

VILLE DE LEVES

PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N°03

REVISION PRESCRITE LE :	28/01/2015
PROJET ARRETE LE :	20/06/2017
PLU APPROUVE LE :	19/02/2018
PREMIÈRE MODIFICATION APPROUVÉE LE	12 décembre 2022

Les évolutions apportées dans le cadre de la présente modification figurent en rouge.

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

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation	05
I. OAP du Clos Mullons	08
II. OAP du Clos Renault	16
III. OAP du Coteau d'Aligre	24
IV. OAP du Hameau de Chavannes	32
V. OAP du Pôle artisanal Lévois	40
VI. OAP aménagement des cœurs d'îlot	

III. OAP du « Coteau d'Aligre »

Les dispositions figurant dans la « Description du site » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation et ainsi faciliter l'instruction.

DESCRIPTION DU SITE

1. Enjeux liés au secteur et localisation

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.

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 mais donnant une valeur au site en termes de vue et d'emplacement. La volonté n'est pas d'optimiser le foncier au détriment d'un cadre de vie recherché, mais bien de proposer des habitations qui s'intègrent dans cet environnement.
- En matière de préservation des espaces naturels, le potentiel urbanisable devra être cohérent avec le maintien du cadre boisé et exceptionnel du site.

2. Contexte topographique

Le terrain présente une topographie relativement accidentée avec un dénivelé important du Nord au Sud. Les pentes sont accentuées vers le Sud.

3. Organisation viaire

Ce secteur est en connexion au Nord Ouest à l'avenue de la Paix. Il est bordé par des parcelles libres et ~~traversé~~ par l'allée qualitative de l'actuelle fondation d'Aligre (point haut du site). La parcelle 65 permet un accès depuis l'avenue de la Paix. La parcelle 66 propose un accès piéton. ~~Le site n'est pas connecté à la rue Josaphat car il est bordé au Sud par des habitations le long de cette voie.~~

4. Formes urbaines

Les habitations du quartier perceptibles depuis le site sont des maisons individuelles variant d'un simple niveau au rez-de-chaussée + 1 niveau + combles maximum. Des équipements sont également à proximité marquant ainsi la notion de centralité et de mixité de la zone urbaine.

Les constructions sont pour la plupart anciennes (anciennes longères réhabilitées ou maison rurales) ; elles sont implantées soit par le pignon, soit en alignement sur la voie, ou bien en façade principale sur rue. De manière générale, les constructions forment un front urbain.

En matière de volumétrie, les couvertures sont de pente moyenne et réalisées en tuiles ou en ardoises. Les façades sont de ton clair ; couleur pierre ou sable de pays. De manière générale, la forme des constructions est simple (base orthogonale).

5. Contexte paysager

Le site est boisé et les parcelles limitrophes présentent un emboisement naturel spontané. Celles-ci créent un lien avec les autres espaces boisés inscrits en espace boisé classé pour certains dans le cœur de l'îlot. Ceci apporte une ambiance intime et préservée. L'organisation des essences apporte une réelle qualité au site. La présence d'un mur de clôture et d'un emmarchement en pierre limitant les espaces au sol contribuent à développer une ambiance intime et préservée.

6. Réseaux et assainissement

Les réseaux sont présents rue de Josaphat et avenue de la Paix. Le site pourra donc être raccordé aux réseaux par ces deux axes.

7. Cartographie de l'état initial du secteur

-  Secteur d'OAP
-  Patrimoine bâti à préserver (L.151-19 du code de l'urbanisme)
-  Secteur de jardin paysager, boisement, arbres à protéger
-  Accès doux ou accès VL possible
-  Monument historique – périmètre de 500 mètres : Fondation d'Aligre
-  Alignement d'arbres, talus
-  Accès VL possible
-  Cône de vue
-  Mur de clôture maçonné
-  Sens de la pente



8. Représentation photographique du site



Avenue de la Paix – vers le centre ville



Vue sur la Fondation d'Aligre



Depuis le site de l'OAP : point bas.



