

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT EURE-ET-LOIR

COMMUNE de LEVES - 28300

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : la 1^{ère} modification
du Plan local d'urbanisme

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête :

1^{re} modification du Plan local d'urbanisme

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 122.22.T en date du 9 septembre 2022 de

M. le Maire de : LEVES

M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M me CHAILLOU Yvette qualité

Membres titulaires : M qualité

M qualité

M qualité

Membres suppléants : M qualité

M qualité

M qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 06 octobre 2022 au 07 novembre 2022

les 6 octobre de 10h à 12h et de à

les 22 octobre de 10h à 12h et de à

les 7 novembre de 10h à 12h et de à

Siège de l'enquête : Mairie - LEVES

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

comportant _____ feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à :

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les 6 octobre 2022 de 10h à 12h et de à

les 22 octobre 2022 de 10h à 12h et de à

les 7 novembre 2022 de 10h à 12h et de à

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

une réunion publique a été n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

de la Chaise Mûseber
2bis rue du Mousseau
06

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le jeudi 6 octobre 2022 10 heures

samedi 22 octobre 2022 Observations de M⁽¹⁾ D. de la Chaise Mûseber

1) Il nous paraît indispensable de garder le champs d'hippe en zone actuelle ZAVe.
Il s'y trouve en ce moment une faune variée car le champs relie le bas près du linetière vers Aigue et Longsault. Il faut préserver ce genre d'îlots naturels.

2) Le Mousseau avec ces nœuds du XVIII^e siècle ne se prête pas à une circulation tubuse qui sera inévitable avec l'existence d'un EPITA. Déjà à l'heure actuelle il y a trop de voiture en excès de vitesse, car il n'y a aucun ralentisseur.

3) l'existence de l'EPITA amènera trop de fréquentations dues aux visiteurs patients et employés. Les maisons aux alentours, jusqu'à présent dans un environnement tranquille, seront dérangées énormément.

2bis rue du Mousseau

② observation ci-jointe de Marie-Josée Guillet

Lèves, le 22/10/2022

observation n° 2

Encadrer l'aménagement des cœurs d'îlot

Cette OAP limitant les constructions en cœur d'îlot est nécessaire. Avec le nouveau PLU en vigueur depuis 2018, les quartiers du Mousseau et de Chavannes ont été particulièrement impactés par des constructions, terrasses et accès en fond de jardin qui gâchent le cadre de vie des voisins directs et laissent peu de place à la nature.

Mais cette OAP n'est pas complète.

La définition de "cœur d'îlot" aurait dû être précisée dans la notice de présentation.

Aucune carte de ces cœurs d'îlot ne figure au dossier d'enquête, ce qui ne permet pas de les identifier.

Les aménagements proposés ne sont que des grandes principes et restent imprécis, offrant des possibilités de réalisation de projets néfastes pour l'environnement et pour le voisinage.

Les termes « privilégier, limiter, tenir compte » sont très subjectifs et pourront occasionner des interprétations aléatoires et des refus de construire difficiles à émettre. Des recours de la part des riverains ou des porteurs de projet seront de plus en plus fréquents.

La trame végétale plantée sur les limites séparatives ne fait pas mention des types de végétaux ou de la hauteur minimum.

L'emprise au sol des constructions est maintenue à 60%, sachant que les aménagements en béton drainant ne sont pas considérés comme de la construction. La part de sol laissée en pleine terre est insuffisante. Cette artificialisation des sols contribue au réchauffement de l'air, à la disparition de la végétation et de la biodiversité dans tous les quartiers de Lèves.

Il faudrait redéfinir la notion de pleine terre.

Je propose :

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre : - Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ; - Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention. Ne sont pas comptabilisés en espaces de pleine terre : les surfaces aménagées perméables telles que aire de stationnement, terrasse, allée.

Pérenniser les jardins familiaux Au plan de zonage, création d'un emplacement réservé :

C'est une bonne initiative de réserver ces parcelles pour développer les jardins familiaux.

Mais on aurait pu profiter de cette période de modifications du PLU pour donner des définitions aux aménagements possibles dans ces jardins : abris de jardin, préau, serre, récupérateurs d'eau de pluie

Marie-José GUILLET



Ju 6 02 JR

Samedi 22 octobre 2022 - Suite

N°3 - M^r M^{me} AMY Roger - Annie
3 Chemin de la Vallée
Lèves 88300 Tél : 02 87 21 59 33

Concernant l'extension du cimetière sur les parcelles AT 110 et AT 111

Nous nous opposons fermement à l'extension sur ces parcelles pour les raisons suivantes :

- 1) Vis à vis trop proche de notre habitation traumatisme psychologique.
- 2) Non respect de la limite des 35 m. alors que lors de la construction de notre maison en 1981, l'équipement nous avait imposé un minimum de 20 m entre notre habitation et la limite du cimetière.
- 3) Perte financière de notre bien lors de sa vente ultérieure.
- 4) Zone inondable.

