PLU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-212802094-20221216-60-22-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/12/2022

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

Lèves

1re modification du plan local d'urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION

Plu approuvé par délibération du conseil municipal du 19 février 2022

Première modification du Plu approuvée par délibération du 12 décembre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 décembre 2022 approuvant la 1re modification du Plu de la commune de Lèves

Le maire, Rémi Martial

Date : **1er décembre 2022**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **1**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

Table des matières

1/ ÉLÉMENTS MODIFIÉS 3

Permettre la création d'un Ehpad 4
Rectification d'une erreur matérielle 13
Permettre l'extension du cimetière 14
Pérenniser les jardins familiaux 16
Encadrer l'aménagement des cœurs d'îlot 18
Réctifier une erreur matérielle 19
Préserver le potentiel d'aménagement du château et de son parc et de la possibilité d'aménager une liaison douce entre l'espace Soutine et l'Avenue de la Paix 20
Autres évolutions apportées au règlement 23

2/ COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 30

Compatibilité avec le Scot de Chartres Métropole 31
Compatibilité avec le plan de déplacements urbains 32
Compatibilité avec le programme local de l'habitat 32

3/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 34

Sur les trames vertes et bleues 35
Sur les secteurs protégés 37
Sur les espaces agricoles 39
Sur le paysage 40
Sur les risques naturels et technologiques 42
Sur les flux de véhicules 44
Sur qualité de l'air 45
Sur qualité de l'eau 45
Sur la gestion des déchets 45

1/ ÉLÉMENTS MODIFIÉS

Permettre la création d'un Ehpad

Figurent ci-dessous des extraits de « *programme technique detaillé - Tome 1 - programme fonctionnel - V1 - fevrier 2021* »



La présente opération concerne la partie EHPAD de l'établissement.
L'établissement est autorisé par les autorités à augmenter sa capacité actuelle.
Pour rappel ; à ce jour, les capacités de l'EHPAD sont :

- *En Hébergement permanent : 48 lits*
- *En Hébergement temporaire : 2 lits*
- *En Accueil de jour : 10 places*
- *Une Plateforme d'accompagnement et de répit*

L'objectif de l'opération engagée vise à construire un nouveau bâtiment EHPAD, sur un terrain non loin des bâtiments existants.
A l'ouverture du nouvel EHPAD, les nouvelles capacités seront :

- *Hébergements 98 lits, dont 14 lits en unité protégée*
  - *En Hébergement permanent : 95 lits*
  - *En Hébergement temporaire : 2 lits*
  - *1 lit tampon non dans l'effectif*
- *En Accueil de jour : 10 places*
- *Une Plateforme d'accompagnement et de répit (15 personnes)*
- *Il sera prévu, dans la construction, des locaux permettant l'accueil d'un futur PASA de 14 places.*

Le nouvel établissement intégrera les réflexions autour du concept de « l'EHPAD de demain » et de la prise en charge des personnes dépendantes et désorientées.
Le nouvel établissement sera installé à proximité des bâtiments existants de la fondation et pourra ainsi bénéficier des services logistiques existants.

Le terrain réservé à l'opération est situé rue du Mousseau à Lèves.

- *Cadastre parcelles 62- 58- 63*
- *Le terrain présente un fort dénivelé, environ 9m de différence entre le point haut rue du Mousseau et le fond de la parcelle 62.*
- *La surface du terrain est d'environ 24 850 m²- seule la partie haute sera réservée au*

projet.

• La parcelle 63 est occupée par un kiosque (gloriette) qui sera intégré au projet et rénové

• La parcelle 58 est arborée, elle sera conservée en l'état et nettoyée si besoin.

• La parcelle 62 sera conservée en partie basse pour une réserve foncière- un accès à la réserve sera ménagé.

• Les zones arborées existantes sur les parcelles 62 et 63 seront conservées au maximum et nettoyées si besoin.

Les Accès possibles :

• Rue du Mousseau (66m) : rue peu large (5.5m à 6m). Plusieurs accès sont possibles depuis cette rue, ils devront être sécurisés.

• Avenue de la paix – route catégorie 4. Cet accès semble complexe à la vue des dénivelés entre la rue et le terrain et du caractère passant de l'avenue.

• Bas de la parcelle 62. Cet accès semble complexe à la vue de la présence de marnières, sur le chemin piéton qui longe la parcelle.

• L'enjeu de l'architecture sera de proposer un environnement plus adapté et adaptable aux usagers de l'établissement, y compris aux professionnels qui y exercent :

• Créer pour les résidents un environnement confortable, agréable, stimulant et sécurisant

• Procurer aux personnels un environnement de travail ergonomique et agréable

• Proposer des lieux de vie permettant d'accueillir les familles.

• Le parti d'aménagement choisi doit favoriser :

• L'optimisation des coûts d'exploitation et de consommations énergétiques ;

• Le confort et la qualité des ambiances (privilégier la lumière naturelle) ;

• La sécurité des résidents et du personnel ;

• L'efficacité des fonctions logistiques ;

• La maintenance et l'entretien aisés de l'ensemble des locaux sur une longue durée ;

• Un fonctionnement rationnel des installations techniques en adéquation avec les principes de fonctionnement établis.

• Maintenir les valeurs de l'établissement

• L'EHPAD est un lieu de vie qui doit promouvoir avant tout la libre circulation des résidents en toute sécurité.

• La qualité de vie, le respect et l'ouverture sur l'extérieur

Les valeurs portées par les professionnels de la Fondation sont :

• Le respect de la dignité et des choix (équité)

• Le maintien de l'autonomie de l'usager (dont sa capacité à faire des choix / émergence des choix et des prises d'initiatives)

• L'éthique professionnelle (posture, travail d'équipe, cohésion, pluridisciplinarité, professionnalisme, valeurs professionnelles, respect du statut d'adulte, bienveillance, bientraitance)

• La singularité de chaque résident

• Le bien-être des résidents tant physique que psychologique

• La prise en soins

• La citoyenneté (ouverture sur l'extérieur, maintien du lien social en interne et en externe)

• La notion de parcours et de séquences de vie

Ces différentes valeurs humanistes sont renforcées par les valeurs du service public comme l'égalité de traitement, la continuité du service (des soins et de l'accompagnement), la neutralité.

• L'EVOLUTIVITE

Dans le cadre des évolutions constantes des besoins et des techniques, le bâtiment à créer

doit être conçu de manière à faciliter les changements d'affectation des locaux (sans travaux importants) et pouvoir faire l'objet d'éventuelles extensions futures.

- *LA RESERVE FONCIERE*

Une réserve foncière sera ménagée sur le site à destination des éventuels besoins d'extension de l'établissement en bas du terrain.[...]

- *LE DEVELOPPEMENT D'UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE VOLONTARISTE*

Dans le cadre de la conception et dès le stade esquisse, le maître d'œuvre devra estimer les dépenses énergétiques sur une échelle temps de 20 ans minimum.

- *ARCHITECTURE*

Le projet devra respecter l'environnement résidentiel qualitatif du site et proposer des choix architecturaux rappelant l'échelle domestique. Les choix Architecturaux et des matériaux devront s'inscrire dans la continuité de l'architecture des bâtiments anciens de la fondation en cohérence avec l'architecture traditionnelle de Josaphat.

Rappel : l'abbaye Notre Dame de Josaphat est classée au titre des monuments historiques, le parcellaire concerné par le projet est situé dans le périmètre de protection ce qui permettra d'assurer une prise en compte renforcée des vues sur l'abbaye et de la qualité du projet (implantation, volume, intégration paysagère, aspect extérieur...)

Évolution du rapport de présentation Section 1/3 - page 103

Mise à jour des données relatives à la zone 2AUe qui devient 1AUe par l'intermédiaire de la présente modification.

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

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

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

IV- Evaluation des besoins en activités

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

Justifications
Mettre à jour le dossier.

Évolution du rapport de présentation page Section 3/3 - 11

Intégration de l'extension de l'orientation d'aménagement et de programmation du Coteau d'Aligre.

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 1AU et 1AUe : le secteur du «Coteau-d'Aligre» : habitat et constructions compatibles avec l'habitat (médecin ou tout autre profession libérale qui habite sur place) et équipements collectifs (Ehpad)
- 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

Justifications
Intégrer l'extension de l'orientation d'aménagement et de programmation pour tenir compte du futur Ehpad.

Évolution du rapport de présentation page Section 3/3 - 12, 13

Intégration de l'extension de l'orientation d'aménagement et de programmation du Coteau d'Aligre.

LE SECTEUR DU « COTEAU D'ALIGRE »

Ce site est d'une superficie de ~~10 900 m²~~. 41 400 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.

12

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 aménagemnet adapté et la mise en « zone 30 ».

Justifications

Intégrer l'extension de l'orientation d'aménagement et de programmation pour tenir compte du futur Ehpad.

Évolution du rapport de présentation page Section 3/3 - 26, 27

Mise à jour des données relatives à la zone 2AUe qui devient 1Ue par l'intermédiaire de la présente modification.

Zones du PLU 2011		Zones du PLU révisé	
AU	**Zone 1AU** : il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme. Les secteurs concernés sont : • Le Clos de Chavannes • Les Gros Ormes / Messavards • Les Friches Briolles • Le Coteau d'Aligre Zone 1AUe : il s'agit d'une zone d'urbanisation à destination d'équipements collectifs. **Zone 1AUx** : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'activités.	AU	**La zone AU :** comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. C'est une zone ou 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. Zone 1AUe : il s'agit d'une zone d'urbanisation à destination d'équipements collectifs. Le secteur concerné est le Coteau-d'Aligre dans sa partie nord-est. Il est destiné à accueillir un Ehpad. Cette zone et la zone 1AU voisine fond l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation commune, pour notamment assurer la qualité paysagère et la prise en compte des trames verte et bleue. **La zone 1AUx :** zone d'urbanisation future à dominante d'activités. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation et le cas échéant le règlement ont défini les conditions d'aménagement des secteurs suivants : 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 : • 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) Aucun ordre chronologique n'est appliqué à l'urbanisation des secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. 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. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables ; les principes et prescriptions, définis s'appliquent aux secteurs mentionnés ci-dessus.