Vue sur la Cathédrale de Chartres depuis le site de l'OAP

Les dispositions figurant dans la partie « Orientation d'aménagement et de programmation » sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Limiter les hauteurs des constructions à **destination d'habitation** à :
 - Rez-de-chaussée + combles afin de s'insérer au maximum dans la pente. La hauteur devra être limitée et contrôlée pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement visuel.
- Les constructions devront être implantées dans le respect des essences et des trames végétales existantes ainsi que du coteau et de la pente.
- Les formes architecturales pourront reprendre la forme des longères dans leur version contemporaine.
- Les constructions pourront intégrer des toitures terrasse toujours dans l'objectif de respecter les vues et l'insertion dans le site.
- Les constructions pourront être maçonnées, en bois, ... et utilisées plusieurs matériaux dans l'optique d'une cohérence d'ensemble (ex. : mur maçonné pour l'inertie d'un bâtiment en bois).
- L'intimité des constructions les unes par rapport aux autres sera recherchée afin de conserver le caractère intime de l'espace d'habitation. Ce point pourra être résolu grâce à l'organisation intérieure de l'habitation ou encore par les réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée, plantation pour masquer et préserver les vues, ...).

2. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur pourra accueillir de :

- l'habitat individuel de type villa et/ou du logement mitoyen groupé.

Ce secteur pourra également accueillir les constructions compatibles avec l'habitation telles que constructions pour des activités de services (médecin ou tout autre profession libérale qui habite sur place).

Le nombre de logements sur le site sera limité à 20 afin de préserver au maximum le contexte environnemental. La part de logement locatif social sera de 25% soit 5 logements.

Les tailles de parcelle seront définies en fonction de la qualité recherchée.

Les éléments décrits ci-dessus pourront évoluer et s'adapter aux besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.

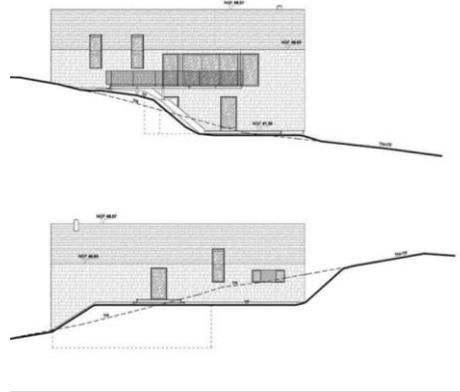
En matière de lien social :

- Le volume principal des constructions sera conçu pour être évolutif afin de répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...).

Ce secteur accueillera également un Ehpad et les équipements, aménagements... l'accompagnant.

3. La qualité environnementale et la prévention des risques

- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
 - Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques.
 - Les constructions seront implantées dans le respect de la pente en limitant les déblais / remblais.
- Cette prescription ne s'applique au futur Ehpad pour des questions évidentes de fonctionnalité.**



4. Les besoins en matière de stationnements

- Les stationnements seront gérés sur la parcelle ; les places seront au minimum de 2.

5. La desserte par les transports en commun

- Des arrêts de transports collectifs sont présents à proximité immédiate du site de l'OAP, garantissant la mixité des moyens de déplacements.

6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie :

- Un principe de desserte intérieure en double sens pourra s'effectuer par la création d'un accès principal depuis le Nord du site par l'avenue de la Paix. L'accès au quartier devra être particulièrement sécurisé avec la prise en compte de la visibilité, de la pente de la voie et du virage.
- Un accès piétons pourra s'effectuer au Sud Ouest de l'avenue de la Paix. Ces accès permettront l'entrée et la sortie du site.
- La fluidité des déplacements sera recherchée.
- La voie sera aménagée de telle sorte à ralentir les véhicules motorisés (vitesse inférieure ou égale à 30km/h) à l'intérieur de la zone.

