :

- biodiversité, de captage du CO₂,
- qualité du cadre de vie,
- renouvellement des ressources naturelles,
- fonction ludique ou sociale,

Ils sont protégés par le PLU grâce aux outils suivants :

- Les boisements sont repérés comme espaces naturels et donc classés en zone N ou comme éléments de paysage à protéger soumis à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les jardins privés permettant de créer un espace tampon avec une zone naturelle, ou bien protéger un cœur d'îlot sont classés en secteurs Uj dans l'enveloppe bâti ou à sa proximité, constituant ainsi une véritable trame verte à l'intérieur des espaces urbanisés.
- L'Eure et ses abords ainsi que le Couasnon sont classés en zone naturelle N ou NI afin d'assurer leur préservation et les continuités écologiques inhérentes à leur existence ainsi que la compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Eure (PPRI) et la prise en considération le Schéma Directeur du Plan Vert de l'agglomération de Chartres Métropole.
- Les Espaces Boisés Classés sont maintenus afin de préserver le coteau la trame verte et bleue du Couasnon et les espaces du Sud Est de la ville.
- Les espaces verts du cœur urbain (Promenade du Bois Lion, trame verte entre la rue de la Chacatière et la rue du Petit Orme, sont classés en zone naturelle N contribuant à la qualité paysagère et naturelle en milieu urbain.
- Les espaces limitrophes à la N1154 à l'Ouest sont classés en zone naturelle N pour préserver les habitations de la proximité de l'axe routier.

Pour les éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage mentionnés ci-dessous (tableau des dénominations) sont soumis aux prescriptions suivantes.

De plus, les fiches descriptives sont présentes dans le règlement et font état de prescriptions applicables en sus du cadre général qui est le suivant :

- Tous les travaux sur les éléments végétaux repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des

déplacements). Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles de même nature. Seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leur mise en valeur.

Au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont repérés, les éléments suivants :

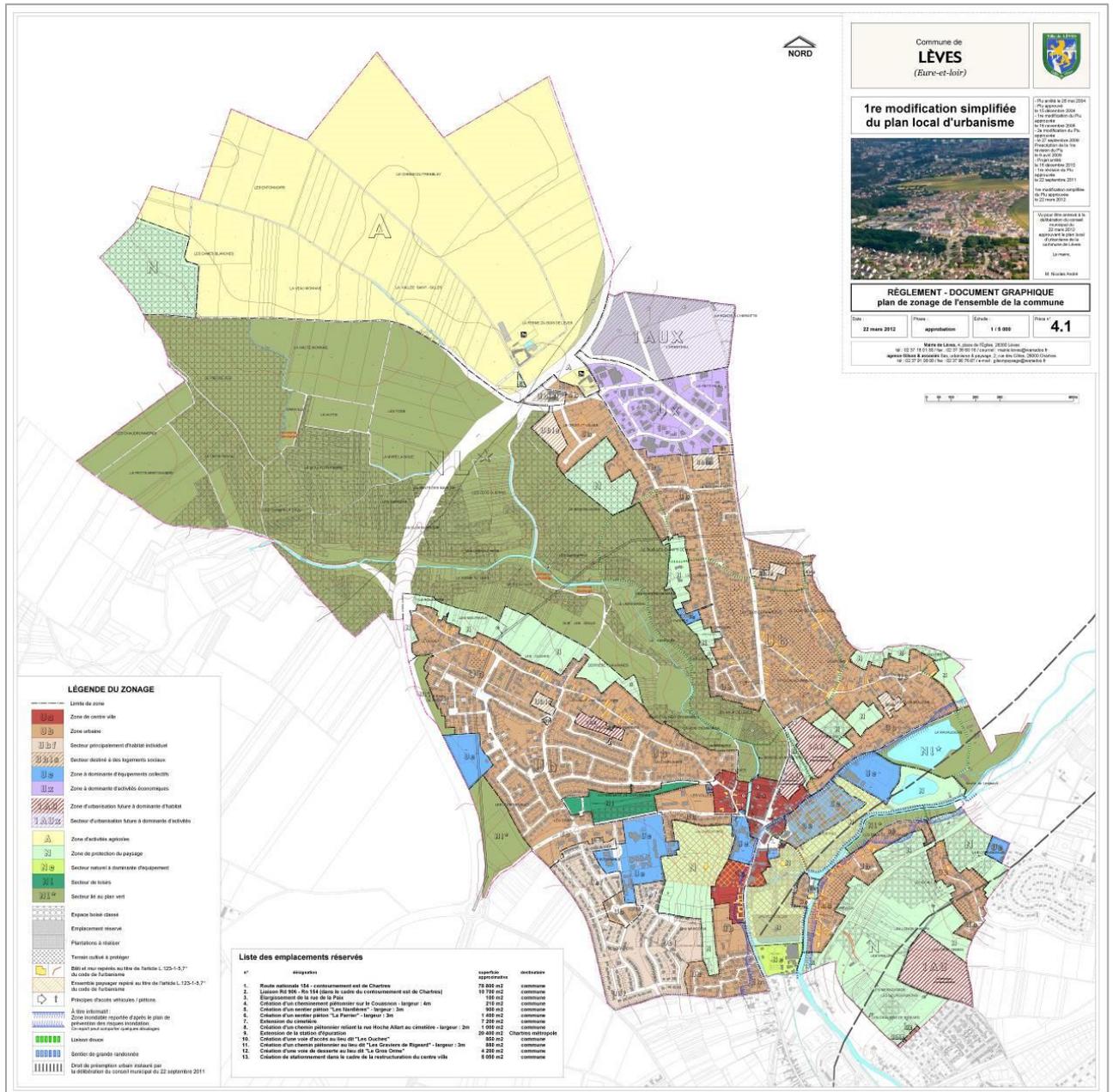
N°	Dénomination et adresse	Référence cadastrale
PATRIMOINE NATUREL		
54.	Tilleul - D121.9/D121.10	-
55.	Tilleuls - Rue Alphonse Jacquet	167
56.	Liriodendron - route de Chavannes	191
57.	Cèdre - Rue Hoche Allart	100
58.	Alignement D154 N154 -D7154 - Avenue de la Paix	-
59.	Alignement rue de l'Ormeteau	53
60.	Alignement rue de la Chacatière	156
61.	Alignement les Boissières	-
62.	Alignement avenue Soutine / Marcel Proust	-
63.	Alignement rue de la Voir romaine	-
64.	Alignement rue des Hauts de Fresnay	-

C - Autres dispositions applicables

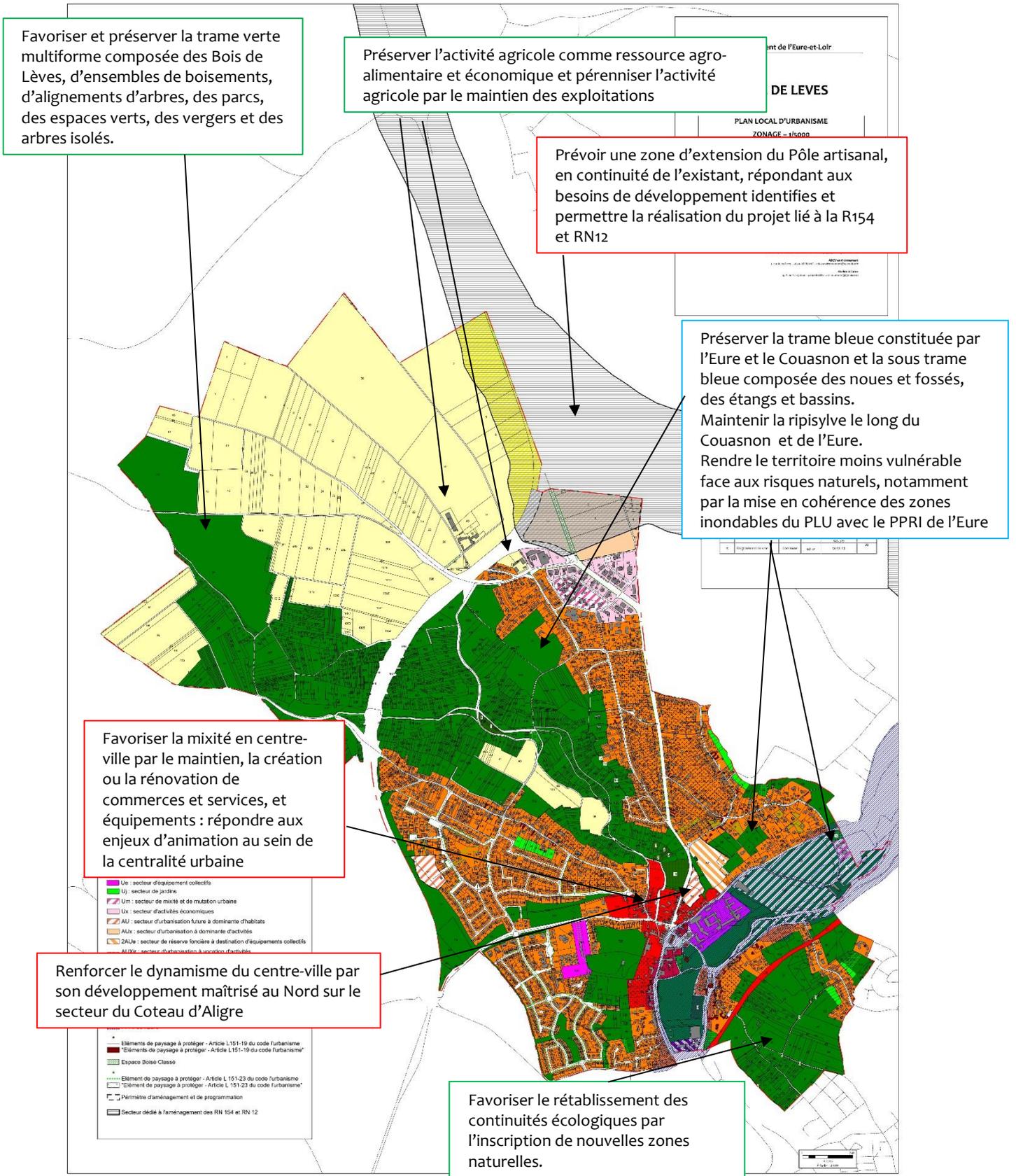
Enfin, les dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire communal ou tout du moins à une grande partie des zones sont les suivantes, il s'agit :