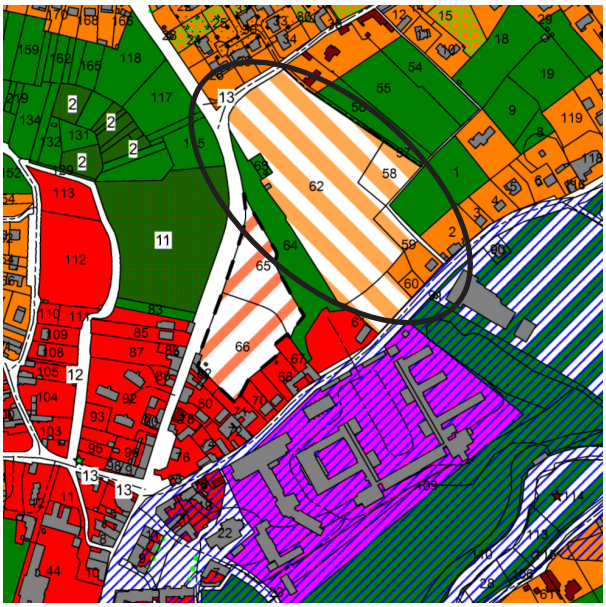
Zones du PLU 2011		Zones du PLU révisé	
~~2AU~~	~~*Pas de zone 2AUe*~~	~~2AU~~	~~**La zone 2AUe :** zone d'urbanisation future à dominante d'équipements collectifs. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation sur le long terme.~~ ~~Elle pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite à une révision du Plan Local d'Urbanisme.~~ ~~Le secteur concerné par la zone 2AUe est :~~ ~~• Le « secteur des Friches Briolles » (*ancienne zone 1AU*)~~
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	**Zone N :** il s'agit de la zone qui	N	**La zone N :** sont classés en zone naturelle et forestière, les

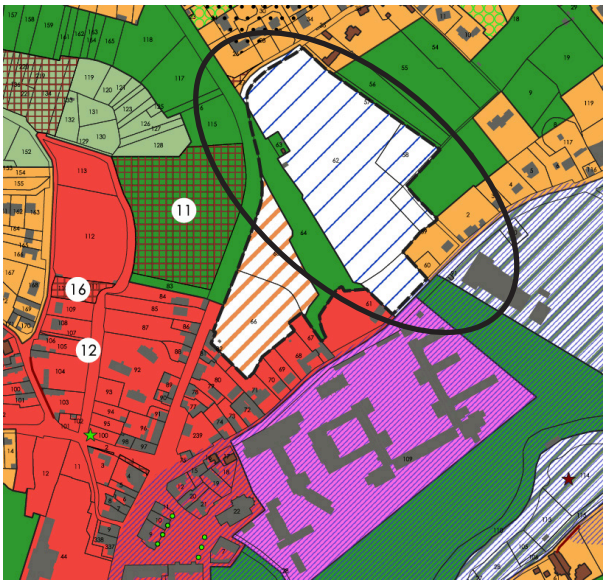
Justifications

Mettre à jour le dossier.

Évolution du plan de zonage, passer de 2AUe à 1AUe

Passer 2,4 hectares de « secteur de réserve foncière à destination d'équipements collectifs» en zone 1AUe «secteur d'urbanisation à destination d'équipements collectifs».





Justifications

Sur ce site est prévu un projet de construction d'un établissement d'hébérgement des personnes âgées dépendantes sur des emprises foncières appartenant à la fondation d'Aligre.

La zone 2AUe était déjà programmée dans l'actuel Plu. Elle affiche la volonté municipale depuis l'approbation du plu en vigueur (approuvé en 2018). De plus, le plu en vigueur jusqu'en 2018 (approuvé en 2011) prévoyait une urbanisation encore plus intense sous forme d'une zone 1AU « Zone d'urbanisation future à dominante d'habitat ».

Ce projet est soutenu par le conseil départemental et l'État et a été validé par L'ARS.

L'implantation a notamment été définie pour être à proximité des équipements existants de la fondation d'Aligre et ainsi permettre leur mutualisation.

Le foncier appartient à la fondation suite à un legs d'un donateur dont la volonté était de destiner ce foncier à l'accueil de résidents de la fondation.

Ce projet n'induira pas de circulation intense, en effet il est envisagé l'accueil d'une petite centaine de résidents qui pourront recevoir des visites, à priori plutôt le week-end, en dehors des périodes de circulation de la majorité des actifs. Les employés du futur Ehpad sont déjà employés dans l'actuel Ehpad situé sur le site historique de Josaphat.

Dans le cadre de la sécurisation de l'avenue de la Paix et de la rue du Mousseau, un giratoire devrait être aménagé au croisement de ces deux voies, dans les 5 années à venir voire plus tôt.

Le rond-point réalisé à l'angle de l'avenue de la Paix et de la rue de Bailleau a permis de réduire les vitesses moyennes dans cette portion de l'avenue de la Paix.

Évolution du règlement, ajout des règles concernant la zone 1AUe dans la partie concernant les zones 1AU

Justifications

En plus des orientations d'aménagement et de programmation concernant ce secteur, cette évolution permet d'encadrer l'aménagement de la zone 1AUe et la construction, notamment de l'Ehpad en privilégiant l'intégration paysagère du projet et en lui permettant d'affirmer l'identité d'équipement collectif.

Rectification d'une erreur matérielle

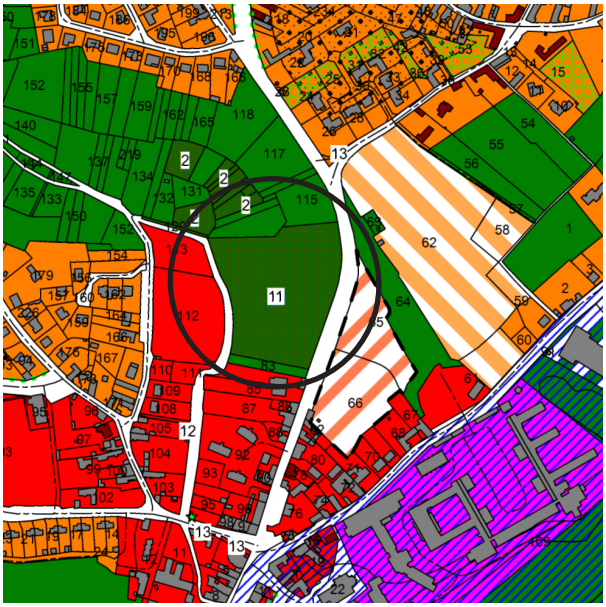
Correction d'une erreur matérielle, en effet l'emplacement réservé 16 n'existe pas au plan de zonage.
Mise à jour des données relatives aux emplacements réservés.

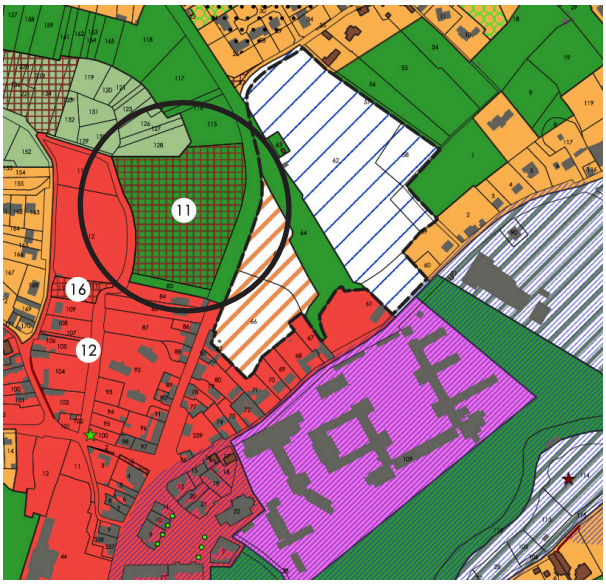
Liste des emplacements réservés du PLU révisé :

N° ER	OBJET DE LA RÉSERVATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE	N° PARCELLES	S. CADASTRALE
1	Création d'un cheminement doux. Largeur 3.00 m	Commune	6051m²	629, 627, 626, 1400, 628, 622, 623, 626, 1398-590-614-616	ZB
2	Extension du cimetière	Commune	4749 m²	119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 129, 130	AT
3	Création d'un cheminement doux. Largeur 2.00 m	Commune	222 m²	37	AP
4	Création d'un cheminement doux. Largeur : 3.00 m.	Commune	705 m²	de 24 à 43, 84, de 85 à 94	AL
5	Création d'un cheminement doux	Commune	3670 m²	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 m²	101	AL
7	Elargissement de voie Rue des 3 Maisons. Largeur : 1.40 m	Commune	159 m²	51, 52	AV
8	Elargissement du trottoir rue de Bailleau - accès. Largeur : 1.40 m	Commune	8 m², 45 m², 200 m²	80, 111, 114	AV
9	Elargissement de voie Rue du Bout du Val	Commune	35 m², 1 m²	96, 86	AE
10	Aménagement d'une plaine inondable	Commune	14939 m²	81 – 82 – 83	AH
11	Aménagement paysager	Commune	15190 m²	114	AT
12	Création d'un cheminement doux entre le cimetière et le centre-ville. Largeur : 5.00m	Commune	756 m²	103 à 111	AT
13	Aménagement du cœur de ville	Commune	166 m², 151 m²	01, 02, 27	AM - AT
14	Création d'un cheminement doux. Largeur 2.00 m	Commune	989 m²	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 m²	51, 52, 53	AI
~~16~~	~~Création d'un sentier piéton « Les Nardières » largeur : 3.00 m~~	~~Commune~~	~~900 m²~~	~~1398 590 614 616~~	~~ZB~~

Permettre l'extension du cimetière

Au plan de zonage, création d'un emplacement réservé et suppression de l'emplacement réservé 2





Justifications
Pour prévoir le long terme la commune souhaite maîtriser le foncier autour de l'actuel cimetière.

Évolution du rapport de présentation Section 3/3 - page 35

Mise à jour des données relatives aux emplacements réservés.

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"
- ER n°16, "Extension du cimetière"

Justifications
Mettre à jour le rapport de présentation en fonction de l'évolution apportée au zonage.

Évolution du rapport de présentation Section 3/3 - page 36

Mise à jour des données relatives aux emplacements réservés.