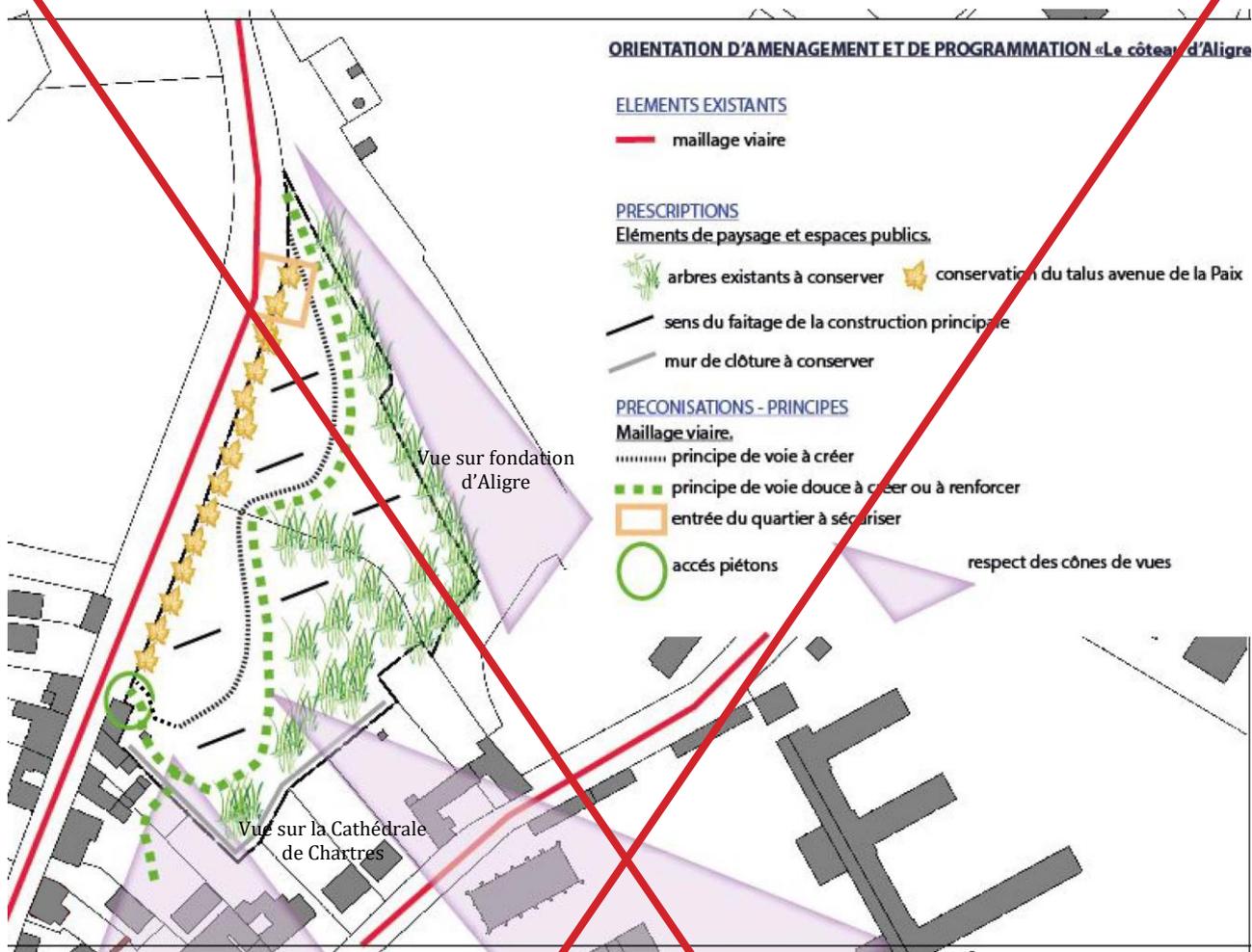
La gestion des eaux pluviales :