Cordialement
M^r Amy

ll

Mathilde VIARD

De: Mathilde VIARD
Envoyé: jeudi 27 octobre 2022 14:22
À: Mathilde VIARD
Objet: TR: Enquête publique

De : Marie PASDELOUP [<mailto:mariepasdeloup@yahoo.fr>]
Envoyé : mercredi 26 octobre 2022 19:48
À : contact@leves.fr
Objet : Enquête publique

A l'attention de Madame CHAILLOU, commissaire - enquêtrice en charge de l'enquête publique pour la 1ère modification du PLU,

Voici mes remarques concernant la proposition de modification du PLU:

Mes remarques concernent la mise à jour de la zone 2AUe:

Je suis sensible au projet d'EPHAD qui est utile.

Toutefois, j'ai noté que le projet n'est pas présenté sur un plan graphique. Pourquoi?
Cela aurait permis de voir l'emprise du projet, puisqu'il est indiqué que le projet d'EPHAD ne concerne que la partie haute de la parcelle.

Par ailleurs, il s'agit ici d'une ouverture à l'urbanisation. Or, il est indiqué dans l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme que les constructions n'y sont autorisées que "Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et **que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement** ». Rien ne précise ces conditions dans le l'OAP ou dans le règlement actuels.

Ensuite, Pourquoi passer l'ensemble des parcelles 63 et 58 en zone urbanisable Ue, alors que seul la partie haute est concernée par le projet.

Pourquoi ne pas utiliser des outils de protection tels que « Espace Boisé Classé » pour les arbres qui se trouvent à la périphérie du projet ?

Le bas de la Zone fait partie d'un corridor écologique défini dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et ne bénéficie ici d'aucune protection...

Les souhaits de conservation des arbres indiqués dans la notice, tels que « les zones arborées existantes sur les parcelles 62 et 63 seront conservées au maximum et nettoyées si besoin », sont suffisamment évasifs pour permettre leur destruction.

Je m'inquiète également pour le contenu de l'AOP concernant les coeurs d'ilots. Là encore, je trouve le contenu de l'AOP peu précis.

Je vous remercie par avance,
Et espère que mes remarques seront entendues,

Bien Cordialement,

Marie PASDELOUP,
Habitante de Lèves

Mathilde VIARD

De: Contact LEVES <contact@leves.fr>
Envoyé: vendredi 28 octobre 2022 16:17
À: Mathilde VIARD
Objet: TR: Enquête publique Lèves - Modification du PLU

De : Contact LEVES [mailto:contact@leves.fr]
Envoyé : vendredi 28 octobre 2022 16:10
À : Joël HOUVET <joel.houvet@leves.fr>; Dominique SCHUHMACHER (dominique.schuhmacher@leves.fr) <dominique.schuhmacher@leves.fr>; 'urbanisme@leves.fr' <urbanisme@leves.fr>
Objet : TR: Enquête publique Lèves - Modification du PLU

De : Gérard Leray [mailto:gg.leray@protonmail.com]
Envoyé : vendredi 28 octobre 2022 15:55
À : contact@leves.fr
Objet : Enquête publique Lèves - Modification du PLU

Bonjour Madame la Commissaire enquêtrice,

Voici les remarques que je souhaite apporter au sujet de l'enquête publique relative au projet de modification du PLU de Lèves.

Concernant la modification pour la création d'un EPHAD, une zone de 2,5 hectares est prévue pour permettre sa construction. Mais ce projet n'est pas intégré dans la notice. Aucun plan ne permet de présenter la vision globale de l'implantation des constructions. La zone haute est mentionnée pour accueillir les bâtiments, mais rien n'est précisé sur la zone basse.

Cette zone basse boisée fait partie intégrante du corridor écologique définie dans le PADD, et sera ouverte à l'urbanisation sans bénéficier d'aucune protection comme les règles d'urbanisme permettent de le faire avec un zonage caractérisé d'Espace Boisé Classé (EBC).

Bien à vous.

Gérard Leray, Chartres.

Contact Leves

De: JOLY Georges <jolycnim@free.fr>
Envoyé: mardi 1 novembre 2022 18:54
À: Mairie de Lèves
Objet: Observations concernant la modification du plan d'urbanisme de la commune de Lèves.

A l'attention de Madame le commissaire enquêteur,

De Mr et Mme Georges JOLY demeurant au 7 de la rue de Longsault.

Nos observations pour votre enquête publique avec pour objectif, la modification n°1 du plan local d'urbanisme sur la commune de Lèves sont les suivantes :

Concernant principalement le projet de construction d'un ensemble résidentiel immobilier composé de 4 immeubles sur un terrain boisé avec des chênes centenaires dont un certain nombre seront coupés, de plus un terrain qui n'a aucun accès sur Lèves, le 5 bis n'existe plus ! Vente par l'association des amis du Monastère du Carmel de Chartres le 15 février 1995 à Mr et Mme JOLY avec autorisation par la mairie de Lèves le 15 avril 2003 de fermer l'unique accès par un mur en pierres et silex. Lors de la vente, les carmélites souhaitaient que je ne touche pas aux arbres en me demandant également de conserver la vue sur la cathédrale (sic) ! Aujourd'hui, il est en projet la destruction de cet espace vert..!