- Du risque de mouvements de terrain dus au retrait gonflement des sols argileux : la prise en compte de ce risque a conduit à la rédaction d'une fiche conseil en annexe du règlement destinée au propriétaire et/ou aménageur afin de faire une étude géotechnique pour adapter les fondations du bâti ainsi que les aménagements extérieurs adéquats.
- Du risque d'inondation identifié sur la partie Sud du territoire communal ; Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure. Les parcelles concernées sont identifiées sur le document graphique par une trame hachurée. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions règlementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièce annexe du dossier de PLU).
- Le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux. Il convient de s'assurer par des études spécifiques, de la présence et du risque et de prendre les mesures nécessaires, le cas échéant. Une cartographie informative est en annexe du rapport de présentation.
- Les nuisances sonores. Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

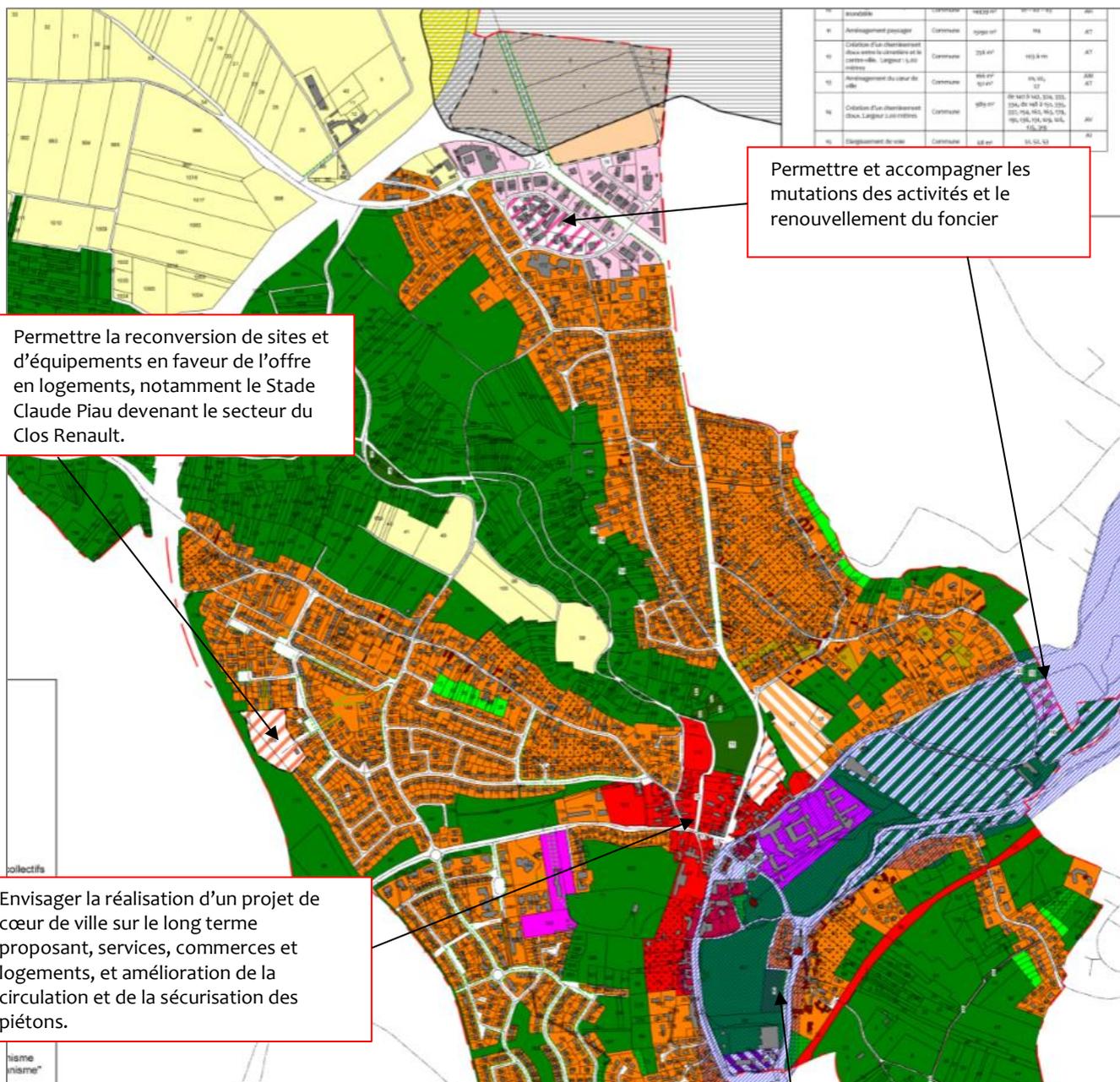
Pour rappel et à titre comparatif, le PLU 2011 :



Le zonage du PLU révisé s'appuie sur les zones suivantes :



Un équilibre entre espaces naturels et agricoles et espaces bâtis



Des secteurs de reconversion à valoriser

Maintenir un regard bienveillant sur les éléments patrimoniaux bâtis et paysagers en permettant leur préservation et préserver les fonds de jardin



Permettre le renouvellement de la ville par le comblement des fonds de jardin et des espaces libres au cœur du tissu urbain dans le respect de l'identité architecturale, paysagère et patrimoniale des quartiers et des éléments paysagers de qualité.

Limiter les interventions dans les coteaux pour éviter les mouvements de terrain avec le maintien des EBC

La préservation du patrimoine

Zones du PLU 2011	Zones du PLU révisé
<p>U</p> <p>Zone Ua : est la zone urbaine de centre ville.</p> <p>Zone Ub : est la zone d'extension urbaine comportant des parties anciennes et récentes.</p> <p>Le secteur Ubf correspondant à une partie du « parc des Boissières » (précédemment zone d'aménagement concerté) qui accueille de l'habitat et permet l'exercice d'activités. Les immeubles de logements collectifs y sont interdits.</p> <p>Le secteur Ubls correspond à une prise en compte du logement locatif social renforcée.</p> <p>Le secteur Ue : cette zone correspond aux équipements collectifs. (équipements sportifs, groupe scolaire, équipements culturels, EHPAD d'Aligre, les Cornilleaux.</p> <p>Le secteur Ux : il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques.</p>	<p>U</p> <p>La zone U comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions implantées. Ces zones sont mixtes et à vocation principale d'habitat ; elles peuvent recevoir services, commerces et activités qui ne présentent pas de nuisance pour l'habitat.</p> <p><u>Elle est constituée de :</u></p> <p>La zone Ua : secteur de centralité (centre ville historique)</p> <p>La zone Ub : secteur en extension de la centralité comportant des parties anciennes et récentes et formant le principe d'ailes de papillon. (anciennes zones Ub, Ubf et les zones en Ubls : le hameau de Chavannes, Les Clos Mullons, le Clos Loger, secteur Avenue de la Paix)</p> <p>La zone Uj : secteur de jardins La zone Uj correspond aux secteurs de jardins qui participent à la qualité paysagère du centre-ville. Ces jardins peuvent être constitués d'arbres isolés, de boisements, de potagers, de jardins d'agrément. (ancienne zone U avec indice des terres cultivées à protéger, ancienne zone 1AU du Clos de Chavannes)</p> <p>La zone Um : secteur de mixité et de mutation urbaine à dominante future d'habitat. Sont concernés le site des Etangs et l'îlot des rues de la Pointe à l'Hermite, de la Butte Celtique et de Saint-Gilles. (ancienne zone Ux pour une partie de la ZA du Petit Réau, ancienne zone N pour l'entreprise la Colas devenu le site des Etangs)</p> <p>La zone Ue : secteur d'équipements collectifs à vocation sociale et d'hébergement (sites de la Fondation d'Aligre, Foyer des Boissières)</p> <p>La zone Ux : secteur à vocation d'activités économiques (une partie de l'ancienne ZA du Petit Réau)</p>