Liste des emplacements réservés du PLU révisé :

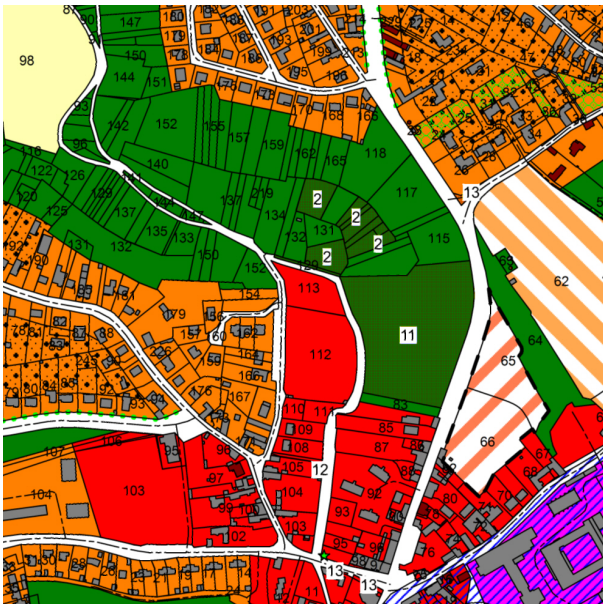
N° ER	Objet de la réservation	Bénéficiaire	Surface	N° Parcelles	S. cadastrale
1	Création d'un cheminement doux. Largeur 3.00 m	Commune	6051m²	629, 627, 626, 1400, 628, 622, 623, 626, 1398-590-614-616	ZB
~~2~~	~~Extension du cimetière~~	~~Commune~~	~~4749 m²~~	~~119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 129, 130~~	~~AT~~
3	Création d'un cheminement doux. Largeur 2.00 m	Commune	222 m²	37	AP
4	Création d'un cheminement doux. Largeur : 3.00 m.	Commune	705 m²	de 24 à 43, 84, de 85 à 94	AL
5	Création d'un cheminement doux	Commune	3670 m²	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 m²	101	AL
7	Elargissement de voie Rue des 3 Maisons. Largeur : 1.40 m	Commune	159 m²	51, 52	AV
8	Elargissement du trottoir rue de Bailleau - accès. Largeur : 1.40 m	Commune	8 m², 45 m², 200 m²	80, 111, 114	AV
9	Elargissement de voie Rue du Bout du Val	Commune	35 m², 1 m²	96, 86	AE
10	Aménagement d'une plaine inondable	Commune	14939 m²	81 – 82 – 83	AH
11	Aménagement paysager	Commune	15190 m²	114	AT
12	Création d'un cheminement doux entre le cimetière et le centre-ville. Largeur : 5.00m	Commune	756 m²	103 à 111	AT
13	Aménagement du cœur de ville	Commune	166 m², 151 m²	01, 02, 27	AM - AT
14	Création d'un cheminement doux. Largeur 2.00 m	Commune	989 m²	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 m²	51, 52, 53	AI
~~16~~	~~Création d'un sentier piéton « Les Nardières » largeur : 3.00 m~~	~~Commune~~	~~900 m²~~	~~1398-590-614-616~~	~~ZB~~
16	Extension du cimetière	Commune	1140 m²	0110, 0111	AT

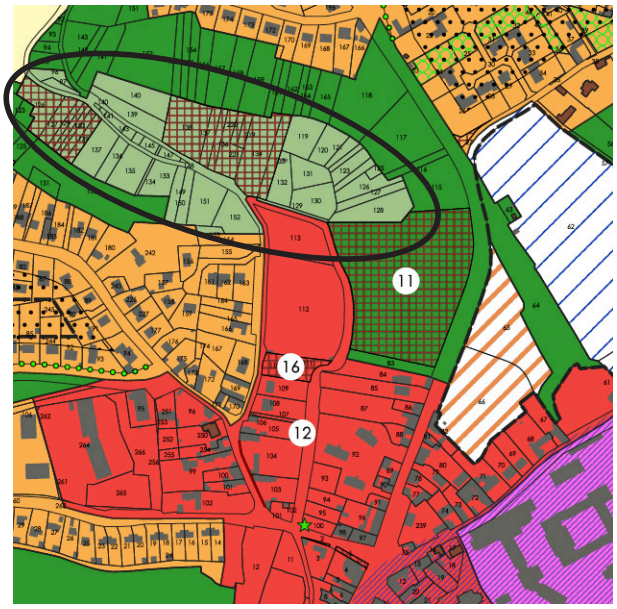
Justifications

Mettre à jour le dossier.

Pérenniser les jardins familiaux

Au plan de zonage, création d'un emplacement réservé et d'un secteur Nj





Justifications

Pour pérenniser les jardins familiaux et assurer la qualité de leur frange, les élus souhaitent que la collectivité en soit propriétaire, ce qui est le meilleur moyen. Pour ce faire des emplacements réservés sont prévus.

D'autre part, la création du **secteur Nj**, permet de mieux encadrer l'intégration des jardins familiaux dans l'environnement grâce à des règles et donc à un zonage spécifique.

Au règlement, définition de prescriptions spécifiques au secteur Nj

Justifications

Permettre de mieux encadrer l'intégration des jardins familiaux dans l'environnement grâce à des règles et donc à un zonage spécifique.

Évolution du rapport de présentation page Section 3/3 - 27

Mise à jour des données relatives à la création du secteur Nj.

Zones du PLU 2011		Zones du PLU révisé	
2AU	*Pas de zone 2AUe*	2AU	**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. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Le secteur concerné par la zone 2AUe est : • Le « secteur des Friches Briolles » *(ancienne zone 1AU)*
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	**Zone N :** il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants notamment au point de vue du paysage. Le secteur Ne correspond aux parties de la zone naturelle dans laquelle sont autorisés les équipements collectifs (station d'épuration en particulier). **Le secteur Nl** accueille les constructions et installations à usage de sports, loisirs etc. **Le secteur Nl*** correspond aux terrains concernant par le « plan vert » porté par Chartres Métropole. Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention du risque inondation de la rivière Eure.	N	**La zone N :** sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : - 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. Le plan vert et compris dans les zones N et Nl. Le **secteur Nj** concerne l'ensemble des jardins familiaux situés de part et d'autre du chemin de la Vallée. Ce secteur spécifique permet de définir des prescriptions permettant de maîtriser l'emprise au sol, le volume et l'aspect des abris de jardins (seuls autorisés dans la zone) de manière à assurer au mieux leur intégration dans l'environnement et le paysage. **La zone Ne :** secteur dédié à la station d'épuration et ses aménagements. **La zone Nl :** 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...). *(anciennement N, Nl* secteur lié au Plan vert de l'agglomération de Chartres Métropole et ancienne zone Ue)* 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. 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.

Évolution du rapport de présentation Section 3/3 - page 35

Mise à jour des données relatives aux emplacements réservés.

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"
- ER n°17, 'Aménagement des jardins familiaux'

Justifications

Mettre à jour le rapport de présentation en fonction de l'évolution apportée au zonage.

Évolution du rapport de présentation Section 3/3 - page 36

Correction d'une erreur matérielle, en effet l'emplacement réservé 16 n'existe pas au plan de zonage.
Mise à jour des données relatives aux emplacements réservés.

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	6051m²	629, 627, 626, 1400, 628, 622, 623, 626, 1398-590-614-616	ZB
~~2~~	~~Extension du cimetière~~	~~Commune~~	~~4749 m²~~	~~119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 129, 130~~	~~AT~~
3	Création d'un cheminement doux. Largeur 2.00 m	Commune	222 m²	37	AP
4	Création d'un cheminement doux. Largeur : 3.00 m.	Commune	705 m²	de 24 à 43, 84, de 85 à 94	AL
5	Création d'un cheminement doux	Commune	3670 m²	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 m²	101	AL
7	Elargissement de voie Rue des 3 Maisons. Largeur : 1.40 m	Commune	159 m²	51, 52	AV
8	Elargissement du trottoir rue de Bailleau - accès. Largeur : 1.40 m	Commune	8 m², 45 m², 200 m²	80, 111, 114	AV
9	Elargissement de voie Rue du Bout du Val	Commune	35 m², 1 m²	96, 86	AE
10	Aménagement d'une plaine inondable	Commune	14939 m²	81 – 82 – 83	AH
11	Aménagement paysager	Commune	15190 m²	114	AT
12	Création d'un cheminement doux entre le cimetière et le centre-ville. Largeur : 5.00m	Commune	756 m²	103 à 111	AT
13	Aménagement du cœur de ville	Commune	166 m², 151 m²	01, 02, 27	AM - AT
14	Création d'un cheminement doux. Largeur 2.00 m	Commune	989 m²	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 m²	51, 52, 53	AI
~~16~~	~~Création d'un sentier piéton « Les Nardières » largeur : 3.00 m~~	~~Commune~~	~~900 m²~~	~~1398-590-614-616~~	~~ZB~~
16	Extension du cimetière	Commune	1140 m²	0110, 0111	AT
17	Aménagement des jardins familiaux	Commune	10500 m²	**AS 0126-0127-0128-0129-0130-0139-0138** AT 0138-0137-0136-0221-0220-0219-0134-0133	

Justifications

Mettre à jour le dossier.

Encadrer l'aménagement des cœurs d'îlot

Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation dédiée

Une orientation d'aménagement et de programmation «VI. Aménagement des cœurs d'îlot» est ajoutée.

Précision des espaces concernés au plan de zonage

La localisation des cœurs d'îlot concernés est ajoutée au plan de zonage.

Évolution du rapport de présentation page Section 3/3 - 11

Intégration de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique relative aux cœurs d'ilôt

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 et une orientation d'aménagement thématique concernant les cœurs d'îlot.

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

Justifications

Intégrer l'extension de l'orientation d'aménagement et de programmation pour tenir compte du futur Ehpad.

Précision des justifications au rapport de présentation page Section 3/3 - 14

Compte tenu des nombreuses demandes de précisions formulées dans le cadre de l'enquête publique, les justifications figurant au rapport de présentation ont été précisées. Ainsi, est ajouté le paragraphe suivant :

L'aménagement des cœurs d'îlot

Cette orientation d'aménagement et de programmation n'a pas pour objectif d'interdire l'urbanisation des cœurs d'îlot mais de mieux l'encadrer.
L'objectif est notamment d'éviter la colonnisation des cœurs d'îlot par des opérations au coup par coup sans réflexion, sans cohérence avec les constructions existante, sans réfléchir à des accès pertinents.
Elle vise à assurer une desserte cohérente participant pourquoi à améliorer le réseau viaire existant, en évitant les impasses par exemple.
Cette orientation vise également à permettre l'urbanisation sans négliger l'environnement existant. Ainsi par exemple, elle propose le recensement des arbres avant tout travaux et leur conservation qui doit être définie afin de conserver une ambiance boisée et ombragée du quartier en fonction :

- de leur emplacement
- de leur valeur paysagère
- de leur état phytosanitaire

Cela signifie que ne seront pas repérés pour être conservés :

- les arbres ne participant pas à conserver une ambiance boisée et ombragée
- les arbres participant à conserver une ambiance boisée et ombragée mais dont les critères non cumulatifs suivants les caractérisent :
  - -l'emplacement en fait des arbres isolés ou perturbant des ouvertures visuelles ou des vues sur des éléments patrimoniaux (Abbaye St-Josaphat, Cathédrale, Église Saint-Lazare, vallée de l'Eure…) ;
  - -la valeur paysagère n'est pas avérée (port naturel perturbé, essence non indigène, sujet ne participant pas à une composition paysagère telle que mail, alignement, verger…);
  - -l'état sanitaire actuel ou l'implantation sur des substrats inadaptés (remblais par exemple) menacerait, la sécurité des usagers, l'intégrité des bâtiments, l'intégrité des fonds voisins