Sur le quartier de Longsault du côté de "la falaise" selon d'ancien cadastre ("Les Cornilleaux" aujourd'hui), de nombreuses marnières et champignonnières sont présentes dont certaines enregistrées sur des cartes d'état major mais curieusement et d'après le rapport final de l'inventaire départemental des cavités souterraines d'Eure et Loir aucune n'est répertoriées sur Lèves. Certaines se rapprochent dangereusement du terrain en vue des constructions.

Une rue de Longsault dangereuse, une circulation en augmentation par le fait de développer l'urbanisme à Lèves (comme à Champhol) donc autoriser la construction de 4 immeubles ne fera qu'aggraver ce flux de voitures sur cet axe. La ville de Lèves a fait beaucoup pour aménager cette rue et refuse de faire plus (selon la rencontre avec Mr le Maire de Lèves et son adjoint Mr Lecointre et l'association libre des résidents de la rue de Longsault le lundi 10 octobre 2022). Une pollution sonore qui s'accroît en plus des désagréments de la voie de chemin de fer.

Enfin cet espace boisé abrite divers animaux et qu'est-ce qui est prévu pour eux ? sangliers, renards, daguets, fouines, reptiles, écureuils...etc...circulent librement.

--

Cet e-mail a été vérifié par le logiciel antivirus d'Avast.
www.avast.com

A l'attention de Madame CHAILLOU, Commissaire Enquêtrice de la Commune de Lèves
Révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Madame,

Je me suis rendue en mairie le 2 novembre afin de consulter la révision du P.L.U. en cours.

En effet, demeurant au 38 rue des Hauts de Fresnay à Lèves, nous avons subi un accident de la circulation à l'arrière de notre propriété, donnant sur le chemin de servitude nommé chemin des Ouches de Chavannes.

Nous avons une double clôture composée de panneaux béton avec grillage, doublés de panneaux bois. Ces derniers en limite de propriété avaient été installés d'un commun accord avec la municipalité en place à l'époque de la construction du pavillon, pour occulter le vis-à-vis des constructions HLM postérieures à la nôtre.

Aujourd'hui, nous souhaitons faire réparer notre clôture à l'identique de ce que nous avons, pour conserver la tranquillité de notre jardin, limiter le vis-à-vis, et le désagrément des phares des véhicules manœuvrant derrière chez nous.

Nous envisageons de remplacer les deux clôtures existantes endommagées par une clôture unique, composée de panneaux pleins en ciment, nous permettant de limiter les désagréments cités précédemment, et de garantir la sécurité de notre pavillon à l'arrière de notre terrain.

Notre voisine, Mme Marie Pierre DAVID, nous a fait savoir qu'elle souhaitait faire refaire sa clôture à l'identique de la nôtre, ce qui permettrait de rendre plus homogène, et plus esthétique le chemin de servitude du chemin des Ouches de Chavannes.

Rappelons qu'à la consultation du PLU, pour la zone UB, concernant le secteur des Hauts de Fresnay, aucun paragraphe ne précise les modalités d'application pour les clôtures de fond de jardin, qui n'ont aucun impact esthétique pour le voisinage.

Ainsi, nous vous demandons de bien vouloir réétudier cette partie du PLU pour y apporter les précisions nécessaires.

Nous sollicitons votre bienveillance pour tenir compte des éléments que nous portons à votre connaissance, pour nous permettre d'obtenir une clôture de fond de jardin conciliant sécurité, intimité de notre terrain et esthétique pour la commune, qui plus pour un chemin dit de servitude et non une rue passante.

En vous remerciant par avance.

Bien cordialement,

Mr et Mme BUDI LALOUX
Contact : 06.11.42.26.24

De: Contact LEVES <contact@leves.fr>
Envoyé: vendredi 28 octobre 2022 16:17
À: Mathilde VIARD
Objet: TR: Remarques PLU de Lèves

De : Contact LEVES [mailto:contact@leves.fr]
Envoyé : vendredi 28 octobre 2022 16:11
À : Joël HOUVET <joel.houvet@leves.fr>; 'urbanisme@leves.fr' <urbanisme@leves.fr>; Dominique SCHUHMACHER (dominique.schuhmacher@leves.fr) <dominique.schuhmacher@leves.fr>
Objet : TR: Remarques PLU de Lèves

De : Anne Loubeau [mailto:anneloubeau@protonmail.com]
Envoyé : vendredi 28 octobre 2022 15:48
À : contact@leves.fr
Objet : Remarques PLU de Lèves

Bonjour,

Concernant l'enquête publique pour la modification du PLU de Lèves, voici mes remarques :

- sur le site de l'ancien Carmel, il me semble aberrant de raser les grands arbres qui s'y développent depuis des années. Ils sont notre patrimoine commun, les détruire serait porter atteinte à notre équilibre de vie.
- globalement le PLU actuel de Lèves n'est pas assez encadré. Il faudrait veiller à ce qu'il ne favorise pas une urbanisation galopante contraire à l'intérêt collectif.