Zones du PLU 2011		Zones du PLU révisé	
AU	<p>Zone 1AU : il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.</p> <p>Les secteurs concernés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Clos de Chavannes • Les Gros Ormes / Messavards • Les Friches Briolles • Le Coteau d'Aligre <p>Zone 1AUx : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'activités.</p>	AU	<p>La zone AU : comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. C'est une zone où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.</p> <p>La zone 1AUx : zone d'urbanisation future à dominante d'activités.</p> <p>Des Orientations d'Aménagement et de Programmation et le cas échéant le règlement ont défini les conditions d'aménagement des secteurs suivants :</p> <p>2 zones 1AU à vocation principale d'habitat (anciennement Ue pour le Stage Claude Piau qui devient le secteur du Clos Renault.) et 1 zone 1AUx à vocation principale d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur 1AU : « le secteur du Clos Renault » • Le secteur 1AU : « le secteur du Coteau d'Aligre » • Le secteur 1AUx : « le Pôle artisanal Lévois » (extension du pôle artisanal actuel) <p>Aucun ordre chronologique n'est appliqué à l'urbanisation des secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Un schéma d'ensemble est présenté pour la totalité du secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Néanmoins, les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables ; les principes et prescriptions, définis s'appliquent aux secteurs mentionnés ci-dessus.</p>

Zones du PLU 2011		Zones du PLU révisé	
2AU	Pas de zone 2AUe	2AU	<p>La zone 2AUe : zone d'urbanisation future à dominante d'équipements collectifs. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation sur le long terme.</p> <p>Elle pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite à une révision du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Le secteur concerné par la zone 2AUe est :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le « secteur des Friches Briolles » (<i>ancienne zone 1AU</i>)
A	Zone A : cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	A	La zone A : sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.
N	<p>Zone N : il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants notamment au point de vue du paysage.</p> <p>Le secteur Ne correspond aux parties de la zone naturelle dans laquelle sont autorisés les équipements collectifs (station d'épuration en particulier).</p> <p>Le secteur NI accueille les constructions et installations à usage de sports, loisirs etc.</p> <p>Le secteur NI* correspond aux terrains concernant par le « plan vert » porté par Chartres Métropole.</p> <p>Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention du risque inondation de la rivière Eure.</p>	N	<p>La zone N : sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. - Soit de leur caractère d'espaces naturels - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles - Soit de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues. <p>Le plan vert est compris dans les zones N et NI.</p> <p>La zone Ne : secteur dédié à la station d'épuration et ses aménagements.</p> <p>La zone NI : secteur qui accueille les constructions liées à des équipements sportifs, de loisirs, des aménagements légers et installations, destinées à permettre la pratique de la découverte et des loisirs en site naturel (tables de pique-nique, kiosques, buvettes...). (<i>anciennement N, NI* secteur lié au Plan vert de l'agglomération de Chartres Métropole et ancienne zone Ue</i>)</p> <p>Il convient de préciser que certaines parcelles (858, 832, 418 à 423, 431 à 438, 426 à 428, 804 et 976) sont 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.</p> <p>D'autre part, la zone Naturelle permet de créer un espace tampon avec les zones d'habitat notamment à proximité de la N1154. Dans cette perspective les parcelles ont été classées en Naturelle.</p>

Evolution du document d'urbanisme, spécificité relative au projet de la RN154 et RN12

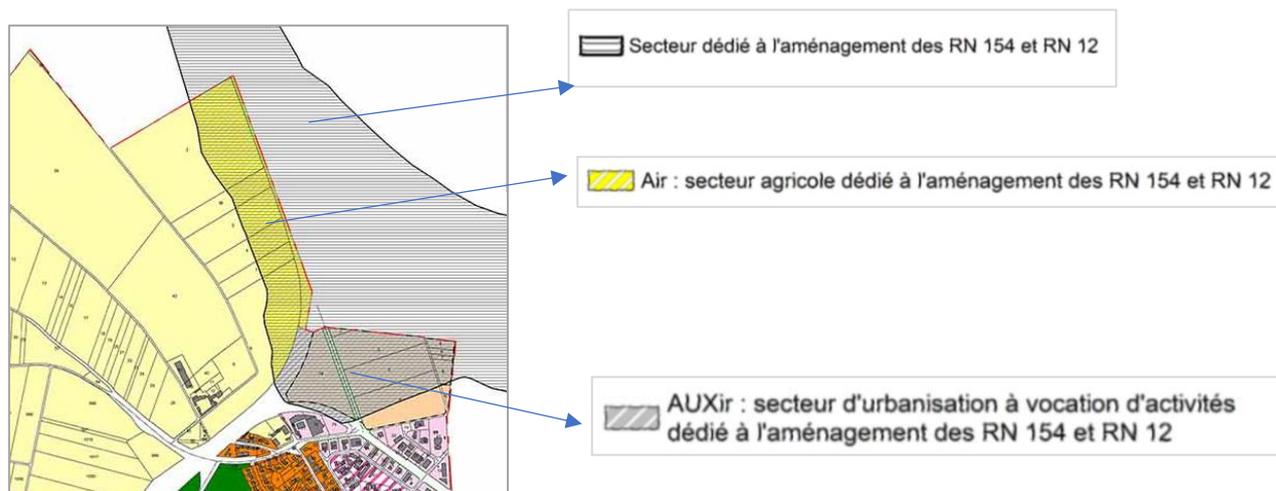
Les zones AU et A font l'objet de sous-secteurs suivants :

- Air
- 1AUXir

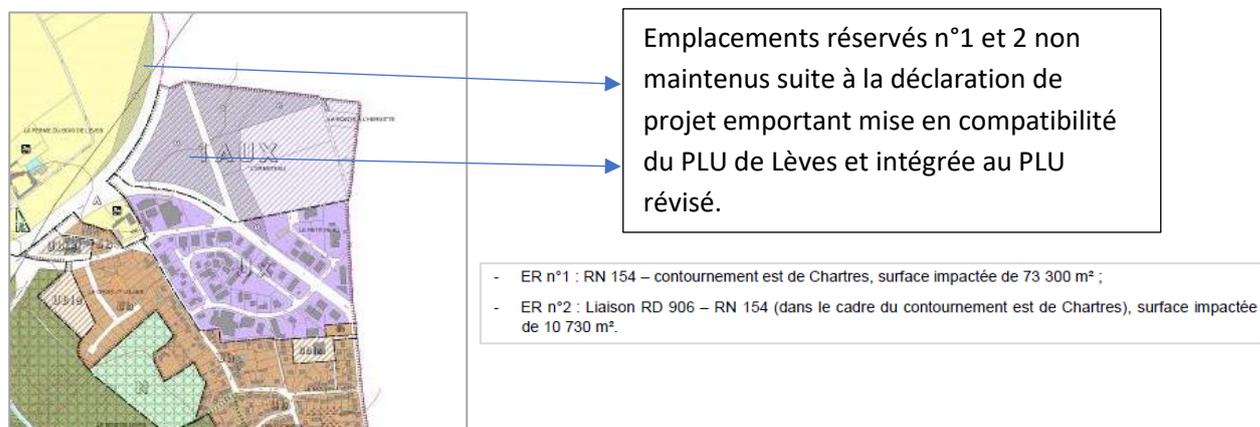
autorisant les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154).

Dans secteur 1AUXir, les autorisations d'occupation des sols sont étendues :

- Aux 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) ;
- Aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- A tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures ;
- Permettre l'aménagement du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12.



Extrait du PLU en cours de révision



Extrait du PLU 2011

ARTICLES REGLEMENTES	MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION	DISPOSITIONS PRINCIPALES
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE		
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	<p>Eviter toutes destinations et sous destinations incompatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur considéré.</p> <p>Spécifiquement pour l'habitat, en dehors des zones d'activités économiques et des zones spécifiques, toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques. L'intérêt est de permettre à tous les types de constructions de cohabiter afin de créer une mixité des fonctions.</p>	<p>Liste des destinations et sous-destinations compatibles avec l'habitat ou autorisées pour les autres types de zone que la zone U, en s'appuyant sur les articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dans le secteur Ue qui accueille aujourd'hui la Fondation d'Aligre et le Foyer des Boissières, il est précisé les destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, et Etablissements médico-sociaux » afin d'encadrer la destination principale de ce secteur et permettre de conserver cette vocation 1^{ère} qui n'est pas l'habitation.</p> <p>Le règlement de la zone Um permet les habitations et les activités afin d'encadrer la mutation des secteurs concernés (entreprise la Colas qui devient le site des Etangs et une partie du site de la ZA actuelle).</p> <p>Le règlement de la zone N et NI permet la mise en application du Plan Vert, soit des équipements légers destinés à la pratique de loisirs collectifs.</p>
INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<p>Conditionner et limiter certaines occupations ou utilisations du sol, ne correspondant pas au caractère dominante de la zone, et notamment certaines activités.</p>	<p>Limitations et interdictions par rapport aux destinations et sous destinations autorisées. En zone U, limitation des activités pouvant apporter des nuisances à l'environnement bâti.</p> <p>En zone A et N, limitations par rapport notamment aux habitations, seuls les extensions et locaux accessoires sont autorisés sous conditions définies dans le règlement, évitant ainsi le pastillage des espaces agricoles et naturels. Ces dispositions sont imposées par la Loi Macron (2015) : lorsque le PLU autorise des extensions et des annexes en zone A, il doit préciser : « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère rural, agricole ou forestier de la zone ». L'emprise au sol ne s'applique pas aux aménagements ne créant pas de surface de plancher, comme les piscines ou les terrains de tennis.</p>