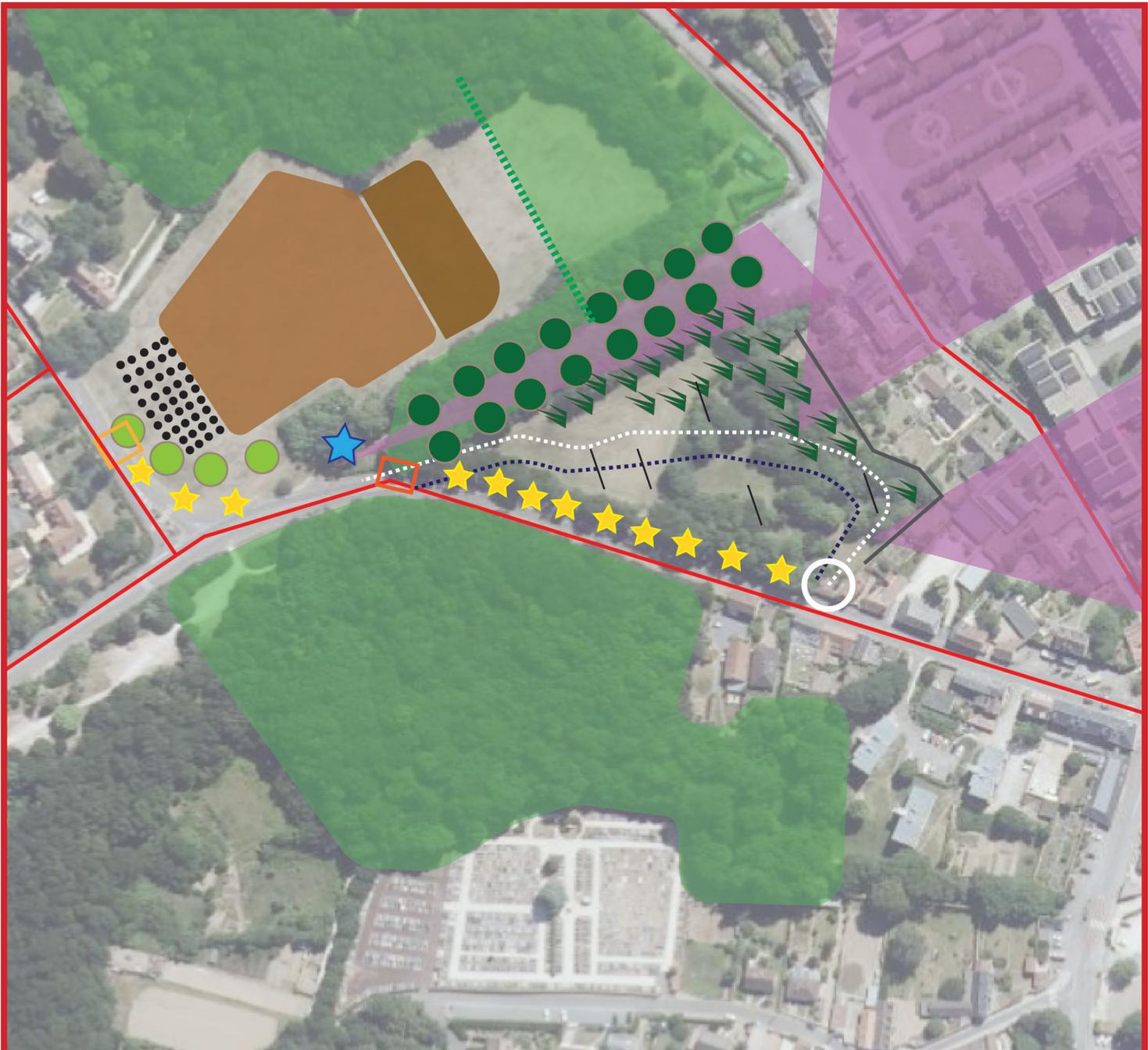
- Des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales sont encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur chaque parcelle lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau au sein des habitations pour alimenter les postes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

7. Les principes de gestion des déchets

- Dans le cas d'une collecte au porte à porte, de bonnes conditions d'accès pour les camions de collecte afin de réduire les manœuvres seront assurées, de telle sorte à réduire également les nuisances sonores apportées aux riverains.
- Si un point de collecte est réalisé dans l'opération, une intégration paysagère de celui-ci sera réalisée afin d'éviter que l'entrée du quartier ne soit marquée par sa présence.
- Il sera recherché, selon les possibilités, une mutualisation des dispositifs et lieux de collecte entre les quartiers.

8. Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur





Préserver le principe d'alignement d'arbres sans boucher les vues sur l'abbaye Saint-Josaphat

Arbres à planter

Implanter le futur Ehpad

Zone à réserver pour d'éventuelles extensions

Ne pas interrompre la trame verte

Secteur à réserver pour des aménagements ayant un impact limité sur le paysage (aire de stationnement, jardin...)