Cordialement,

Anne Loubeau

De: Mathilde VIARD
Envoyé: lundi 7 novembre 2022 08:48
À: Mathilde VIARD
Objet: Révision PLU

De : Marie Pierre DAVID <mariepierdavid@orange.fr>
Envoyé : jeudi 3 novembre 2022 23:36
À : urbanisme@leves.fr
Objet : [SPAM] Révision PLU

A l'attention de Madame CHAILLOU, Commissaire Enquêtrice de la Commune de Lèves
Révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Bonjour Madame CHAILLOU

Je me suis rendue en mairie le 2 novembre dernier afin de consulter la révision du P.L.U.

Suite à un sinistre de la circulation, mes voisins ont subi un préjudice. En effet, leur clôture de fond de parcelle a été défoncée par un véhicule sur une bonne partie de la longueur, le long du chemin des Ouches de Chavannes. Un expert et des artisans se sont rendus sur place pour constater les dégâts et se prononcer. Les matériaux ayant évolué, il est impossible de se baser sur l'existant pour reprendre la partie détériorée. Ils n'ont que la solution de refaire la totalité du mur. Nous envisageons de faire un mur en plaque béton sur nos deux parcelles (en fond de jardin) d'une part pour l'esthétisme, d'autre part pour la sécurité.

Nous sommes allées consulter la révision du P.L.U. Dans la zone UB secteur des Hauts de Fresnay, aucun paragraphe ne précise les modalités d'application pour les clôtures de fond de jardin. Dans notre cas, il s'agit d'un fond de jardin sans impact esthétique pour le voisinage.

Vous comprendrez qu'il est important de distinguer un règlement différent pour une clôture de façade contre une clôture de fond de jardin qui n'ont pas du tout le même effet.

Il est compréhensible qu'une clôture de façade doit être plus restrictive de par les matériaux utilisés et de par sa hauteur.

La clôture de fond de jardin n'ayant pas le même impact, elle doit pouvoir autoriser plusieurs types de matériaux (plaque béton, mur plein, ...) d'une hauteur maximum de 1.90 mètres afin de préserver l'intimité des habitants, également pour une question de sécurité (notamment les cambriolages), et surtout côté esthétique et cadre de vie. En effet, les grillages doivent être proscrits pour raison d'insécurité et détérioration dans le temps.

Nous vous demandons de bien vouloir réétudier cette partie du PLU. et de bien vouloir distinguer ces deux points en y apportant les précisions nécessaires.

Nous sollicitons votre bienveillance pour que notre doléance soit prise en compte et qu'elle soit modifiée dans la révision de ce P.L.U. sachant que cette demande n'aura pas de conséquence environnementale.

Nous souhaitons pouvoir continuer à préserver notre cadre de vie et le rendre plus agréable.

En vous remerciant par avance.

Bien cordialement,

Marie-Pierre DAVID

A l'attention de Madame la commissaire enquêtrice

Veillez trouver ci-dessous les observations de l'Association de Défense de l'Environnement de l'Agglomération Chartraine (ADEAC-22 août) sur le dossier d'enquête publique pour la modification n°1 du PLU de la commune de Lèves.

- Le dossier n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable avec les habitants. En tout cas aucun bilan de la concertation n'est présenté, alors que certains sujets sont majeurs à l'échelle de la commune.

- L'ouverture à l'urbanisation pour le projet de l'EHPAD, non seulement ne fait pas l'objet d'un bon classement comme le souligne l'Etat dans son avis, mais en plus ne présente pas d'OAP alors qu'il s'agit d'une pièce obligatoire suivant le code de l'urbanisme pour toute ouverture à l'urbanisation. Il n'y a donc aucune garantie réglementaire quant à la réalisation du programme présenté dans le rapport de présentation, que ce soit en matière de programmation comme d'implantation ou d'insertion architecturale, paysagère et patrimoniale comme le souligne l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce manquement est suffisamment important pour qu'une nouvelle enquête publique s'impose. Les riverains et le public en général n'ayant pu examiner le projet que sommairement présenté, sans aucun plan et sans OAP pourtant obligatoire.

Par ailleurs aucune garantie de la continuité écologique du PADD sur le coteau boisé n'est reprise dans les documents réglementaires. Il faut protéger cette continuité dans un intérêt paysager et écologique. Une approbation en l'état de la modification du PLU entraînerait un réel risque légitime de recours.

- En terme de procédure, la commune aurait dû passer une nouvelle délibération pour prendre en compte la décision de la MRAE, ce qui n'a pas été fait. Il s'agit là encore d'un motif de recours.

- L'adoption d'un périmètre aussi contraignant qu'un PAPAG, motivé par la réalisation d'une étude de cheminement doux, n'est pas acceptable en l'état. Bien que l'intention soit louable, l'outil est inadapté. Il stoppe toute forme de développement des droits à construire de l'association et s'apparente davantage à un outil de blocage qu'à un outil permettant la réalisation du cheminement doux. L'utilisation d'un emplacement réservé nous paraît plus adaptée.