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<p>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>	<p><u>Emprise bâtie</u> : Gérer de façon adaptée et différenciée la densité d'emprise au sol, en définissant la consommation (maximale) du terrain (unité foncière) par la construction.</p> <p><u>Alignement sur voie</u> : Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux voies, pour des motifs de densification, de forme urbaine, tout en tenant compte des implantations existantes.</p> <p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux parcelles avoisinantes, pour des motifs de densification et de forme urbaine.</p> <p><u>Hauteur</u> : Modeler la forme urbaine de façon adaptée et différenciée, selon les secteurs, les intentions de densification et les destinations des constructions.</p>	<p>En zone Ub, il est défini une emprise bâtie maximum afin de conserver la qualité paysagère de la zone Ub et maîtriser la densité.</p> <p>En zones A et N, l'emprise bâtie est précisée pour les extensions des habitations existantes et leurs locaux accessoires. Ces dispositions sont prévues pour encadrer ce type de constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des bâtiments existants sont limitées à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU. - Les locaux accessoires doivent être implantés à une distance de moins de 30,00 m du bâtiment d'habitation principal sauf contraintes techniques avérées. <p>Ces dispositions sont imposées par la Loi Macron (2015) : lorsque le PLU autorise des extensions et des annexes en zone A, il doit préciser : « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère rural, agricole ou forestier de la zone ».</p> <p>En zone U, ces dispositions permettent de s'adapter à l'existant.</p> <p>Des règles de hauteurs différenciées en zone U sont définies selon qu'il s'agisse d'habitations collectives, individuelles ou d'activités. Une tolérance dans la hauteur permet de s'adapter à l'existant.</p> <p>Une hauteur particulière pour les fonds de jardins repérés sur le plan graphique permet de protéger les gabarits (faible hauteur) et les paysages urbains. « Pour les constructions principales nouvelles à destination d'habitat édifiées au-delà d'une bande de 20.00 mètres comptée depuis l'alignement de la voie existante, la hauteur applicable est de 7 mètres au sommet du bâtiment sous conditions de préserver les vues sur le voisinage et ne pas créer de masque sur les habitations existantes à la date d'opposabilité du PLU ».</p> <p>Une hauteur particulière pour le projet de Champ de Foire est précisée afin de permettre la réalisation du projet : « La hauteur des constructions est fixée à rez-de-chaussée + 3 niveaux dans la limite de 15 mètres au sommet du bâtiment. »</p>
--	--	---

<p>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER</p>	<p><u>Insertion de la construction principale dans le contexte:</u> Gérer le bâtiment dans son environnement</p> <p><u>Organisation des volumes constructifs :</u> Gérer le gabarit de l'ensemble de la construction en cas de local accessoire.</p> <p><u>Caractéristiques architecturales des constructions :</u> Maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords), et sans ruptures typologiques trop marquées. Valoriser le patrimoine bâti identifié (article L.151-19 du code de l'urbanisme).</p>	<p>Cet article permet de gérer le positionnement de la construction dans son contexte en tenant compte du milieu environnant, de la topographie (pentes), des vues et permet de rappeler la recherche d'une orientation optimisée par rapport aux énergies renouvelables (apports solaires).</p> <p>Sans donner de distance entre les constructions, la composition entre les volumes permet de rappeler la notion de gabarit entre construction principale et locaux accessoires (d'un gabarit moindre).</p> <p>En terme d'aspect extérieur, une attention particulière est portée aux bâtiments faisant l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme, dans l'ensemble des zones du PLU. Une attention particulière est apportée aux clotures avec un repérage graphique dans le règlement écrit. Des règles spécifiques sont édictées en fonction des typologies de quartier.</p>
<p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<p><u>Espace libre et de pleine terre :</u> Permet de gérer le paysage en milieu urbain et de conserver les trames vertes de la nature en ville.</p> <p><u>Éléments de paysage :</u> Mise en oeuvre des Espaces Boisés Classés.</p> <p><u>Gestion des eaux pluviales :</u> Gérer les fortes chaleurs d'été de telle sorte à intégrer un caractère humide en milieu urbain souvent perméable.</p>	<p>Le traitement paysager signifie la plantation d'arbres de hautes tiges, la plantation d'arbustes d'essences locales et variées. Ce type d'aménagement doit s'adapter au contexte et ne pas créer de l'insécurité en matière de déplacement sur le parking (problème de visibilité, vue obstruée, ...). Cette règle vise à garantir l'aspect paysager des stationnements en milieu urbain.</p> <p>En zone Ub, en corrélation avec l'emprise bâtie, il est prescrit un taux d'espace de pleine terre pour tenir compte des questions d'imperméabilisation des sols (facilitant notamment l'infiltration des eaux de pluie).</p> <p>L'application des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme et art. L.311-1 du code forestier permet de contribuer à la préservation des espaces boisés à Lèves et de sa trame végétale.</p> <p>Les espaces paysagers dans les opérations d'aménagement, permettent, à l'échelle d'espaces publics, de créer des espaces de qualité et rafraichissant.</p>

<p>STATIONNEMENT</p>	<p><u>Obligations en matière d'aire de stationnement des véhicules motorisés et des vélos</u> : Gérer le stationnement des véhicules hors des voies publiques et en fonction de la destination de la construction.</p> <p>Mieux prévoir le stationnement des vélos.</p>	<p>Règle différenciée selon les destinations et obligation de stationnement vélos pour les constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux. Les stationnements aériens sont situés à l'air libre. La mutualisation peut s'envisager pour diminuer le nombre de surface imperméabilisée et/ou dédiée aux stationnements lors de la création de plusieurs entreprises dont les terrains sont limitrophes ou contigus ou de projets de constructions.</p> <p>Des précisions sont faites concernant le projet du Champ de Foire, car le projet consiste à renouveler le centre-ville par la mise en place d'un projet cohérent.</p> <p>Les place dites "du midi" sont à conforter et réaliser pour les lotissements de la Croix Saint Gilles et des Boissières.</p> <p>Concernant le stationnement des vélos : Au I de l'article L .111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, il est fixé des obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les ensembles d'habitation, les bâtiments de bureaux, les bâtiments industriels et commerciaux et pour les bâtiments accueillant un service public. L'article L. 151-30 du code de l'urbanisme le rappelle.</p>
-----------------------------	---	--

D - Dispositions applicables aux emplacements réservés

Traduisant le projet urbain et environnemental spécifié dans les orientations du PADD, l'inscription d'emplacements réservés au PLU (dont la liste et l'emprise figurent respectivement au plan de zonage et au titre II du règlement d'urbanisme) exprime une politique foncière volontariste et renouvelée de la ville.

Les emplacements réservés permettent de :

- Anticiper l'acquisition du terrain en vue de la réalisation de projet précis.
- Geler les projets de construction dans l'emplacement réservé autre que la destination pour laquelle l'emplacement est créé.

La collectivité locale peut inscrire un emplacement réservé pour (article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

- la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, d'espaces nécessaires aux continuités écologiques
- la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

Les terrains en question peuvent bénéficier des dispositions du code de l'urbanisme ; le propriétaire d'un terrain réservé bénéficie d'un droit de délaissement et peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition.

Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquiescer son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

Si au bout d'un an aucun accord n'est intervenu, la collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. En l'absence de saisine dans un délai de trois mois, les servitudes cessent d'être opposables.

La commune peut renoncer en cours de procédure à l'acquisition. Elle doit alors modifier le PLU pour faire disparaître l'emplacement réservé.

La liste des emplacements réservés a été revue, y compris dans sa numérotation.

Tous sont inscrits au bénéfice et à la charge de Lèves.

Par rapport à la liste des emplacements réservés du PLU mis en révision, certains ont été supprimés, car réalisés, abandonnés et d'autres ont été modifiés. De nouveaux ont été instaurés ; ceci, pour mieux contribuer à la mise en œuvre du PADD.

Liste des emplacements réservés du PLU mis en révision :

Liste des emplacements réservés			
n°	désignation	superficie approximative	destinataire
1.	Route nationale 154 - contournement est de Chartres	78 800 m2	commune
2.	Liaison Rd 906 - Rn 154 (dans le cadre du contournement est de Chartres)	10 700 m2	commune
3.	Élargissement de la rue de la Paix	100 m2	commune
4.	Création d'un cheminement piétonnier sur le Couasnon - largeur : 4m	210 m2	commune
5.	Création d'un sentier piéton "Les Nardières" - largeur : 3m	900 m2	commune
6.	Création d'un sentier piéton "La Parrier" - largeur : 3m	1 400 m2	commune
7.	Extension du cimetière	7 200 m2	commune
8.	Création d'un chemin piétonnier reliant la rue Hoche Allart au cimetière - largeur : 2m	1 000 m2	commune
9.	Extension de la station d'épuration	20 400 m2	Chartres métropole
10.	Création d'une voie d'accès au lieu dit "Les Ouches"	850 m2	commune
11.	Création d'un chemin piétonnier au lieu dit "Les Gravières de Rigeard" - largeur : 3m	880 m2	commune
12.	Création d'une voie de desserte au lieu dit "Le Gros Orme"	4 200 m2	commune
13.	Création de stationnement dans le cadre de la restructuration du centre ville	5 050 m2	commune

Les emplacements réservés supprimés sont les suivants :

- ER n°1, route nationale 154, contournement Est de Chartres : En relation avec le projet d'intérêt general porté par l'Etat et le projet d'aménagement de la ZA du Pôle Lèvois porté par l'agglomération.
- ER n°2, liaison RD906 – RN 154 (dans le cadre du contournement de Chartres : En relation avec le projet d'intérêt general porté par l'Etat et le projet d'aménagement de la ZA du Pôle Lèvois porté par l'agglomération.
- ER n°3, élargissement de la rue de la Paix : Les aménagements ont été réalisés.
- ER n°4, création d'un cheminement piétonnier sur le Couasnon : Les aménagements ont été réalisés.
- ER n°9, extension de la station d'épuration : Les aménagements ont été réalisés.