Justifications

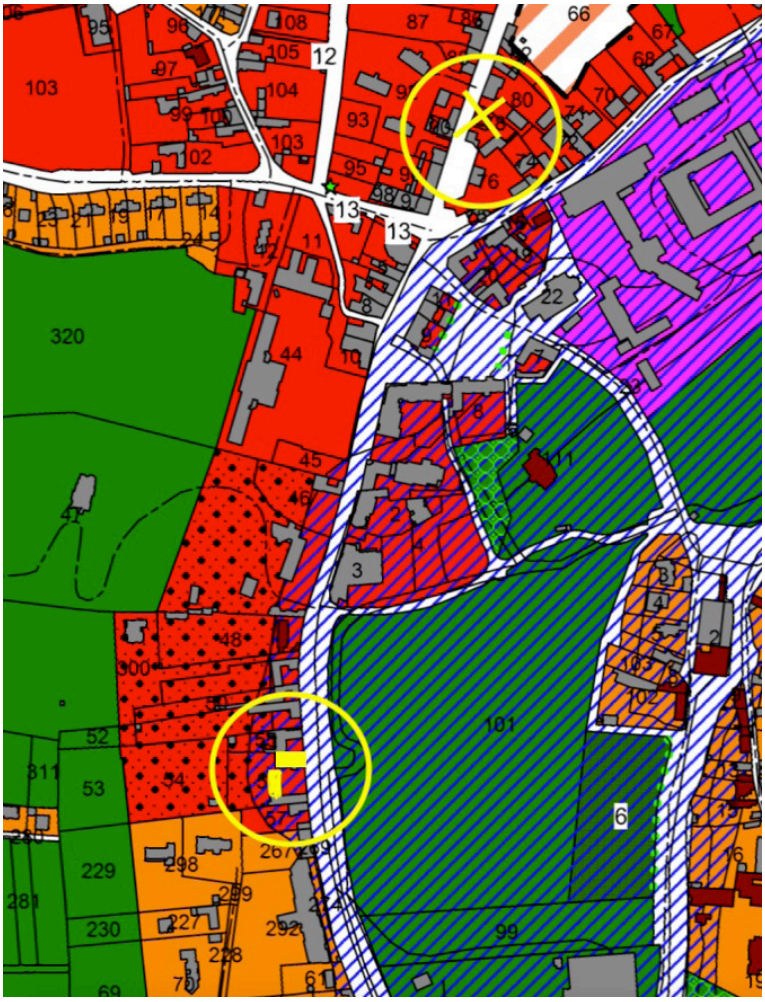
Cette orientation vise à encadrer l'urbanisation des cœurs d'îlot **sans l'interdire**.
Certains cœurs d'îlot sont déjà concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Cette nouvelle orientation vise l'ensemble des autres cœurs d'îlots.
L'objectif est de tendre vers des opérations d'aménagement d'ensemble assurant la cohérence de l'aménagement, favorisant leur accroche aux quartiers voisins, pronant des espaces publics confortables...

Réctifier une erreur matérielle

Correction d'une erreur matérielle relative aux éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

L'élément repéré n°50 a été mal localisé sur le plan de zonage, ainsi le zonage évolue comme suit.

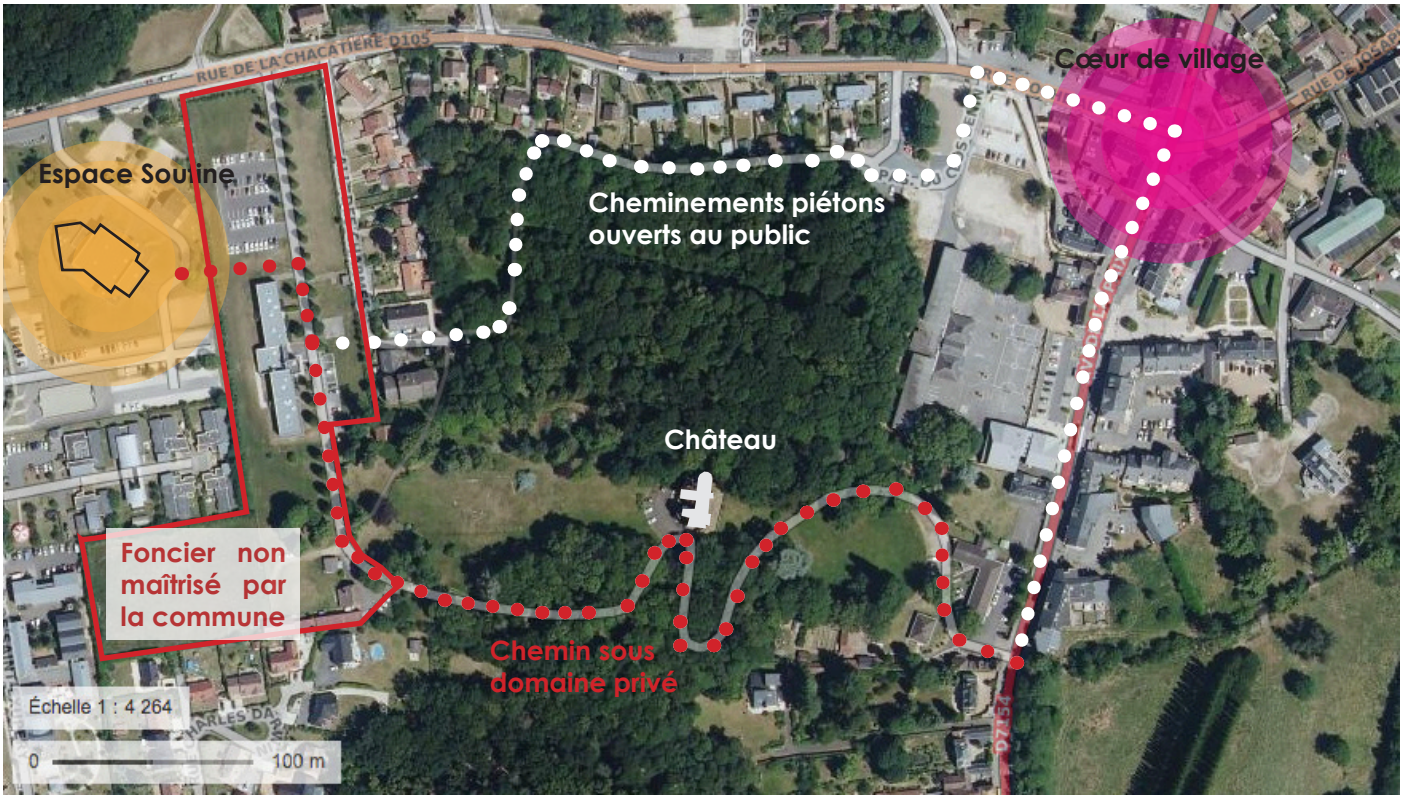
Justifications
Réctifier une erreur matérielle



Préserver le potentiel d'aménagement du château et de son parc et de la possibilité d'aménager une liaison douce entre l'espace Soutine et l'Avenue de la Paix

Au rapport de présentation, justification du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

La partie qui suit est ajoutée au rapport de présentaition



La commune travaille actuellement sur :
- une étude de réaménagement de son cœur de village ;
- un projet de relocalisation de l'école de musique de Lèves et de diversification des fonctions de l'Espace culturel Soutine.

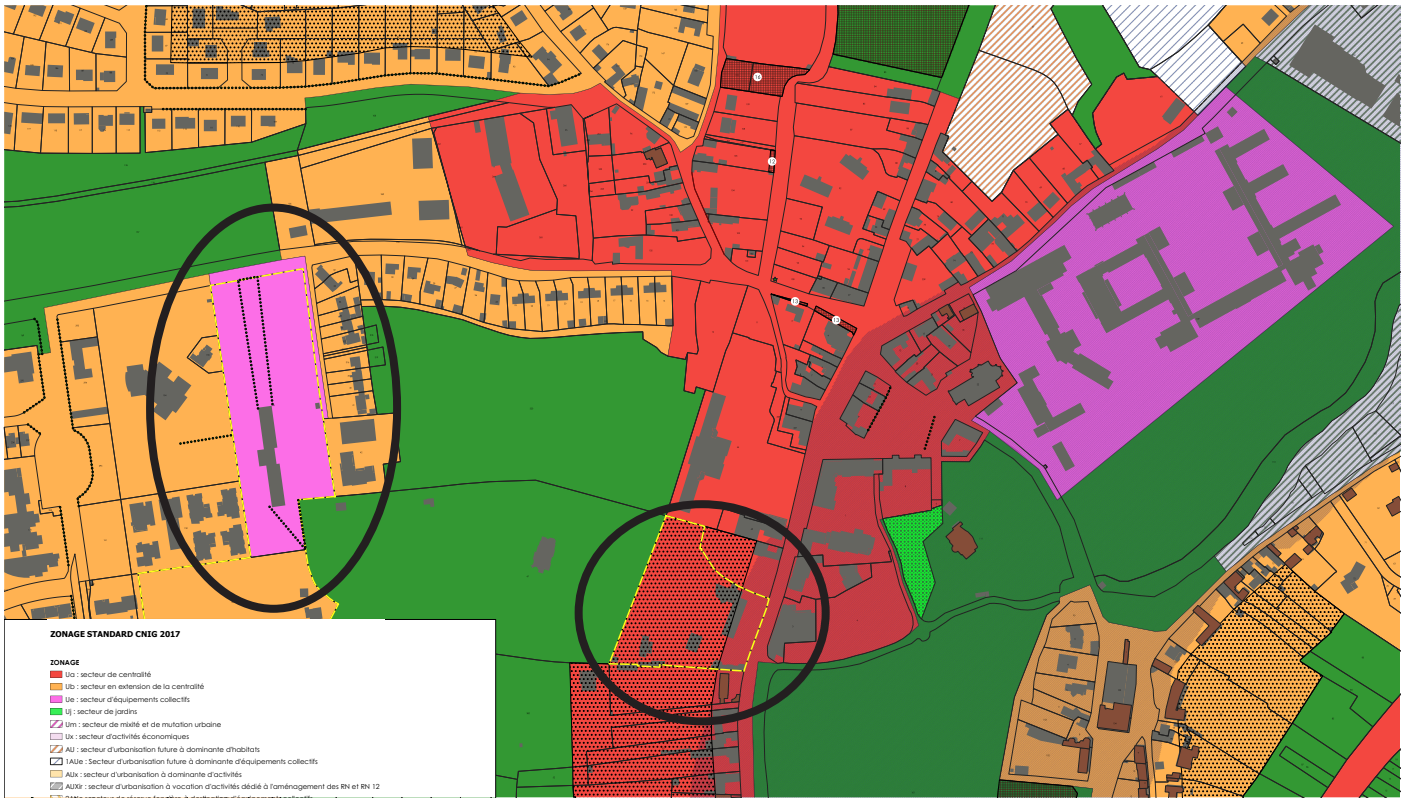
Dans le cadre de l'étude de réaménagement du cœur de village sont notamment apparus :
- la nécessaire mise en valeur de la ceinture de boisements qui ceint le centre du village et la valorisation des coteaux boisés.
- l'invisibilité du château situé en arrière d'un front bâti ;
- la valorisation du chemin prolongeant le passage du Clos-Bénin permettant de cheminer dans le coteau ;
- l'opportunité de créer une boucle de circulation piétonne reliant, le cœur de village,

l'espace culturel Soutine et le château.