- L'OAP de protection des cœurs d'îlots est lacunaire. Elle ne désigne cartographiquement aucun cœur d'îlot. Ce terme n'est pas défini dans le PLU. L'enjeu de protection de ces réservoirs de biodiversité pour une commune aussi riche en matière de géographie et de couvert arboré qu'est Lèves, nécessite de revoir totalement cette OAP.

- Le site du Carmel, rue de la Paix à Champhol, pourtant sur le territoire de Lèves, fait l'objet d'un projet immobilier futur. Les possibilités très élevées d'emprise au sol et l'absence de toute forme de garantie de protection des arbres dans le PLU font craindre le pire pour ce site situé au cœur de la forêt. Nous demandons que la présente modification du PLU soit l'occasion d'introduire l'identification et la protection des arbres et la réduction de l'emprise au sol afin de limiter l'impact écologique sur le site et notamment l'artificialisation des sols dans une zone au caractère très naturel. Le silence actuel de la modification du PLU concernant ce site est un aveu de validation politique d'un projet potentiellement destructeur et d'une absence de maîtrise réglementaire d'évolution urbaine d'un site exceptionnel.

- Enfin nous avons constaté l'absence des avis des PPA et de la décision de la MRAE dans le dossier mis à enquête, complétées par la suite.

Au regard de l'ensemble de ces remarques, l'ADEAC émet un avis défavorable au projet de modification du PLU de la commune de Lèves et insiste pour qu'une nouvelle enquête publique soit menée avec un dossier et une procédure préalablement ajustés et complétés dans les règles.

Déposé le 6 novembre 2022 par Patrick Chenevrel, président

De: Contact LEVES <contact@leves.fr>
Envoyé: lundi 7 novembre 2022 08:39
À: Dominique SCHUHMACHER; Joël HOUVET; Mathilde VIARD; urbanisme@leves.fr
Objet: TR: enquête publique modification du PLU - à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice

De : Eleonore Vuarnesson [mailto:evuarnesson@gmail.com]
Envoyé : dimanche 6 novembre 2022 17:45
À : Contact@leves.fr
Objet : enquête publique modification du PLU - à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice

Bonjour Madame la commissaire enquêtrice,

Je souhaiterais porter ces observations et interrogations à votre connaissance dans le cadre de l'enquête publique concernant vos propositions de modifications du PLU. J'espère que cela contribuera au projet d'intérêt collectif.

Une zone de 2 500 m² va être ouverte à l'urbanisation pour un projet d'Hébergement pour personnes âgées :

- comme il est prévu dans la proposition de modification de l'ouverture à l'urbanisation de la surface totale de 2 500 m² comprenant une parcelle boisée caractérisée de corridor écologique par le PADD, pourquoi n'est-il pas prévu de protéger ladite zone boisée par un zonage caractérisé d'Espace Boisé Classé (EBC) ?

- aucune OAP ne donne de précision sur le projet conformément à l'article R 151 20 du code de l'urbanisme. Toute ouverture à l'urbanisation devant obligatoirement s'accompagner d'une OAP. Du fait de l'absence de cet élément, une nouvelle enquête publique avec ces éléments ne serait-elle pas incontournable ?

Les espaces boisés sont des espaces naturels indispensables en zone urbaine en ces temps de crise climatique, autant que des sols naturels et fertiles. Les sols, plus que les arbres, permettent le stockage du carbone et permettent la régulation de l'effet de serre, stockage, filtration et restitution de l'eau au profit des ruisseaux et nappes phréatiques. Il faut considérer les sols et les espaces boisés comme du patrimoine au même type que les monuments historiques si ardemment protégés. Dans le contexte écologique actuel, nous ne pouvons plus nous permettre de bétonner la planète et les mesures doivent être prises dès l'échelle locale !

C'est pourquoi, je souhaite également alerter au sujet du projet de construction sur le site de l'ancien Carmel. Les règles du PLU ne sont pas suffisamment protectrices des espaces naturels en milieu urbain.

J'alerte :

- car la zone arborée du Carmel n'est pas classée EBC
 - car les gabarits de logements autorisés par le règlement actuel du PLU, sont trop importants tout comme l'emprise de la surface au sol est trop grande (60%)
 - car la définition de « pleine terre » dans le PLU ne permet pas clairement la protection des sols naturels : « *Pleine terre : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre »* »

si son revêtement est perméable, sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales). » Les bétons drainants ou perméables sont, dans ce cas, synonymes de pleine terre, ce qui est, à mon sens, inacceptable

- car le risque de bétonisation massive des sols risque de diminuer l'albédo et de ce fait d'aggraver les phénomènes de canicule et de sécheresse. Le site du projet du Carmel pourrait se voir muni de parking au béton drainant sur les 40 % de sa surface restante.