Les emplacements réservés maintenus sont les suivants :

- ER n°5, création d'un sentier piéton "Les Nardières" : nouvel ER n°16
- ER n°6, création d'un sentier piéton "La Parrier" : nouvel ER n°14 "création d'un cheminement doux".
- ER n°7, extension du cimetière : nouvel ER n°2
- ER n°8, création d'un chemin piétonnier reliant la rue Hoche Allart au cimetière : nouvel ER n°12 en partie "création d'un cheminement doux entre le cimetière et le centre-ville"
- ER n°10, création d'une voie d'accès au lieu dit "Les Ouches" : nouvel ER n°3 "création d'un cheminement doux".
- ER n°11, création d'un chemin piéton au lieu dit "Les Graviers de Rigard" : nouvel ER n°4 "création d'un cheminement doux".
- ER n°12, création d'une voie de desserte au lieu dit "Le Gros Orme": nouvel ER n°5 "création d'un cheminement doux".
- ER n°13, création d'un stationnement dans le cadre de la restructuration du centre-ville : nouvel ER n°13 "aménagement du coeur de ville".

Les emplacements réservés nouveaux sont les suivants :

- ER n°1, "Création d'un cheminement doux". Emplacement revu.
- ER n°6, "Parking paysager".
- ER n°7, "Elargissement de voie Rue des 3 Maisons".
- ER n°8, "Elargissement du trottoir rue de Bailleau et accès"
- ER n°9, "Elargissement de voie Rue du Bout du Val"
- ER n°10, "Aménagement d'une plaine inondable"
- ER n°11, "Aménagement paysager "
- ER n°15, "Elargissement de voie"

Liste des emplacements réservés du PLU révisé :

N° ER	OBJET DE LA RÉSERVATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE	N° PARCELLES	S. CADASTRALE
1	Création d'un cheminement doux. Largeur 3.00 m	Commune	6051m ²	629, 627, 626, 1400, 628, 622, 623, 626, 1398-590- 614-616	ZB
2	Extension du cimetière	Commune	4749 m ²	119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 129, 130	AT
3	Création d'un cheminement doux. Largeur 2.00 m	Commune	222 m ²	37	AP
4	Création d'un cheminement doux. Largeur : 3.00 m.	Commune	705 m ²	de 24 à 43, 84, de 85 à 94	AL
5	Création d'un cheminement doux	Commune	3670 m ²	AK : de 69 à 73, de 50, de 24 à 27, de 32 à 35, 02, 05, 06, AL : 63, 69, 70, 71, 73, 74, de 76 à 79, 81, 82	AK - AL
6	Parking paysager	Commune	6431 m ²	101	AL
7	Elargissement de voie Rue des 3 Maisons. Largeur : 1.40 m	Commune	159 m ²	51, 52	AV
8	Elargissement du trottoir rue de Bailleau - accès. Largeur : 1.40 m	Commune	8 m ² , 45 m ² , 200 m ²	80, 111, 114	AV
9	Elargissement de voie Rue du Bout du Val	Commune	35 m ² , 1 m ²	96, 86	AE
10	Aménagement d'une plaine inondable	Commune	14939 m ²	81 – 82 – 83	AH
11	Aménagement paysager	Commune	15190 m ²	114	AT
12	Création d'un cheminement doux entre le cimetière et le centre- ville. Largeur : 5.00m	Commune	756 m ²	103 à 111	AT
13	Aménagement du cœur de ville	Commune	166 m ² , 151 m ²	01, 02, 27	AM - AT
14	Création d'un cheminement doux. Largeur 2.00 m	Commune	989 m ²	de 140 à 142, 324, 333, 334, de 148 à 151, 335, 337, 154, 162, 163, 179, 191, 136, 131, 129, 126, 125, 319	AV
15	Elargissement de voie	Commune	68 m ²	51, 52, 53	AI
16	Création d'un sentier piéton « Les Nardières » - largeur : 3.00 m	Commune	900 m ²	1398-590-614-616	ZB

E - Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés ont fait l'objet d'une réflexion entre le PLU opposable et le PLU révisé. En effet, sur la commune de Lèves, tout défrichement intervenant dans un massif de plus de 0.5 ha et soumis à autorisation préfectorale, et doit obligatoirement faire l'objet d'une compensation (en reboisant une surface équivalente par exemple, et ceci en référence à l'article L. 341-6 du code forestier).

Le classement en EBC est un outil qui peut freiner la gestion forestière (déclarations préalables de coupes à instruire en mairie), et empêcher certains projets environnementaux (ouverture de zone humide ou entretien de pelouse sèche) et autres projets d'aménagement du territoire (passage de ligne électrique par exemple).

La commune de Lèves a alors retenu de classer en EBC que les boisements :

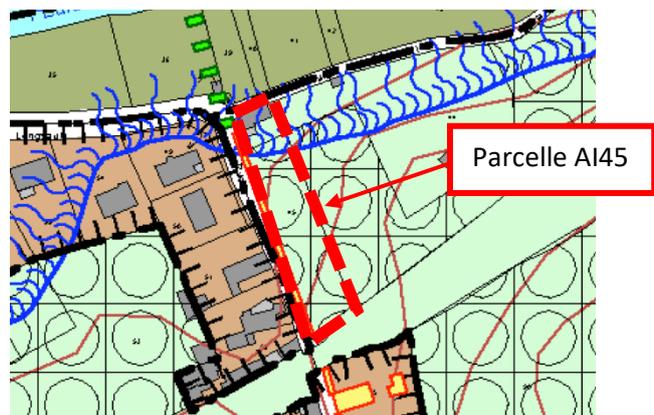
- Ou une pression de l'urbanisation ou de l'agriculture est exercée,
- Et/ou de moins de 0.5ha (non protégés du défrichement par le code forestier) où aucun projet d'ouverture de milieu n'est à envisager.

Les EBC reportés figurent sur le plan de zonage du PLU dans la mesure où par leur localisation, ils participent :

- au maintien de la biodiversité sur le territoire communal. Leur présence, et donc leur préservation, permet d'assurer une « continuité verte » sur le territoire communal et entre le plan vert de l'agglomération de Chartres Métropole.
- au maintien de l'identité de la ville.

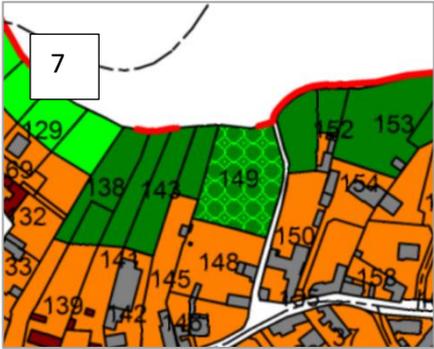
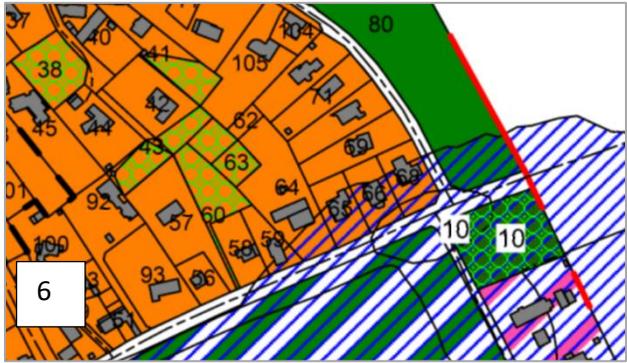
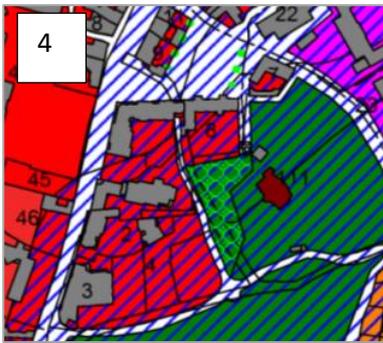
De plus, ils permettent sur certains secteurs d'accompagner, tel un « écrin/ceinture de verdure », l'implantation de constructions, comme par exemple sur la partie du Clos Mullons.

D'autre part, il est convenu de déclasser une partie de la parcelle AI 45, qui est soumise également au PPRI en partie et ceci afin de permettre une constructibilité de la partie non soumise au PPRI. Cette partie représentée sur le plan graphique sera inscrite en zone Ub et ne fera plus l'objet d'un EBC, la parcelle étant supérieure à 0.5ha.