Maillage viaire

Arbres existants à conserver

Conservation du talus

Élément de patrimoine à protéger

Sens du faitage de la construction principale

Mur de clôture à conserver

Principe de voie à créer

Principe de voie douce à créer ou à renforcer

Cheminement piéton à créer

Entrée du quartier à sécuriser

Entrée de l'Ehpad

Accès piétons

Respect des cônes de vues

VI. Aménagement des cœurs d'îlot

1. La qualité urbaine

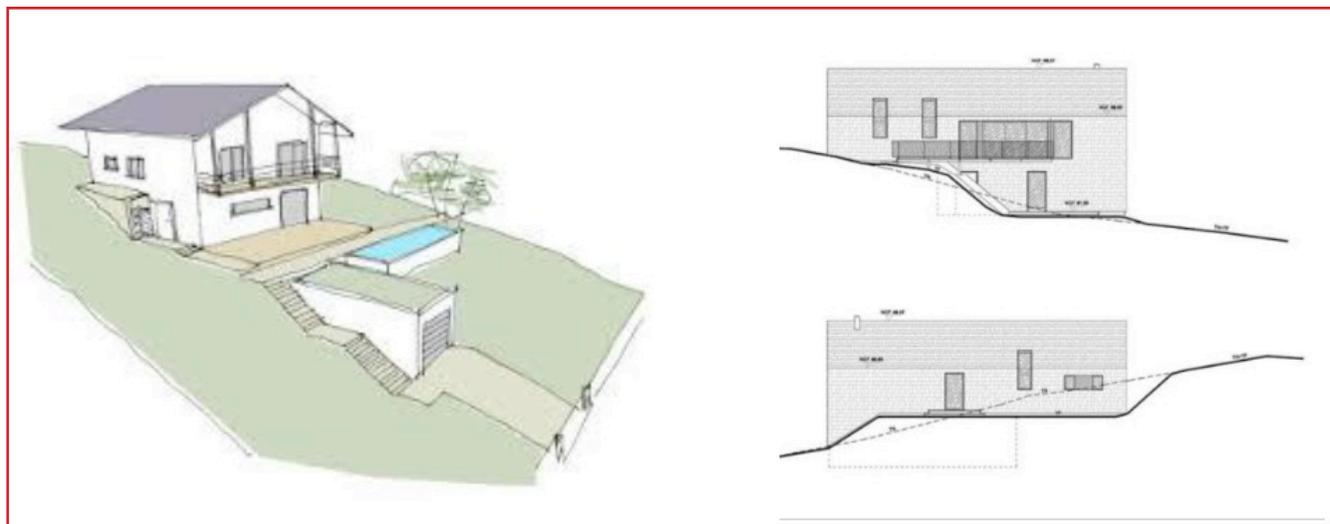
- L'aménagement de ces secteurs devra limiter au maximum les parcelles enclavées seules en arrière des fronts bâtis. Pour ce faire, l'aménagement devra permettre de s'accrocher aux voies publiques de desserte des opérations voisines (existantes ou futures).
- Limiter au maximum les vis-à-vis.
- Tenir compte des logements existants dans les parcelles limitrophes en ménageant des espaces de verdure.
- Sauf si le règlement ne le permet pas, les implantations traditionnelles à l'alignement et sur une limite séparative au moins seront privilégiées.
- Les principaux accès à l'opération devront s'intégrer en harmonie avec les constructions et ambiances voisines.

2. La qualité de l'insertion architecturale et paysagère

- Des espaces collectifs paysagers centraux devront être aménagés.
- Le traitement des espaces publics devront faire la part belle à la végétation, permettant entre autres de se déplacer à l'ombre lors des périodes de fortes chaleurs notamment.
- Une trame végétale sera plantée sur les limites séparatives des parcelles pour créer un espace tampon avec les habitations existantes.
- L'urbanisation devra s'appuyer sur les éléments végétaux existants (arbre isolé sur les parcelles, bosquets...) si ceux-ci apportent une qualité paysagère au projet d'ensemble. Ceux-ci participeront à insérer de nouvelles constructions.
- Par conséquent, les arbres seront recensés avant tout travaux et seront conservés suivant leur emplacement, leur valeur paysagère et leur état phytosanitaire afin de conserver une ambiance boisée et ombragée du quartier.

3. La qualité environnementale et la prévention des risques

- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
- Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques.
- Les constructions seront implantées dans le respect de la pente en limitant les déblais / remblais.



4. Les besoins en matière de stationnements

- En extérieur, ils pourront être intégrés à l'environnement par des systèmes de pergolas paysagers, de plantations d'arbres.

5. La desserte de terrain par les voies et réseaux

Voirie :

- La desserte intérieure de l'opération devra comporter une entrée et une sortie différenciées et dans la mesure du possible sur deux axes différents.
- Sauf contraintes techniques avérées ou justifications liées à la sécurité, les voies de desserte seront prévues en sens unique.
- Les voies seront aménagées pour ralentir les véhicules motorisés (vitesse inférieure ou égale à 30km/h) à l'intérieur de la zone.

La gestion des eaux pluviales :

- La gestion des eaux pluviales s'inscrit dans une réflexion globale ; elle devra être conduite en préalable de tout projet d'aménagement.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront participer à l'aménagement paysager, noues, boulingrin, mouvements de terrain, mares, bassins...
- Les surfaces imperméables seront réduites au maximum : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol, ainsi que la mise en place de techniques d'infiltration, de surfaces végétalisées, ...