Je demande :

- la protection de tous les arbres existant sur le site, en utilisant l'outils de zonage EBC
- la modification des gabarits de logements avec des emprises limitées et des hauteurs limitées (rez-de-chaussée et un étage seulement)

- une réduction significative de l'emprise au sol autorisée, pour éviter la bétonisation massive du site

- la modification de la définition de « pleine terre » dans le PLU de manière à ce que ces espaces ne puissent être constitués que de sols naturels et de terre en profondeur,

- un projet limité en termes de nombre de logements créés, pour qu'il s'insère dans le quartier, qui souffre déjà de problème de circulation excessive, de tensions sociales du fait de cette circulation, et de pollution.

De manière analogue, je souhaite émettre une observation concernant les « cœurs d'îlot ». Les éléments mentionnés dans la proposition de modification de PLU manque de clarté concernant les modalités concrètes de protection apportée aux jardins.

- Pourquoi ne pas proposer de qualifier très clairement ces zones naturelles urbaines de zones NJ ?

- N'existe-t-il pas une cartographie des zones concernées ?

Je vous remercie de prendre en compte ces remarques.

Je vous prie d'agréer à mes sincères salutations.

Cordialement

Eléonore Vuarnesson

De: Contact LEVES <contact@leves.fr>
Envoyé: lundi 7 novembre 2022 08:39
À: Dominique SCHUHMACHER; Joël HOUVET; Mathilde VIARD; urbanisme@leves.fr
Objet: TR: [SPAM] A l'attention de Madame la commissaire enquêteur - Enquete publique PLU

De : Jean-Yves GIROUX [mailto:giroux.godart@wanadoo.fr]
Envoyé : dimanche 6 novembre 2022 18:40
À : contact@leves.fr
Objet : [SPAM] A l'attention de Madame la commissaire enquêteur - Enquete publique PLU

Bonjour Mme CHAILLOU,

Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Nous nous réjouissons de voir ce point « Aménagement des cœurs d'îlot » au PLU.

Cependant, le texte me paraît bien flou et à l'appréciation de chacun.

Aucune garantie pour éviter qu'un promoteur ne faille à sa convenance.

Un premier travail indispensable consisterait à définir et recenser géographiquement les cœurs d'îlot de la commune.

1 – Concernant la qualité urbaine :

Il n'y a que du subjectif et rien de quantitatif :

- Quel ratio « bâti / espace vert » acceptable afin d'éviter la densification à outrance des cœurs d'îlots?

--> Imposer des parcelles d'au moins 500 m² par exemple.

- Comment limiter le vis-à-vis ? sur quel(s) critère(s) ?

--> Imposer des constructions de plein pied sans étage, ça c'est restrictif.

--> Pas d'ouverture dans la nouvelle construction qui donnerait directement sur un terrain mitoyen.

- Quelles règles de retrait entre une nouvelle construction et limite de propriété mitoyenne ?

--> Imposer une distance de 30m entre une nouvelle construction et une limite mitoyenne, pourrait être une mesure.

2 – Concernant la qualité de l'insertion architecturale et paysagère :

Idem, ce n'est que du subjectif, rien de précis.

Qui jugera de la qualité paysagère ?

Qu'est-ce qui permettra de définir qu'un arbre a une valeur paysagère ?

3 – Concernant la qualité environnementale et la prévention des risques :

Pour les cœurs d'îlot, imposer une étude des sols systématique dans ces zones qui n'ont jamais eu historiquement de construction --> suspicion de cavités souterraines

4 – Concernant les besoins en matière de stationnements :

Les logements dans les cœurs d'îlots devraient tous obligatoirement disposer d'un garage (parking aérien à proscrire) afin de limiter les nuisances sonores. Par exemple, lorsque le véhicule est parké en aérien, on sait qu'en période hivernale, les gens laissent tourner le moteur de leur véhicule le matin afin qu'il chauffe et dégèle.

5 – Concernant la desserte de terrain par les voies et réseaux :

Les deux premières phrases sont contradictoires : quel est le choix retenu, sens unique ? double sens ?

Tout à fait d'accord pour une entrée et une sortie différenciées.

Surfaces imperméables réduites : quel ratio ?

« Un effort particulier » ?? = totalement subjectif

En conclusion, si le texte de cet OAP devait être inséré tel quel dans le PLU, cela n'apporterait strictement rien de plus concernant la protection des cœurs d'îlots pour les Lévois.

Peut-être que la solution serait simplement d'interdire les constructions des fonds de jardins et les « dents creuses », surtout si la parcelle est **enclavée et mitoyenne à plusieurs autres propriétés**.

Nous avons été confrontés très récemment à un litige avec la mairie qui a accordé, malgré nos différents recours, un permis de construire autorisant la construction de 23 maisons sur un terrain **enclavé** de 5000m² et contigu à sept autres parcelles bâties, en plein cœur du quartier du Mousseau.

Nous avons créé un collectif de voisins mitoyens, afin de défendre nos intérêts et s'opposer à ce projet ahurissant.

A cette occasion, nous avons découvert la perversité du PLU.