La commune ne maîtrise pas une partie du foncier permettant d'atteindre cet objectif et le programme d'aménagement n'est pas connu.

Ainsi compte tenu des enjeux, au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme a été créé un périmètre d'attente d'un programme d'aménagement global sur les parties situées en zones urbaines (puisque le code de l'urbanisme permet l'instauration d'un tel périmètre uniquement sur ces zones).

Au plan de zonage, définition d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)



Justifications

voir «Au rapport de présentation, justification du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)», page 23

Au règlement, ajout des prescriptions relatives au périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

ZONE URBAINE (U)
Chapitre 1, destination des constructions, usages des sols et nature d'activite
Paragraphe u2 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activites
Article 1 : Limitations

La mention suivante est ajoutée :

- *Dans le périmètre d'attente d'un programme d'aménagement global reportée au document graphique sous une légende particulière, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :*

- les constructions et installations d'une superficie au sol inférieure à 5 m2 ;

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation de la première modification du Plu. À défaut de projet approuvé par le conseil municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

Justifications

Ne pas obérer les objectifs de relier, par une circulation piétonne, le cœur de village, l'espace culturel Soutine et pourquoi pas le château.

ZONE Ue
Chapitre 1, destination des constructions, usages des sols et nature d'activite
Paragraphe ue2 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activites
Article 1 : Limitations

La mention suivante est ajoutée :

- *Dans le périmètre d'attente d'un programme d'aménagement global reportée au document graphique sous une légende particulière, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :*

- les constructions et installations d'une superficie au sol inférieure à 5 m2 ;

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation de la première modification du Plu. À défaut de projet approuvé par le conseil municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

Justifications

Ne pas obérer les objectifs de relier, par une circulation piétonne, le cœur de village, l'espace culturel Soutine et pourquoi pas le château.

Autres évolutions apportées au règlement

Les évolutions apportées figurent également au règlement.

ZONE URBAINE (U)
Chapitre 2, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Paragraphe u2 - paragraphe u2 – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 3 : caractéristiques architecturales des constructions

La mention suivante est ajoutée :
Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures sera inférieure ou égale à celle des clôtures implantées le long des espaces publics et dans tous les cas inférieure ou égale à 1,80 m.

Justifications
Assurer la cohérences des clôtures marquant la limite avec l'espace public et celles situées en limite séparative.

La mention suivante est ajoutée :
les murs pleins d'une hauteur maximum 1.6 mètre, d'une épaisseur égale ou supérieure à 20 centimètres,

Justifications
Imposer des murs maçonnés et non des plaques préfabriquées.

La mention suivante est ajoutée :
Les murs bahuts surmontés d'une lisse ou d'un barreaudage. La hauteur totale (mur bahut + lisse ou barreaudage) maximum sera de 1.6 mètre, d'une épaisseur égale ou supérieure à 20 centimètres,

Justifications
Imposer des murs maçonnés et non des plaques préfabriquées.

La mention suivante est ajoutée :
De plus, pour les autres constructions
- *Sont autorisés :*
  - *les murs pleins d'une hauteur maximum 1.6 mètre, d'une épaisseur égale ou supérieure à 20 centimètres,*
  - *les murs bahuts surmontés d'une lisse ou d'un barreaudage. La hauteur totale (mur bahut + lisse ou barreaudage) maximum sera de 1.6 mètre, d'une épaisseur égale ou supérieure à 20 centimètres,*
  - *les haies d'une hauteur maximale de 1,6 mètre.*

Justifications
Imposer des murs maçonnés et non des plaques préfabriquées.

La mention suivante est ajoutée :

De plus, pour les autres constructions

- Sont autorisés :

- *les murs pleins d'une hauteur maximum 1.6 mètre, d'une épaisseur égale ou supérieure à 20 centimètres,*
- *les murs bahuts surmontés d'une lisse ou d'un barreaudage. La hauteur totale (mur bahut + lisse ou barreaudage) maximum sera de 1.6 mètre, d'une épaisseur égale ou supérieure à 20 centimètres,*
- *les haies d'une hauteur maximale de 1,6 mètre.*

Justifications

Imposer des murs maçonnés et non des plaques préfabriquées.

La mention suivante est ajoutée :

Plus particulièrement dans le secteur des Hauts de Fresnay (carte ci-dessous)

- Sont autorisés uniquement :

- *les murs pleins d'une hauteur maximum de 1,3 mètre, d'une épaisseur égale ou supérieure à 20 centimètres.*
- *les murs bahuts surmontés d'une lisse ou d'un barreaudage d'une hauteur maximum 1.3 mètre, d'une épaisseur égale ou supérieure à 20 centimètres.*
- *Les portails seront droits (pas d'arrondi) et auront une hauteur maximale de 1,3 mètre.*
- *Les teintes sombres sont recommandées.*

Justifications

Imposer des murs maçonnés et non des plaques préfabriquées.

ZONE URBAINE (U)
Chapitre 2, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Paragraphe U4 – Stationnement
Article 1 : Obligations en matière d'aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos

La mention suivante est ajoutée :

- ***Stationnements des véhicules***

- *Les prescriptions ci-dessous s'appliquent également à chaque lot issu d'une division.*
- *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.*
- *La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 12.5 m²/place de stationnement et 21 m2 pour une place pour personne à mobilité réduite, dégagement non compris.*
- *En fonction du volume de place généré par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places doit être réalisé (préau, pergolas paysagées, …).*
- *Dans le cas de stationnements aériens, leur mutualisation et/ou regroupement pourra être imposé.*
- *Les places du midi seront conservées en l'état ; les nouvelles constructions devront prévoir 1 place du midi uniquement pour le lotissement de la Croix Saint Gilles et des Boissières.*
- *Pour les stationnements aériens, non couverts, les sols devront être traités avec des matériaux drainants.*
- *Si, pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-après, le pétitionnaire peut être autorisé, sous réserve qu'il en apporte la preuve :*

  - *à reporter les places par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 200 m ;*
  - *à reporter les places par acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 200 m .*

Justifications

Le centre ville est sujet à du stationnement intempestif sur espace public et le secteur est sous pression foncière, notamment par des divisions de terrains déjà bâtis. Pour limiter l'encombrement de l'espace public, les prescriptions relatives au stationnement s'appliqueront également aux lots issus de division.

Les possibilités de délocalisation des prescriptions relatives au stationnement permettent d'accepter la densification du tissu bâti existant en évitant de refuser ce type d'opération pour des raisons liées au stationnement, sans renforcer le phénomène d'encombrement de l'espace public par des véhicules.

ZONE Ue
Chapitre 2, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Paragraphe Ue4 – Stationnement
Article 1 : Obligations en matière d'aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos

La mention suivante est ajoutée :

- **Stationnements des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'une aire de stationnement est de 12.5 m²/place de stationnement et 21 m² pour une place pour personne à mobilité réduite, dégagement non compris.
- En fonction du volume de place généré par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places doit être réalisé (préau, pergolas paysagées, …).
- Dans le cas de stationnements aériens, leur mutualisation et/ou regroupement pourra être imposé.
- Pour les stationnements aériens, non couverts, les sols devront être traités avec des matériaux drainants.

...

Justifications
Assurer la cohérence des règles de stationnement sur l'ensemble de la commune.

ZONE Um
Chapitre 2, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Paragraphe Um4 – Stationnement
Article 1 : Obligations en matière d'aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos

La mention suivante est ajoutée :

- **Stationnements des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 12.5 m²/place de stationnement et 21 m2 pour une place pour personne à mobilité réduite, dégagement non compris.
- En fonction du volume de place généré par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places doit être réalisé (préau, pergolas paysagées, …).
- Dans le cas de stationnements aériens, leur mutualisation et/ou regroupement pourra être imposé.
- Pour les stationnements aériens, non couverts, les sols devront être traités avec des matériaux drainants.

...

Justifications
Assurer la cohérence des règles de stationnement sur l'ensemble de la commune.

ZONE 2AUE

Cette zone est supprimée.

Justifications

Cette zone devient 1AUe par la présente procédure de modification

ZONE N
Chapitre 2, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Paragraphe n2 – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 3 : caractéristiques architecturales des constructions

Les évolutions suivantes sont apportées :

• Clôtures

- Les clôtures et les éléments entrant dans leur composition (murs, portillons, portails, grilles, piliers) doivent présenter une cohérence d'aspect :

 avec les éléments constitutifs de la construction principale (portes, volets, encadrements, ouvrants.)

 par rapport au contexte urbain et aux clôtures environnantes (hauteur, matériaux, implantation)

- Les portails, portillons et piliers de clôture doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.

- En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de la hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence d'ensemble.

- Les murs et murets en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect).

- Les panneaux en bois ou composite (claustra, brise-vues, treillis...) sont autorisés uniquement en limite séparative à condition qu'ils soient fixés dans le sol et soient accompagnés d'un traitement végétalisé. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m.

- Les clôtures composées de piquets de bois brut et de fil de fer simple ou de grillage à animaux à grosse maille rectangulaire ou carré ou tout matériau similaire d'aspect.

- Pour le bâti ancien (constructions présentant une façade ou un pignon à l'alignement) sont autorisés :

 les murs pleins surmontés d'un chaperon (tuiles, briques..) d'une hauteur maximum de 2,20 mètres.

 les murs bahuts représentant les 2/3 de la hauteur totale de la clôture surmontés d'une lisse ou d'un barreaudage d'une hauteur maximum de 2,20 mètres.

- Pour les autres constructions, sont autorisés :

 les murs pleins d'une hauteur maximum 1.6 mètre.

 les murs-bahut surmonté d'une lisse ou d'un barreaudage d'une hauteur maximum de 1.6 mètre.

 les haies d'une hauteur maximale de 1,6 mètre.

- Ne sont pas autorisées :

 l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,

 l'emploi de matériaux d'aspect ondulé, les matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...),

 les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment),

 la démolition des murs de clôture traditionnels.

 la teinte « blanc pure » est interdite.

- Dans la zone inondable, les clôtures seront à claire-voie sur au moins 2/3 de leur hauteur, afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Justifications

Imposer des clôtures ayant un impact le plus faibles possibles sur le caractère naturel de la zone.

TITRE II
Emplacements réservés

Les extraits de plan de zonage reprenant les emplacements réservés au règlement écrit sont supprimés.

Justifications

Les emplacements réservés figurent au plan de zonage. Il n'est pas nécessaire de les faire figurer en doublon au règlement, au risque de commettre des erreurs.

2/ COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Art. L. 131-4 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :
« 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
[...]
« 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
« 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.
« Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

« Art. L. 131-5.-Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.

Compatibilité avec le Scot de Chartres Métropole

Le PLU de Lèves doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole dont la révision a été approuvée en janvier 2020.

Le SCoT est hiérarchiquement supérieur au PLU et oriente tous les documents et schémas qui doivent être compatibles avec lui.