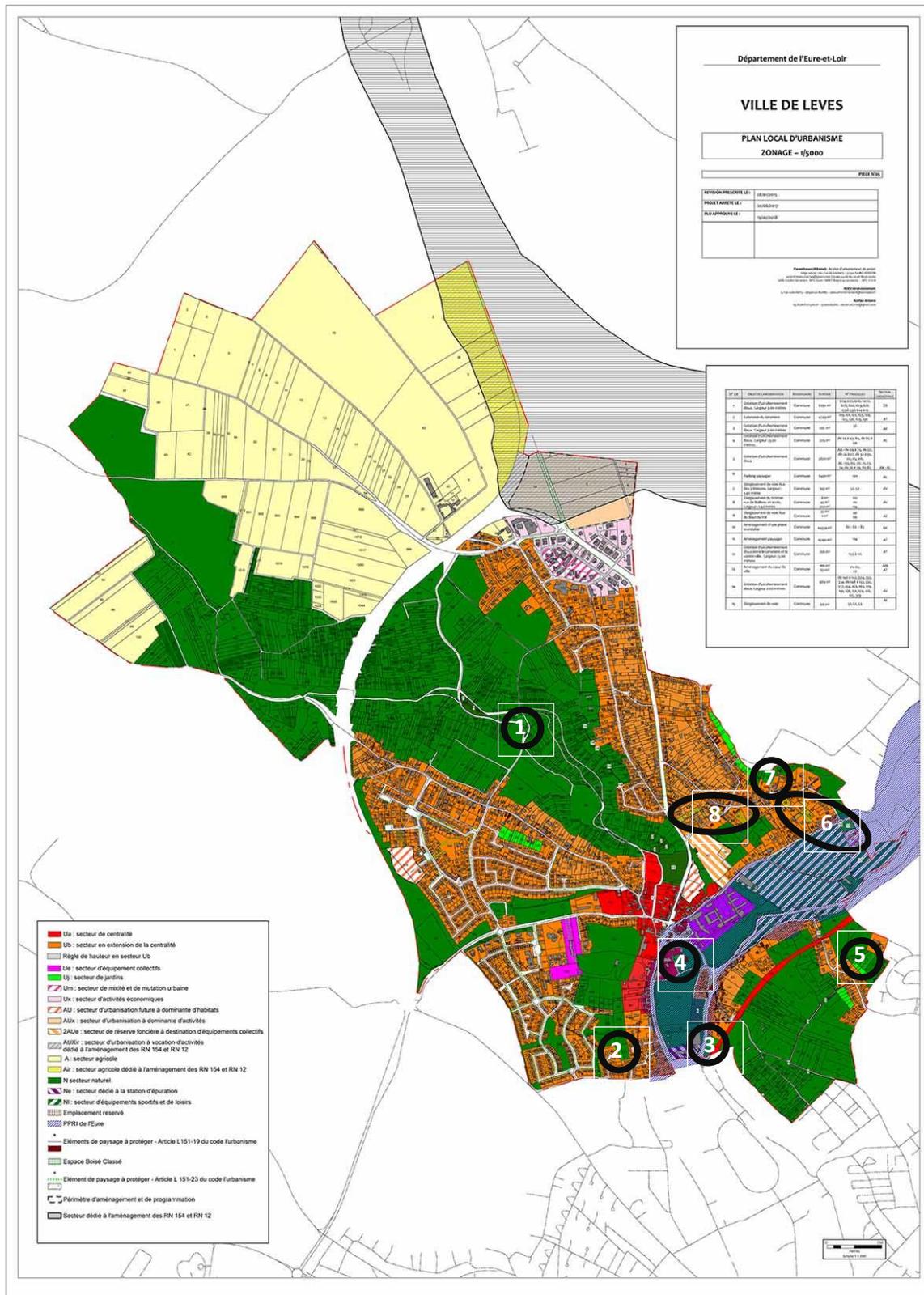


PLU en cours de révision

Les Espaces Boisés Classés de moins de 0,5 ha maintenus, à la suite de l'avis des services de l'Etat, sont :



Localisation sur plan graphique des EBC maintenus :



Compatibilité et prise en compte des documents en vigueur

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Chartraine (SCoT)

Ce document a été approuvé le 15 mai 2006. Il est actuellement en vigueur bien qu'il soit en révision. Le PLU doit être compatible avec le SCoT, qui sera le principal document de référence, intégrateur des diverses politiques publiques en matière d'urbanisme, de transports, d'habitat.

Le PLU s'est employé à s'inscrire pleinement dans l'application des objectifs et des orientations du SCoT, afin de ne pas en "contrarier" sa mise en œuvre.

Le documents d'orientations générales (DOG) du SCoT décline les grands axes et objectifs permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD du SCoT. Ces orientations concernent les grands équilibres entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, le logement, notamment social, les implantations commerciales, les déplacements et l'environnement.

Les orientations du DOG et la mise en compatibilité avec le projet de Lèves sont les suivantes : *celles en bleu correspondent plus particulièrement aux objectifs mis en œuvre dans le PLU de Lèves* :

Les grandes orientations du DOG	Traduction dans le PLU révisé
<p>1. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'URBANISME</p> <p><u>1.1 Les secteurs d'urbanisation préférentiels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.1.1 Préserver les grands équilibres d'urbanisation existants • 1.1.2 Développer en continuité des secteurs urbanisés et équipés. • 1.1.3 Organiser 4 pôles préférentiels de développement économique • 1.1.4 Stratégie de localisation des activités économiques en dehors des 4 pôles préférentiels de développement économique • 1.1.5 Préserver l'espace agricole <p><u>1.2 Le renouvellement urbain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.2.1 Optimiser les friches urbaines • 1.2.2 Travailler sur la densité • 1.2.3 De nouvelles formes d'habitat <p><u>1.3 L'affirmation d'une mixité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.3.1 Une mixité sociale • 1.3.2 Une mixité fonctionnelle • 1.3.3 Une mixité au sein des zones d'activités économiques <p><u>1.4 Les orientations en matières d'équipement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.4.1 L'équipement et l'implantation des activités commerciales • 1.4.2 Les grands équipements 	<p>Le PLU précise dans l'axe 1 du PADD « une attractivité résidentielle et économique de la Ville qui assure un juste équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis ».</p> <p>Il est alors conforme au DOG du SCoT en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne créant pas de nouvelles zones de développement mais en organisant son développement à partir de celles existantes. - rendant 7 ha anciennement constructibles aux zones agricoles et naturelles. - proposant des formes d'habitat variées (maisons de ville, habitats groupés, logements intermédiaires, ...). - permettant le renouvellement de secteurs en évolution : secteurs regroupant des entreprises et des habitations, dont la vocation est davantage l'habitation, le stade Claude Piau qui devient un secteur d'habitat géré par une OAP, l'ancien site de la Colas dont l'évolution devient également de l'habitation et/ou des loisirs. - maintenant de l'activité agricole par le recensement des exploitations et leur prise en compte dans la traduction réglementaire. - maintenant l'extension de la ZA (Pôle artisanal de Lèves), à l'échelle de la métropole.

<p>2. LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE COHERENCE ENTRE L'URBANISATION ET LES DÉPLACEMENTS</p> <p><u>2.1 Les projets d'infrastructure</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.1.1 Le contournement Est de l'agglomération et des villages concernés • 2.1.2 Des liaisons ferroviaires à développer • 2.1.3 L'amélioration de la trame viaire <p><u>2.2 Une urbanisation et une politique d'équipement favorisant la maîtrise des déplacements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.2.1 Une urbanisation maîtrisée dans les secteurs mal desservis par les transports collectifs. • 2.2.2 Optimiser la desserte collective • 2.2.3 La prise en compte des déplacements et du stationnement dans les projets d'urbanisme <p><u>2.3 Les aménagements de voirie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.3.1 Pour les transports collectifs • 2.3.2 Pour les modes doux 	<p>Le PLU précise dans l'axe 3 du PADD « la cohérence de l'ensemble des moyens de déplacements et de communication avec le développement urbain ».</p> <p>Il est alors conforme au DOG du SCoT en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - intégrant dans la réflexion de son PLU et dans l'OAP de Pôle artisanal, le projet d'aménagement à 2X2 voies de la RN154. - proposant des améliorations et la sécurisation des voies qui desservent le centre-ville, et ceci dans le cadre de l'étude Coeur de village. - proposant des prescriptions sur les stationnements dans le règlement écrit et dans les OAP pour les secteurs d'aménagement. - fixant des emplacements réservés pour continuer le maillage des voies douces pour relier les quartiers ainsi que les Bois de Lèves à la ville.
---	--