Ces terrains enclavés, la mairie les appelle des « dents creuses » et elle autorise aujourd'hui des promoteurs peu scrupuleux à y construire n'importe quoi.

A ce titre nous avons rencontré Mr le maire de Lèves qui n'a pu nous apporter aucun soutien.

Je vous invite à prendre connaissance de ce dossier et de nos échanges auprès de la mairie.

En espérant que ces réflexions permettront de bâtir un PLU robuste afin de protéger ces îlots et les Lévois, je vous prie d'agréer Madame mes sincères salutations.

JY GIROUX, Lèves

De: Contact LEVES <contact@leves.fr>
Envoyé: lundi 7 novembre 2022 08:38
À: Dominique SCHUHMACHER; Joël HOUVET; Mathilde VIARD; urbanisme@leves.fr
Objet: TR: Modification du PLU

De : julie -guillaume [mailto:julie-guillaume@hotmail.com]
Envoyé : dimanche 6 novembre 2022 22:45
À : contact@leves.fr; julie -guillaume <julie-guillaume@hotmail.com>
Objet : Modification du PLU

A l'attention de Madame le commissaire enquêteur

Bonjour Madame,

La modification de ce PLU aurait pu être l'occasion de réviser certaines zones. Notamment celle de l'ancien Carmel, classée Ub qui permettrait la construction d'immeubles à 3 étages sur un site boisé. De plus les accès à ce site sont des plus complexes : rue de Longsaut saturée et rue de la Cité à Champhol inadaptée.

Vous remerciant de votre prise en compte.

Bien cordialement

De: Contact LEVES <contact@leves.fr>
Envoyé: lundi 7 novembre 2022 08:34
À: Dominique SCHUHMACHER; Joël HOUVET; Mathilde VIARD; urbanisme@leves.fr
Objet: TR: Observation enquête public de la modification du PLU

De : Béguerie Antoine [mailto:beguerie.antoine@gmail.com]
Envoyé : dimanche 6 novembre 2022 17:33
À : contact@leves.fr
Objet : Observation enquête public de la modification du PLU

À l'attention de Madame la commissaire-enquêteur en charge de l'enquête public de la modification n°1 du PLU de la commune de Lèves,

Madame,

Je tiens à vous faire les observations suivantes qui m'ont quelque peu interpellées à la lecture du projet de modification du PLU de Lèves qui s'appliquera prochainement.

Dans un premier temps, je ne comprends pas l'ajout "aménagement des cœurs d'îlots": de quoi parle-t-on exactement? Aucun zonage n'y fait référence et l'encadrement qui y est relatif est encore plus flou. Quels sont les objectifs précis de cet encadrement?

Concernant les jardins familiaux dont la modification porte sur l'acquisition par la mairie pour les pérenniser, ceux-ci sont classés en zone naturel mais pourquoi ne pas les faire passer en jardins naturels (NJ) afin de coller au mieux à leur fonction? En effet, dans le cas présent, les abris de jardin et l'exploitation des sols y sont en théorie interdits...

Concernant la préservation du 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: pourquoi mettre en place un PAPAG, extrêmement contraignant pour l'ADSEA qui joue un rôle primordial dans l'intégration des personnes handicapées? Si l'objectif de ceci est de préserver un espace réservé à la liaison entre l'espace Soutine et l'avenue de la paix, la création d'un espace réservé à cet usage serait bien plus cohérent et adéquat qu'une interdiction totale de toute construction pendant au moins 5 ans... Quel sont les objectifs d'une telle décision?!

Enfin, rien n'apparaît sur la zone de l'ancien couvent du Carmel qui restera en zone Ub, bien trop permissive par rapport au projet de construction de logements sur ce site. En effet, cela pourrait très fortement impacter les riverains à proximité puisque l'emprise au sol pourra y être de 60% de la surface et la possibilité de construire sur 3 niveaux avec une hauteur de 9m (10.5m avec la tolérance d'un 1/2 niveau pour les nouvelles constructions) à une distance de seulement 3m des limites séparatives! Il serait nécessaire, afin de préserver le confort des riverains, de limiter ces possibilités afin de ne pas créer de vis-à-vis ou de boucher la vue des propriétaires d'à côté. Une réglementation plus restrictive de l'emprise au sol permettrait aussi de limiter la surface de bétonisation du sol qui joue directement un rôle dans l'absorption des eaux de pluies par les sols et donc de l'apport aux nappes phréatiques d'une part et dans la rétractation des argiles, ce qui pourrait être une véritable catastrophe pour toutes les constructions alentours.