Consommation d'espace

Le SCoT prône une urbanisation à l'intérieur du tissu bâti tout en préservant des espaces de respiration.
La modification permet la création d'un Ehpad en passant une zone 2AUe en 1AUe. Cette zone est située dans le tissu bâti existant. Cette évolution n'a pas d'impact sur la compatibilité avec le scot en matière de consommation d'espace..
La rectification d'une erreur matérielle (suppression d'un emplacement réservé dans le tableau puisqu'il ne figure pas au pla de zonage) n'a pas d'impact sur la compatibilité avec le scot en matière de consommation d'espace.
Permettre l'extension du cimetière, cette évolution n'a pas d'impact sur la compatibilité avec le scot en matière de consommation d'espace.
Pérenniser les jardins familiaux, cette évolution n'a pas d'impact sur la compatibilité avec le scot en matière de consommation d'espace.
Encadrer l'aménagement des cœurs d'îlot n'empêche pas d'aménager ces cœurs d'îlots, cette évolution n'a donc pas d'impact sur la compatibilité avec le scot en matière de consommation d'espace.
Réctifier une erreur matérielle (mauvaise localisation d'un élément repéré sur le plan de zonage n'a pas de conséquence sur la compatibilié du Plu avec le Scot.
La préservation du potentiel d'aménagement d'une liaison douce entre l'espace Soutine et l'Avenue de la Paix n'en limite le droit à construire que pendant 5 ans. Cela n'a donc pas de conséquence sur la compatibilié du Plu avec le Scot, en matière de consommation d'espace.
L'ensemble des évolutions apportées au règlement n'ont pas de conséquence sur la compatibilié du Plu avec le Scot.

Ainsi la modification n'a pas d'impact sur la compatibilité du Plu avec le scot de l'agglomération chartraine approuvé en janvier 2020.

Croissance démographique et construction de logements

Le SCoT révisié prévoit une hausse démographique à hauteur de 0,73% par an en moyenne à l'horizon 2040 (+1000 habitants/an). L'objectif sera d'atteindre les 160000 habitants à l'horizon 2040 soit près de 22 200 habitants supplémentaires en préservant les équilibres actuels entre son pôle urbain et les communes hors pôle (66% / 34%).

La modification permet la création d'un Ehpad en passant une zone 2AUe en 1AUe. Ce projet n'a pas d'impact sur les objectifs du Plu en matière de logements puisque ce projet ne fera qu'augmenter le nombre d'hébergements.
En matière démographique l'objectif du Plu est d'atteindre environ 6200 habitants en 225 ce qui corespond à une taux de croissance démographique annuel moyen de 1,2%/an. L'ajout d'une quarantaine de résidents dans l'Ehpad correpond à un taux de croissance annuel démographique d'environ 1,3 % par ce qui est tout à fait compatible avec les objectifs du Scot et ne perturbe pas l'objectif de répartition démographique entre les pôles urbains et les espaces ruraux.. Notons que le Padd du Plu ne fait pas état d'objectif de croissance démographique annuel moyen formulé sous forme de taux.

Mixité sociale

La modification permet la création d'un Ehpad en passant une zone 2AUe en 1AUe. Ce projet «améliore la compatibilité du Plu avec le Scot n matière de mixité sociale.
Les autres évolutions n'ont pas d'impact sur la compatibilité du Plu avec le Scot en matière de mixité sociale.

Économie / secteurs industriels

La modification n'a aucun impact sur le volet économique

Déplacements / modes actifs

Deux évolutions concernent les déplacements:
- Préserver la possibilité d'aménager une liaison douce entre l'espace Soutine et l'Avenue de la Paix. Les élvolutions apportées au Plu dans le cadre de la présente modification améliorent la compatibilité du Plu en matière de déplacements actifs.
- évolutions des prescriptions relatives au stationnement dans le règlement, le scot et le plan de déplacement urbain ne définissent ni norme ni prescription relative au stationnement.

Environnement / paysage

Par rapport au Plu actuel, les évolution proposées préservent mieux les cœurs d'îlot, favorisent les jardins familiaux. La compatibilité avec le scot est donc renforcée.

Compatibilité avec le plan de déplacements urbains

Voir «Déplacements / modes actifs», page 35

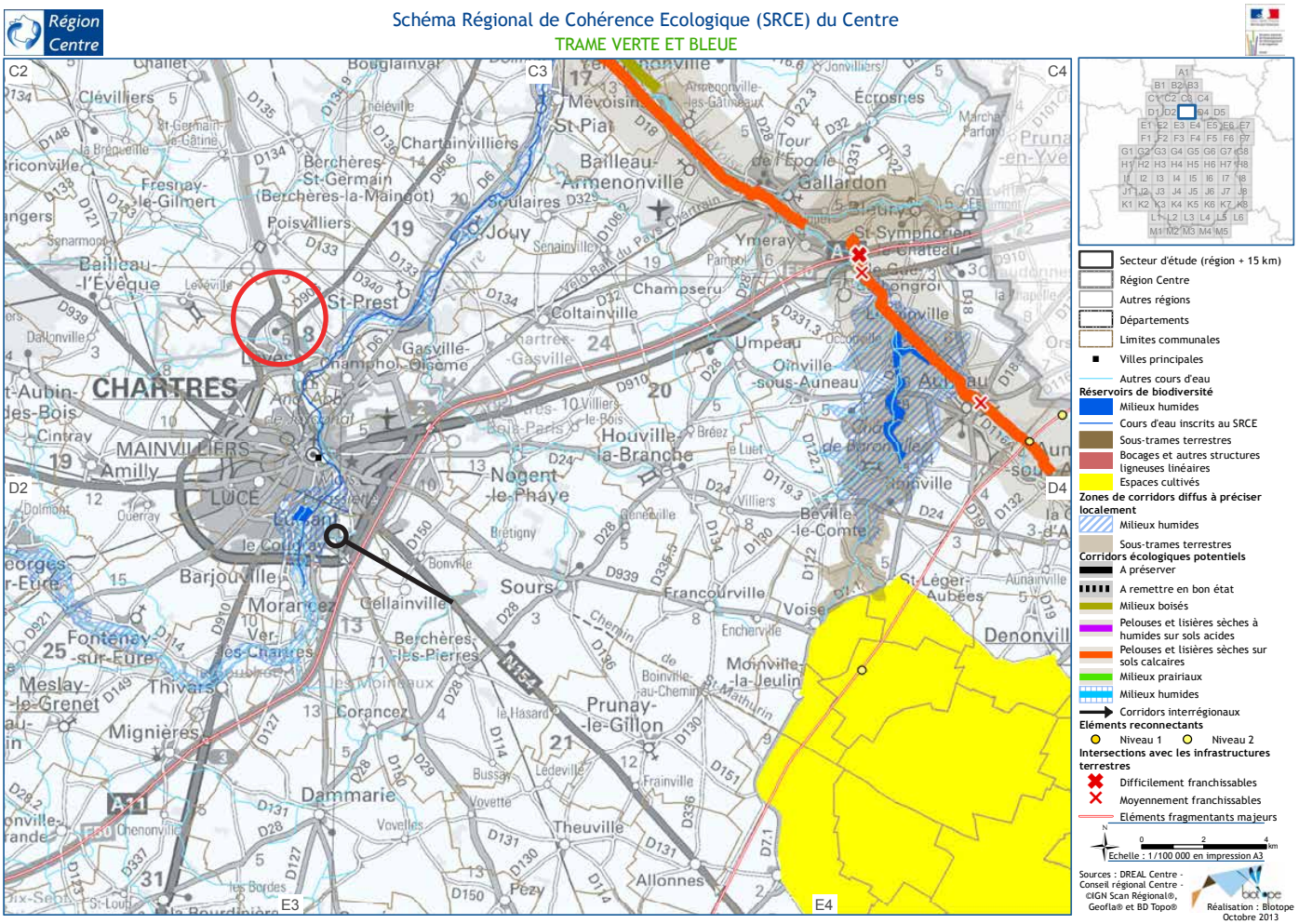
Compatibilité avec le programme local de l'habitat

Les évolutions apportées par la présente modification renforce l'offre de logements et d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes. Elle améliore donc la compatibilité du Plu avec le programme local de l'habitat.

3/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Sur les trames vertes et bleues

Le SRCE n'identifie aucune trame verte ou bleue sur la commune de Lèves, ni aucune zone humide. Toutefois, le rapport de présentation du PLU considère le Bois de Lèves, le Couasnon, l'Eure et les éléments de paysage repérés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme comme des élements constitutifs de la trame verte et bleue de Lèves.



La Trame Verte et Bleue de Lèves

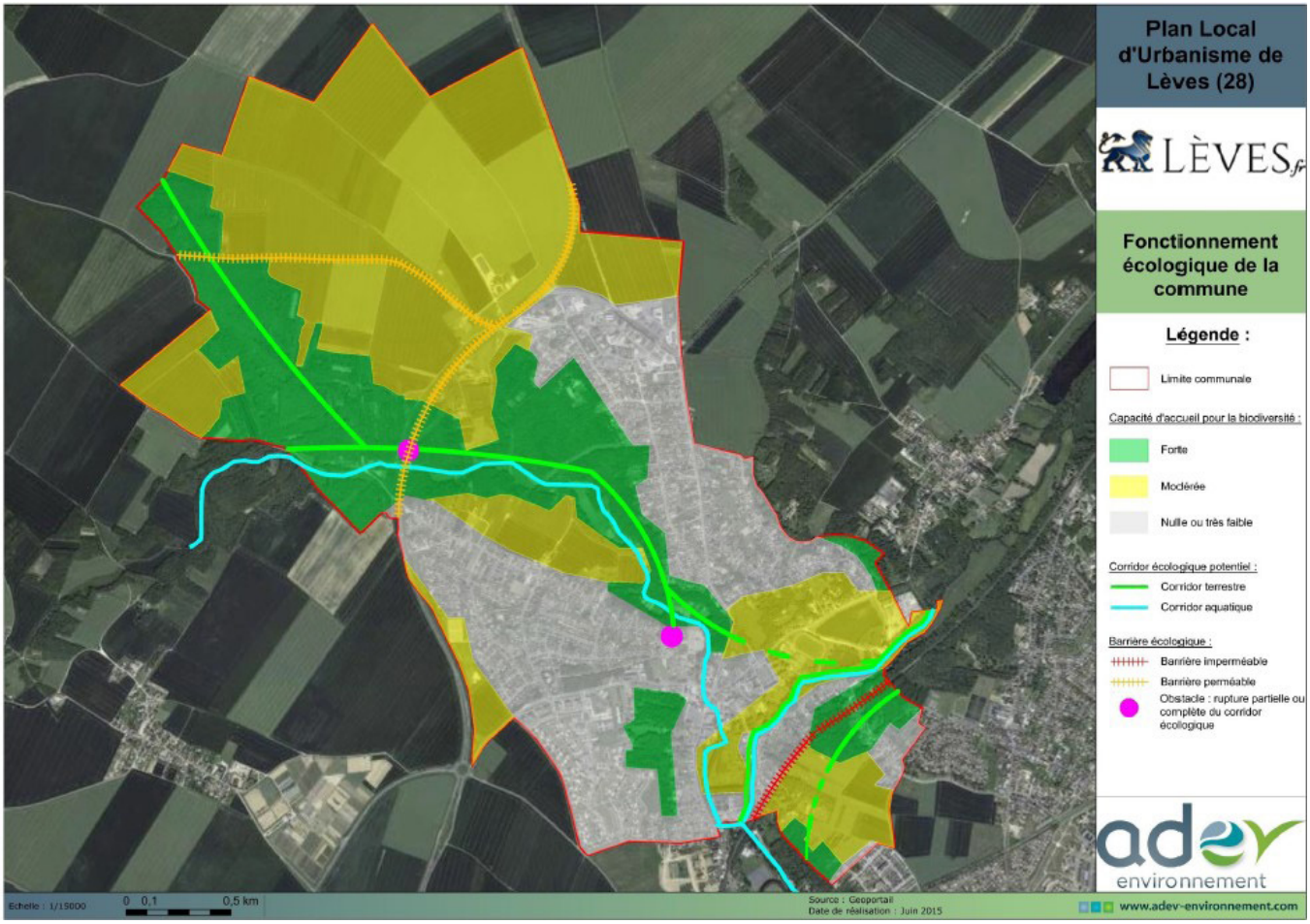
Les massifs boisés, la vallée de l'Eure et le Couasnon sont les principaux enjeux écologiques de la commune, car ils accueillent une forte biodiversité. Ils forment aussi un corridor écologique d'importance locale et départementale. Les projets faisant l'objet de la modification simplifiée ne portent pas atteinte à ces éléments principaux de la trame verte et bleue.