<p>3. LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE PROTECTION ET D'ENVIRONNEMENT</p> <p><u>3.1 La protection du patrimoine</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.1.1 Le patrimoine agricole et rural • 3.1.2 Les vallées et la constitution de la trame verte <p><u>3.2 La protection du milieu naturel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.2.1 Les espaces naturels présentant un intérêt écologique • 3.2.2 La protection de la ressource en eau potable et des rejets en milieu naturel • 3.2.3 L'optimisation de la gestion des déchets <p><u>3.3 La mise en valeur des paysages</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.3.1 La mise en valeur des entrées de ville • 3.3.2 La mise en valeur des grands axes d'infrastructures • 3.3.3 Maîtriser l'affichage publicitaire sur l'ensemble du territoire • 3.3.4 La protection des vues sur la Cathédrale <p><u>3.4 La prévention des risques et des contraintes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.4.1 Les risques naturels • 3.4.2 La prévention des risques industriels • 3.4.3 Les nuisances sonores 	<p>Le PLU précise dans l'axe 2 du PADD « la protection du patrimoine environnemental, paysager et bâti ».</p> <p>Il est alors conforme au DOG du SCoT en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prenant en compte le PPRI de l'Eure dans la traduction réglementaire du PLU. - proposant des préconisations dans les OAP sur la gestion des eaux de pluie. - préservant la trame verte et bleue de la ville (Bois de Lèves, Couasnon, Eure, éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, mise en place d'une zone Naturelle, ...) - informant les habitants du risque de cavité lors du dépôt d'autorisation de construire. - préservant le secteur de coteau. - fixant la réalisation d'un espace tampon pour l'OAP du Clos Renault. - précisant les cônes de vues sur la Cathédrale dans le cadre de la VUE, pour les OAP du Coteau d'Aligre, du Clos Renault et du Pôle artisanal et en précisant la côte ngf.
---	---

Le SDAGE Seine Normandie 2016-2021

Le SDAGE Seine-Normandie constitue un véritable programme de reconquête de la qualité de l'eau à l'échelle du bassin hydrographique. Il fixe pour 6 ans des objectifs, des échéances, des orientations et des dispositions à caractère juridique. Le SDAGE pour les années 2016 à 2021 a été adopté par le comité de bassin le 5 novembre 2015 et arrêté le 1^{er} décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Le SDAGE 2016-2021 conserve l'objectif d'atteindre 62% des eaux de surface en bon état écologique en 2021. À terme, l'objectif est que toutes les eaux soient en bon état.

Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis :

Les huit défis et les deux leviers identifiés dans le SDAGE sont les suivants :

Défi 1- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques

Défi 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques

Défi 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants

Défi 4- Protéger et restaurer la mer et le littoral

Défi 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future

Défi 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides

Défi 7- Gérer la rareté de la ressource en eau

Défi 8- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Levier 1- Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis

Levier 2- Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

Pour participer à la préservation, la mise en valeur et l'amélioration de la qualité et la quantité des eaux de surface et souterraines, le PLU de Lèves intègre la gestion de l'eau dans l'aménagement de son territoire en :

- Assurant la protection des milieux naturels et des paysages,
- Envisageant un développement urbain en accord avec la capacité des dispositifs d'épuration,
- Prenant en compte les zones inondables du PPRI de l'Eure,
- Préservant le Couasnon et ses abords,
- Maîtrisant les rejets d'eaux pluviales,
- Veillant au raccord des nouvelles installations au réseau d'assainissement.

Principales orientations du SDAGE s'appliquant au PLU	Traduction dans le PLU révisé
<p>Réduire les pollutions organiques</p>	<p>Les nouvelles constructions doivent se raccorder au réseau d'assainissement, permettant ainsi de gérer les rejets domestiques.</p> <p>Les nouveaux aménagements doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales sans accroître le risque d'inondation des terrains. L'aménagement doit privilégier les dispositifs alternatifs au « tout réseau ». Cela doit être envisagé au niveau des parcelles à construire mais également au niveau du projet d'aménagement.</p> <p>Les habitations peuvent par exemple mettre en place des dispositifs de récupération des eaux pluviales sur chaque parcelle, réaliser un double réseau pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ... Un pourcentage à la parcelle permet de préserver un espace libre végétalisé ou de plein terre. Les aménagements sur les terrains ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.</p> <p>Concernant les zones publiques, les surfaces de stationnements seront recouvertes d'un matériau perméable. Les surfaces végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie (noues, bandes enherbées, espaces verts public, ...).</p> <p>La mise en œuvre de solutions de gestion alternative des eaux pluviales dans des ouvrages et aménagements aériens est à privilégier. Un débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructions sur des unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 3000 m², aucune limitation de débit n'est applicable à l'exception des réserves ci-dessus ; - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ; - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare ; - constructions sur des unités foncières déjà bâties dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière. (Conformément au SDAGE 2016-2021).
<p>Maîtriser les prélèvements d'eau</p>	<p>Au niveau des habitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales est incitée afin de réduire les prélèvements sur la ressource en eau potable pour les postes non destinés à la consommation.</p>
<p>Préserver les zones inondables ou humides</p>	<p>Le Couasnon et ses abords sont préservés de toute urbanisation.</p>



Délimitation du bassin Seine-Normandie

Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération Chartraine

Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération chartraine adopté en février 2008 a fait l'objet d'une procédure de modification, approuvée par le conseil communautaire lors de sa séance du 18 novembre 2010.

Actuellement, le PLH est en cours de révision (2013-2018). Son périmètre couvre 46 communes de l'agglomération, dont Lèves.

L'agglomération a néanmoins, validé les 4 grands axes stratégiques de ce document :

1. Poursuivre une politique locale de l'habitat au service de l'équilibre de l'agglomération

- Préserver les équilibres de l'agglomération (mixité sociale, équilibre de l'urbanisation...)
- Accueillir des familles
- Développer des formes d'habitat plus denses
- Intervenir sur la reconquête du parc existant (renouvellement, indignité, vacance, précarité énergétique)

2. Permettre le parcours résidentiel de tous les habitants de l'agglomération

- Développer des logements diversifiés
- Développer une offre de qualité pour tous et notamment pour les jeunes, les actifs et les personnes âgées

3. Prendre en compte les publics spécifiques

- Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées, des jeunes, des plus démunis et des gens du voyage

4. Déployer une gouvernance opérationnelle

- Pérenniser les partenariats avec les acteurs locaux de l'habitat
- Créer une dynamique d'ensemble à l'échelle des 46 communes
- Poursuivre et alimenter les outils de suivi et d'évaluation du PLH

PLU de Lèves: Il convient de rappeler que 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 %.

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.

Le PLU de Lèves permet de préserver les équilibres de l'agglomération et de la ville en proposant l'évolution mesurée de sa population. Dans cette perspective, la ville estime à 260 le besoin théorique de nouveaux logements dont 75 logements locatifs sociaux. Cette croissance permettrait d'augmenter la population d'environ 500 personnes d'ici à 2025 en construisant un maximum de 30 logements annuels.

D'autre part, les OAP de Lèves proposent des formes d'habitat plus denses, comme la possibilité de réaliser des logements intermédiaires et de l'habitat mitoyen.

Le renouvellement urbain est également une thématique que la ville développe par la transformation de l'ancien Stade Piau, par la possibilité donnée à l'ancien site de la Colas, par la mutation des secteurs d'activités et d'habitat, et ceci dans l'enveloppe urbaine.

Grâce à ces opérations, l'objectif de la ville est aussi de répondre aux attentes de toutes les générations et de toutes les personnes en diversifiant l'offre de logements, les tailles de parcelles et les types de logements.

Dans cette perspective, Lèves poursuit la tendance du PLU approuvé en 2011 et propose des objectifs cohérents avec les obligations auxquelles elle est soumise, au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération Chartreuse

Le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération de Chartres a été approuvé le 10 février 2014. Il vise à réduire l'utilisation de la voiture particulière au profit de moyens de transports moins polluants comme le train, le bus ou encore le vélo.

PLU de Lèves: Lèves s'inscrit dans cette démarche volontariste de développement durable en renforçant le maillage des liaisons douces inter quartiers et en proposant des secteurs de requalification urbaine au cœur de la ville avec notamment, l'aménagement de son cœur de village.

L'amélioration des entrées de ville, et plus particulièrement l'entrée de ville Nord, est un enjeu de que la ville contribue à porter avec l'agglomération dans le cadre du projet d'aménagement du pôle artisanal.

Lèves s'inscrit pleinement dans l'application du PDU de l'agglomération de Chartres.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Eure (PPRI)

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Eure (PPRI) a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 février 2009.

PLU de Lèves : Ce document opposable est annexé en servitude d'utilité publique au PLU. Il est en adéquation avec le règlement graphique du PLU sur lequel il est précisé par une trame graphique.

Les directives de protection et de mise en valeur des paysages

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.

PLU de Lèves : Des grands principes de protection sont alors précisés dans le règlement écrit du PLU et dans les OAP. De plus, la carte des contraintes annexées au PLU précisent les cônes de vue sensibles à prendre en considération.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique de la Région Centre-Val de Loire a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

Le SRCE définit les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques que devront prendre en compte les différents documents d'urbanisme ; le plan local d'urbanisme (PLU) doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale.