En effet, l'emplacement réservé destiné à l'extension du cimetière se touve dans un secteur où la capacité d'accueil de la biodiversité est nulle ou très faible.

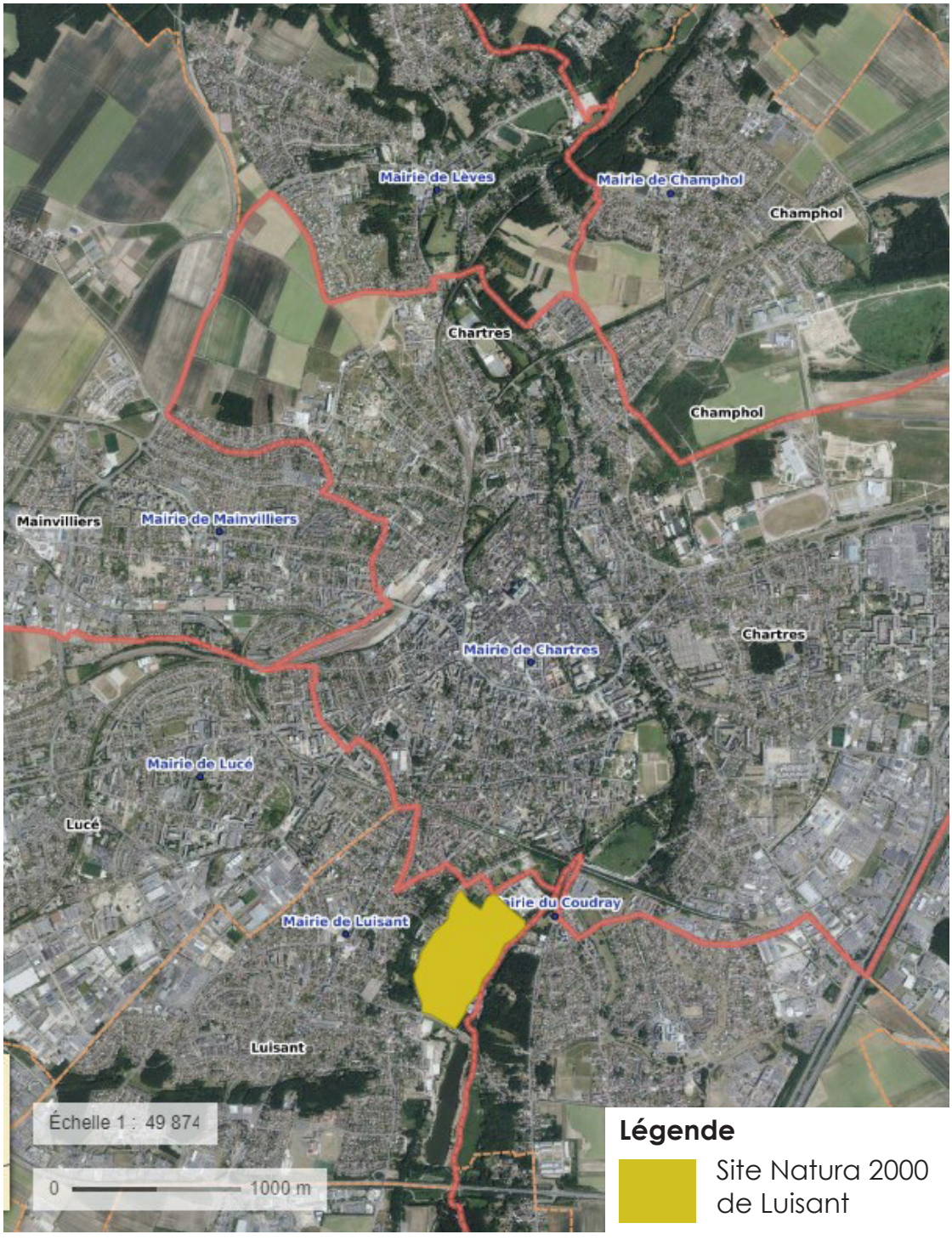
Le secteur de projet de l'Ehpad est situé dans un secteur où la capacité d'accueil pour la biodiversité est modéré. Le secteur boisé au sud des parcelles de projets est identifié comme un potentiel corridor terrestre et sera conservé lors du projet d'aménagement. Toutefois, le projet aura potentiellement un faible impact sur la trame verte en induisant une rupture partielle du corridor terrestre. Des aménagements favorisant la trame verte pourront être proposés afin de réduir l'impact du projet. Dans le cadre du projet d'aménagement de l'Ehpad, une demande d'instruction au cas pas cas devra être formulée, elle permettra d'évaluer précisément les impacts du projet sur l'environnement.

Les jardins familiaux sont situés dans un secteur où la capacité d'accueil pour la biodiversité est forte. Ils sont identifiés comme potentiels corridors terrestre et aquatique. La maîtrise du foncier par la commune permettra de règlementer les matériaux et constructions autorisés (clôture perméable pour la petite faune, sol permébale etc.) afin de maintenir les jardins familiaux comme élément constitutif de la trame verte et bleue.

Le secteur de projet de liaison douce est situé dans un secteur où la capacité d'accueil pour la biodiversité est forte. Ce projet n'aura pas d'incidence négative sur la trame verte et bleue et pourra d'ailleurs contribuer à sa mise en valeur.



Sur les secteurs protégés
Natura 2000

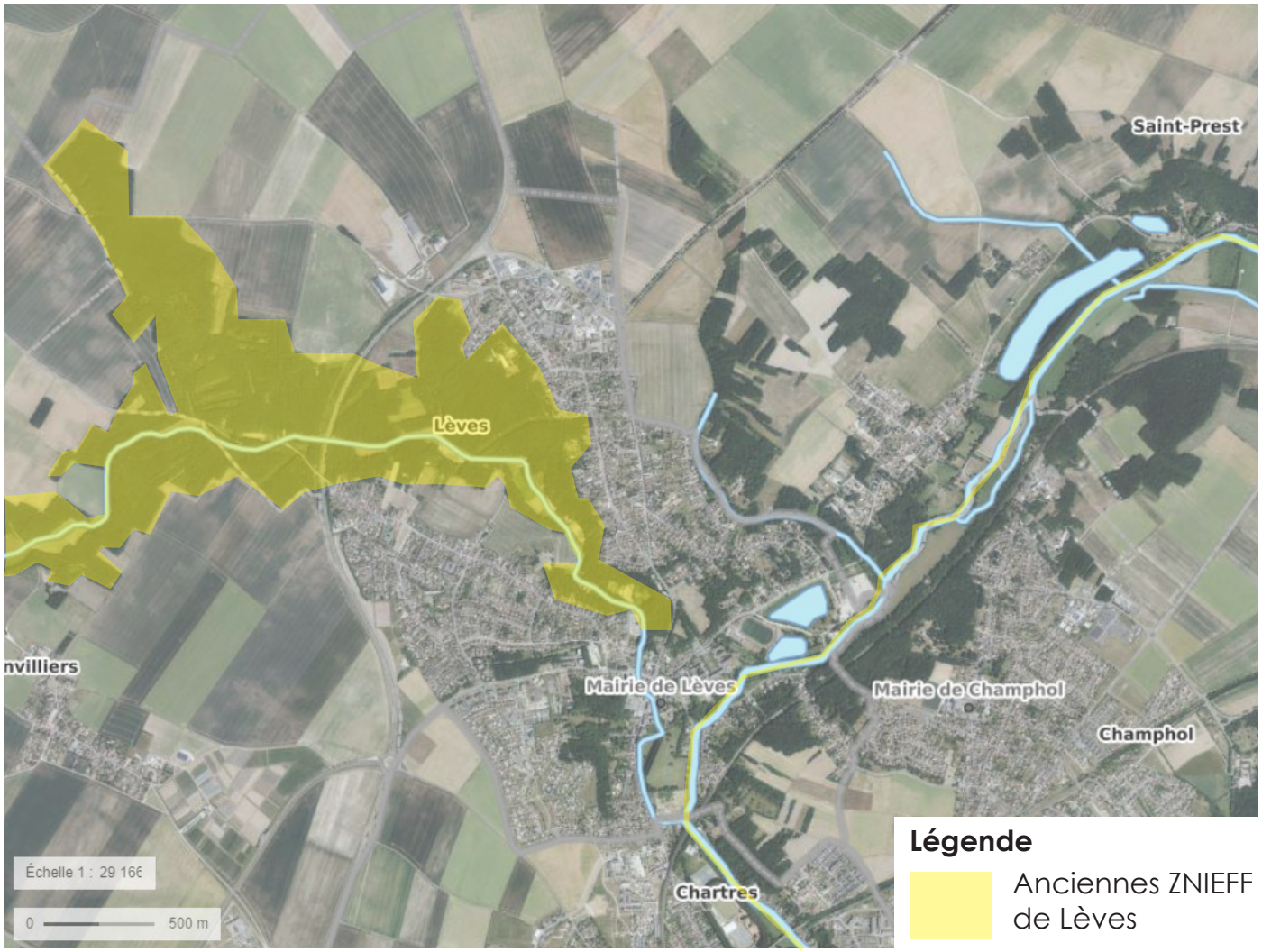


Aucun site Natura 2000 n'est répertorié sur la commune, le plus proche est situé à 5 km à vol d'oiseau du centre de Lèves.
Les évolutions, compte tenu de leur nature et de leur éloignement du site n'auront aucune incidence sur ce dernier.
Du point de vue hydraulique, le site Natura 2000 est en amont, donc le porjet ne peut avoir de conséquence de ce point de vue.
Enfin Lèves et le site Natura 2000 sont séparés par le pôle urbaine de Chartres.