Plusieurs enjeux ont été identifiés à l'échelle régionale, desquels découlent quatre grandes orientations déclinées en objectifs stratégiques ; *ceux en bleu correspondent plus particulièrement aux objectifs mis en œuvre dans le PLU de Lèves* :

I. Préserver la fonctionnalité écologique du territoire,

- Contribuer à la préservation des milieux naturels les plus menacés en région Centre-Val de Loire, ainsi qu'à celle des habitats fonctionnellement liés:
- Préserver la fonctionnalité écologique des paysages des grandes vallées alluviales,
- Maintenir la fonctionnalité des espaces boisés, de leurs lisières et des milieux ouverts qu'ils comprennent,
 - **PLU de Lèves** : **préservation du Couasnon, de l'Eure et des milieux boisés et paysagers (Bois de Lèves, ensembles de boisements en milieu urbain, ...)**
- Fédérer les acteurs autour d'un « plan de préservation des bocages » à l'échelle des éco-paysages concernés de la région dans une perspective mixte écologique et économique,
- Eviter toute fragmentation supplémentaire des corridors à restaurer.
 - **PLU de Lèves** : **maintien de l'enveloppe urbaine et reconstitution des zones agricoles et naturelles.**

II. Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés,

- Aménager les « intersections » entre les corridors et les infrastructures de transports terrestres,
- Restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau,
- Restaurer la fonctionnalité écologique des zones humides, notamment dans les lits majeurs des grands cours d'eau,
- Envisager la compensation écologique des projets comme un outil possible de restauration de la fonctionnalité écologique du territoire,
- Restaurer la fonctionnalité écologique en zones urbaines et périurbaines.

- **PLU de Lèves : maintien des EBC et secteurs de boisements en zone urbaine.**

III. Développer et structurer une connaissance opérationnelle,

- Encourager la production de données naturalistes dans un cadre cohérent et structuré

IV. Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre,

- Sensibiliser le grand public,
- Sensibiliser / informer les élus et décideurs locaux,
- Former les concepteurs de l'aménagement du territoire et plus généralement l'ensemble des acteurs.

Le Plan Climat Energie Régional (PCER) de la Région Centre-Val de Loire

Annexé au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire, la Région Centre-Val de Loire a réalisé son Plan Climat Energie Territorial (PCER). Ce document est un projet territorial de développement durable dont les finalités sont :

- de lutter contre le changement climatique en limitant l'impact du territoire sur le climat, principalement en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du Facteur 4 (division par 4 des émissions de GES d'ici 2050) ;
- de s'adapter au changement climatique, en réduisant la vulnérabilité du territoire, puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

La Région Centre-Val de Loire, dans l'application de ces finalités, a défini ses grands objectifs. *Ceux en bleu correspondent plus particulièrement aux objectifs mis en oeuvre dans le PLU de Lèves :*

- La réalisation de bâtiments économes et autonomes en énergie.
- L'exploitation du potentiel lié aux énergies renouvelables.
- L'optimisation des déplacements, des transports en commun et des modes doux au cœur d'un territoire aménagé.
- Des activités économiques sobres et peu émettrices de GES et de pollution.
- L'information, l'éducation et l'investissement dans la formation, la recherche et l'innovation.

PLU de Lèves : le PLU de Lèves intègre les grandes orientations du PCER :

- en proposant la réalisation de projets d'aménagement à proximité des transports en commun,
- en développant des modes doux (chemins piétons entre les quartiers),
- en incitant le recours aux énergies renouvelables dans ses orientations d'aménagement et de programmation,
- en confortant les emplois par le maintien des secteurs d'activités en centre-ville et sur les ZA de la ville,
- en améliorant l'accessibilité aux services et lieux de vie par des aménagements de sécurisation des voies et par le projet cœur de village.

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Chartres Métropole

Chartres Métropole a élaboré et adopté le 14 octobre 2016 un Plan Climat-Energie Territorial (PCET), qui comporte 29 fiches actions visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, réparties en 5 thématiques : énergie, aménagement durable du territoire, déplacements, consommation durable de Chartres Métropole, agriculture et alimentation. Les 29 actions réparties en 5 thématiques sont les suivantes : *Celles en bleu correspondent plus particulièrement aux objectifs mis en oeuvre dans le PLU de Lèves :*

L'ENERGIE :

- 1 - SENSIBILISER les agents et les utilisateurs aux éco-gestes et économies d'énergie
- 2 - SUIVRE ET GÉRER les consommations énergétiques
- 3 - INSTALLER des équipements peu énergivores
- 4 - IMPLIQUER les parties prenantes dans la démarche d'économie d'énergie
- 5 - PILOTER le plan de réhabilitation thermique des bâtiments de Chartres métropole
- 6 - ACCOMPAGNER les collectivités dans la réhabilitation thermique de leurs bâtiments
- 7 - VALORISER les économies d'énergie
- 8 - SENSIBILISER ET FORMER le public aux économies d'énergie
- 9 - DÉVELOPPER les énergies renouvelables sur le territoire
- 10 - DISPOSER d'un chauffage collectif peu émissif
- 11 - OPTIMISER l'efficacité énergétique de l'éclairage public

URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

- 12 - PLANIFIER l'aménagement et l'urbanisation du territoire
- 13 - DÉVELOPPER des infrastructures routières durables
- 14 - RÉDUIRE les émissions liées à la compétence « assainissement de l'eau »

LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE

- 15 - SUIVRE et gérer les déplacements des agents
- 16 - INCITER les agents à utiliser des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle
- 17 - ÉVITER les déplacements inutiles en développant le télétravail et la visioconférence
- 18 - AMÉLIORER l'efficacité du parc de véhicules professionnels
- 19 - DÉVELOPPER les réseaux de transport durable
- 20 - FAVORISER le développement du covoiturage
- 21 - IMPLIQUER les acteurs du territoire dans une démarche d'optimisation des déplacements
- 22 - INCITER les citoyens à utiliser des véhicules moins émissifs

CONSOMMATION RESPONSABLE DES SERVICES

- 23 - SENSIBILISER les agents aux achats responsables
- 24 - MENER des démarches de dématérialisation des procédures et de virtualisation des serveurs
- 25 - RÉDUIRE la consommation de papier
- 26 - AMÉLIORER la gestion des déchets

L'AGRICULTURE ET L'ALIMENTATION SUR LE TERRITOIRE

- 27 - PERMETTRE le développement d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement
- 28 - SENSIBILISER les consommateurs à une consommation saine et responsable
- 29 - DÉVELOPPER l'approvisionnement de proximité sur le territoire

PLU de Lèves : le PLU de Lèves intègre les grandes orientations du PCET :

- en développant des modes doux (chemins piétons entre les quartiers) dans le cadre de la valorisation de transport durable,
- en permettant une mixité des fonctions en zone U pour favoriser le télétravail,
- en réfléchissant aux secteurs de développement et en les organisant sur son territoire
- en incitant le recours aux énergies renouvelables dans ses orientations d'aménagement et de programmation.

Indicateurs de suivi

Art. - L. 153-27 du code de l'urbanisme : Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Thème	Indicateurs supposes - source	Evaluation du PLU après une durée de 9 ans	Bilan positif	Bilan négatif
URBANISATION				
Evolution de la population Objectifs de croissance annuelle répondant aux objectifs du PLH	Nombre d'habitants total. Nombre d'habitants supplémentaire sur la période dédiée. - INSEE	Nombre d'habitants en 2025 et rythme d'évolution annuel		
Evolution de l'urbanisation Nombre de construction/ha	Nombre de constructions neuves par type et par an (LLS compris) Nombre de logements construits par hectare Nombre de logement locatif social et part dans la totalité des logements construits. INSEE. PLH/ SCoT.	Nombre de constructions réalisées depuis 2015 et rapport nb de constructions/ha ainsi que pourcentage de logement locatif social réalisé.		
Consommation foncière dans le tissu urbanisé	Nombre de dents creuses dans le tissu urbanisé. Opération réalisée dans les zones AU. Permis de construire et permis d'aménagement. Étude de faisabilité.	Nombre de dents creuses restantes en 2025 / Point sur la rétention foncière, point sur les zones AU restantes et sur la zone 2AUe.		
EAU				
Mise en place de système de récupération des eaux pluviales en zone U, pour les constructions neuves	Comparative face au SDAGE. Operations d'aménagement avec systèmes alternatifs (noues, espaces publics perméables). Permis de construire et permis d'aménagement. Étude de faisabilité.	Nombre de constructions équipées de système de recuperation. Operations d'aménagement proposant des systèmes alternatifs.		
Surface maintenue en pleine terre / matériau perméable	Projet sur le domaine public.	Surface en m ² déclarée dans les autorisations d'urbanisme		

DEPLACEMENTS				
Aménagement de liaisons douces	Mise en oeuvre des ER. Mise en oeuvre des OAP. Plan Vert de Chartres Métropole	Bilan de la réalisation des OAP / ouverture des zones 1AU et achat de foncier pour la réalisation de liaisons douces dans le cadre des ER		
ENERGIES ALTERNATIVES				
Bâtiments publics équipés de ressources énergétiques alternatives	Permis de construire et étude de faisabilité.	Nombre de constructions équipées		
BIODIVERSITE ET PATRIMOINE NATUREL				
Efficacité de la préservation des éléments de paysage à protéger	Surface éléments de paysage à protéger. Plan Vert de Chartres Métropole. Service espaces verts de la ville.	Suivi de l'évolution des éléments de paysage à protéger Surfaces entretenues ou en friches		
ENVIRONNEMENT ET RISQUES				
Préserver les habitants des risques et des nuisances	Connaissance de l'évolution des terrains et des risques. Prim.net. Permis de construire	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles et mouvement de terrains + cavités.		