ZNIEFF

Aucune ZNIEFF n'est répertoriée sur le territoire communal de Lèves. Le rapport de présentation du PLU précise, toutefois, que deux ZNIEFF de 1ère génération ont été supprimées sur le territoire de la commune : « Bois de Chavannes » (type I) et « Vallée de l'Eure de Chartres à Maintenon et vallées affluentes » (type II). Si elles ne sont plus prises en compte au niveau national, elles comportent tout de même une preuve d'accueil d'espèces et d'habitats intéressants.
Les secteurs de projet concernés par cette modification simplifiée sont contigus au bois de Chavannes. Leur proximité n'aura pas d'incidence directe sur le bois, car les milieux boisés déjà présents sur les parcelles de projet seront conservés. De plus, certains projets, comme la pérennisation des jardins familiaux, va contribuer au maintien et au développement d'une certaine biodiversité.

Anciennes ZNIEFF répertoriées sur la commune de Lèves



Sur les espaces agricoles

Le registre parcellaire graphique de 2020 identifie les parcelles 58, 62 et 63 comme des parcelles agricoles gelées, sans production. Ces parcelles enclavées dans le tissu urbain ont perdu leur intérêt agricole. Elles sont aujourd'hui mobilisées par la commune pour densifier et créer de nouveaux équipements en centre-bourg. Leur situation à proximité des réseaux et *des bâtiments existants de la fondation*, est idéale pour accueillir un nouvel Ehpad. Cette densification du centre bourg évitera la consommation de terres agricoles en périphérie du tissu urbanisé.
Les autres secteurs de projet n'ont aucune incidence sur les espaces agricoles



Sur le paysage

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. 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. Ces éléments identitaires seront préservés dans les secteurs de projet.

La liaison douce

En effet, la mise en place du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au sud ouest de la commune va figer pour 5 ans toute possibilité de construction. Seules les constructions inférieures à 5m² seront autorisées dans le secteur identifié. Si le projet d'aménagement global aboutit, la création de la liaison douce connectant le centre bourg à l'espace Soutine mettra en valeur les éléments identitaires de la commune. En effet, ce chemin à travers le coteau boisé permettra de redécouvrir le château de Lèves et de profiter d'un espace forestier en plein centre-ville.





Les jardins familiaux

La maîtrise du foncier des jardins familiaux par la commune permettra de règlementer les matériaux utilisés et d'améliorer, par conséquent, la qualité paysagère des jardins.

L'extension du cimetière

Situé dans le prolongement du cimetière actuel, l'emplacement réservé à destination de l'extension du cimetière n'aura pas d'incidence particulière sur le paysage.



Projet d'aménagement d'un Ehpad

Dans le cadre des dossiers d'autorisations, le projet d'aménagement de l'Ehpad fera au minimum l'objet d'une demande au cas par cas. Les incidences paysagères des futurs aménagements y seront détaillées. Au regard de la topographie de la parcelle choisie, on peut tout de même supposer que les aménagements n'auront aucune incidences paysagères puisque la terrain est bordée de boisements et présente un fort dénivelé. Le seul point de vue sur les futurs aménagements se situe rue du Mousseau, le point haut de la parcelle.
Le projet prévoit des aménagements paysagers pour assurer l'intégration paysagère du pojet et préserver la qualité de cet espace charnière dans la séquence d'entrée de ville.





Sur les risques naturels et technologiques

La commune de Lèves est concernées par :
-le risque inondation
-la présence de cavités souterraines
-le risque lié aux séismes
-le risque lié à la présence de Radon
-le risque lié au retrait gonflement des argiles

Le risque inondation

Aucun des secteurs de projet n'est situé au bord de l'Eure, ils ne sont donc pas concernés par le risque inondation.

La présence de cavités souterraines

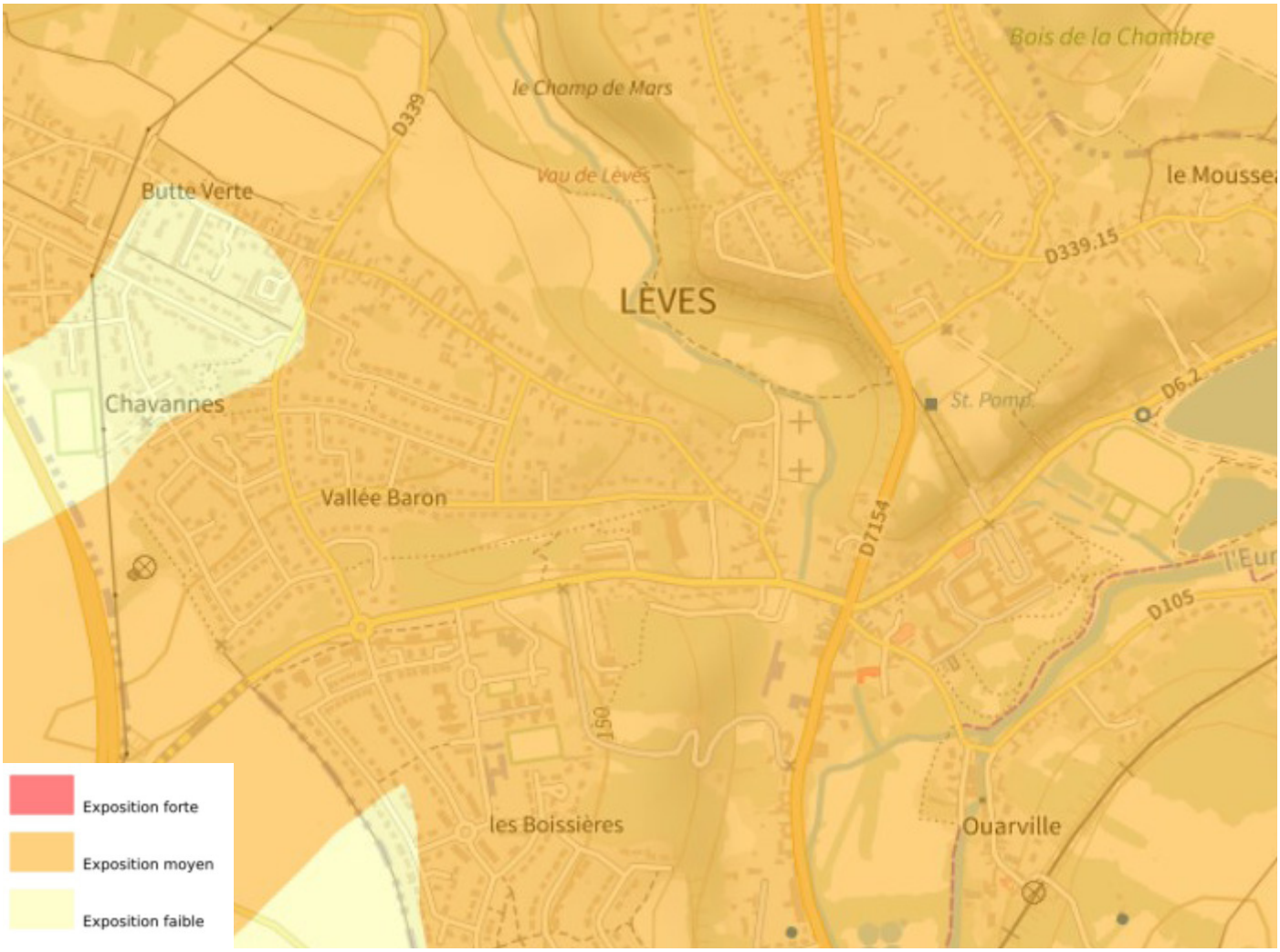
Aucun des secteurs de projet n'est concerné par la présence de cavités souterraines.



Le risque lié aux séismes
La commune est en aléa très faible. Aucune incidence sur les projets.

Le risque lié à la présence de Radon
La commune est en aléa faible. Aucune incidence sur le projet.

Le risque lié au retrait gonflement des argiles
Le secteur est en aléa moyen, cela devra être pris en compte dans la conception des bâtiments mais n'a aucune autre incidence sur les projets.



Sur les flux de véhicules

La construction d'un Ehpad va potentiellement induire une augmentation des flux de véhicules sur la commune.
Les autres projets faisant l'objet de la modification simplifiée n'auront aucune incidence sur le flux de véhicule.
Ce projet n'induira pas de circulation intense, en effet il est envisagé l'accueil d'une petite centaine de résidents (en général et par définition, non motorisés), qui pourront recevoir des visites, à priori plutôt le week-end, en dehors des périodes de circulation de la majorité des actifs. Les employés du futur Ehpad sont déjà employés dans l'actuel Ehpad situé sur le site historique de l'ancienne abbaye de Josaphat. Ils n'induiront donc pas de flux supplémentaires.
Dans le cadre de la sécurisation de l'avenue de la Paix et de la rue du Mousseau, un giratoire devrait être aménagé au croisement de ces deux voies, dans les 5 années à venir voire plus tôt.
Le rond point réalisé à l'angle de l'avenue de la Paix et de la rue de Bailleau a permis de réduire les vitesses moyennes dans cette portion de l'avenue de la Paix.
Le projet prévoit de reprendre une partie des résidents et du personnel de l'actuel Ehpad avec un flux déjà existant.

Sur qualité de l'air

Bilan annuel de la qualité de l'air à Lèves. Ces informations concernent les polluants réglementés : dioxyde d'azote NO2, ozone O3, particules en suspension PM10.



La construction d'un Ehpad va potentiellement induire une infime augmentation des fluxs routiers liés aux déplacements du personnel et aux visites. L'augmentation des rejets de polluants induite sera donc infime.
Les autres projets faisant l'objet de la modification simplifiée n'auront aucune incidence sur la qualité de l'air de la commune.

Sur qualité de l'eau

Les projets faisant l'objet de la modification simplifiée n'auront aucune incidence sur la qualité de l'eau.

Sur la gestion des déchets

La construction d'un Ehpad va induire une augmentation de la production de déchets.
Le nouvel établissement sera installé à proximité des bâtiments existants de la fondation et pourra bénéficier des services logistiques existants.
Dans le cadre des dossiers d'autorisations, le projet d'aménagement de l'Ehpad fera l'objet d'une étude d'impact (au minimum d'une demande au cas par cas) où sera détaillé la gestion des déchets.

Les autres projets faisant l'objet de la modification simplifiée n'auront aucune incidence sur la gestion des déchets.