Il n'y a aussi aucune protection du patrimoine arbustif de ce terrain. À l'ère des catastrophes naturelles dues au réchauffement climatique de plus en plus nombreuses (notamment liées aux canicules estivales), la végétalisation des communes par des arbres en réelles forme physiologique (c'est-à-dire pas en pots et sous perfusion d'une irrigation consommatrice) est un élément clé pour y faire face: diminution de la température locale, ombrage, qualité de vie accrue pour les riverains,... Dans un tel projet, il est nécessaire de réaliser les

construction en intégrant les arbres pleinement implantés sur ce terrain. Le PLU actuel ne le permet pas. Il faudrait les protéger en redéfinissant un zonage type espace boisé classé ou espace paysager classé. D'autant plus que la réglementation de la zone Ub actuelle indique que les 40% restants de la parcelle doivent rester en "pleine terre" mais ceci permettrait par exemple la mise en place d'un parking à revêtement drainant. Un tel choix aggraverait d'autant plus les problèmes de canicules estivales puisque ce genre de revêtement ne permettrait pas la végétalisation nécessaire à la diminution des températures excessives locales.

Enfin, sans aucune limitation plus accrues de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions, la centaine de logements prévus pourrait apporter une population supplémentaire de plus de 200 personnes qui s'ajouterait à la desserte de la rue de Longsault et de la rue des Grands Prés déjà fortement saturées aux heures de pointe. Ceci impacterait non seulement les riverains de ces deux rues mais aussi toutes les populations qui les empruntent et qui subissent déjà la mauvaise gestion urbanistique. Il n'est pas rare de voir dans ces rues des incivilités dues à ces embouteillages quotidiens qui parfois mettent en danger la vie d'autrui (des cédez le passage non respectés notamment). Ce dernier point est d'autant plus critique qu'à ces futures logement seront sans aucun doute associé des enfants piétons qui chercheront à rejoindre soit leur établissement scolaire soit leur foyer auxdites heures.

Je vous prie, madame la commissaire enquêtrice, de bien vouloir prendre en compte ces remarques dans votre décision qui, je l'espère, nous amènera à améliorer la vie de tous les citoyens de Lèves et d'éviter des catastrophes humaines, sociales et écologique.

En vous souhaitant une agréable journée,

Bien cordialement,

--

Béguerie Antoine
Professeur en Sciences de la Vie et de la Terre
0603330182

De: Contact LEVES <contact@leves.fr>
Envoyé: lundi 7 novembre 2022 08:32
À: Dominique SCHUHMACHER; Joël HOUVET; Mathilde VIARD; urbanisme@leves.fr
Objet: TR: remarques à destination de la commission d'enquête pour révision du PLU

-----Message d'origine-----

De : Alan MEULE [mailto:meule.alan@gmail.com] Envoyé : dimanche 6 novembre 2022 12:17 À : contact@leves.fr
Objet : remarques à destination de la commission d'enquête pour révision du PLU

Bonjour,

Je me permets d'adresser ce message à l'attention du (de la) commissaire enquêteur (enquêteur) en charge de l'enquête publique visant la modification éventuelle du PLU de la ville de Lèves. Il me paraît utile d'évoquer les points suivants :

En premier lieu, le projet de création d'un EHPAD s'appuierait sur une zone naturelle et boisée qui fait partie d'un corridor écologique défini par un Projet d'Aménagement et de Développement Durable. D'autre part il est regrettable de ne pas disposer de plans montrant l'implantation du projet. La modification du plan de zonage pourrait laisser à penser que l'entière parcelle de 2,4 ha est aménageable ce qui serait préjudiciable pour la végétation existante.

Dans un second temps la notion de cœurs d'îlot n'est pas bien claire, tout comme celle de « l'accroche aux quartiers voisins » et laisse à penser que les jardins concernés ne deviennent plus protégés comme s'ils le seraient sous un classement de type jardin ou naturel.

Enfin concernant le site de l'ancien CARMEL, la parcelle devient constructible avec une emprise de 60% et dont le reste peut être complété par des parkings qualifiés « pleine terre » lorsque leur revêtement est perméable. Il ne s'agit là évidemment pas de terre végétale ou d'espace boisé comme le sous-entendrait le terme. Il faudrait revoir donc cette notion et protéger l'espace boisé.

Toujours sur ce dernier point il pourrait être judicieux de réutiliser les bâtiments de l'ancien CARMEL, tout en adaptant le projet, pour créer l'EHPAD mentionné plus haut, un confort certain par le bénéfice de la végétation environnante et de son espace boisé serait apporté aux résidents.

Je vous remercie de la considération que vous pourrez apporter à ce témoignage et vous souhaite une excellente journée.

Cordialement,

Alan MEULE, habitant de la ville de Chartres.

De: Contact LEVES <contact@leves.fr>
Envoyé: lundi 7 novembre 2022 08:31
À: Dominique SCHUHMACHER; Joël HOUVET; Mathilde VIARD; urbanisme@leves.fr
Objet: TR: Enquête publique modification du PLU à l'attention de Mme la commissaire enquêteur

De : mmy-amy [mailto:mmy-amy@wanadoo.fr]
Envoyé : dimanche 6 novembre 2022 08:04
À : contact@leves.fr
Objet : Enquête publique modification du PLU à l'attention de Mme la commissaire enquêteur

Envoyé depuis mon appareil Galaxy

Bonjour Madame

Voici mes remarques concernant les modifications du PLU

Urbanisation du site de l'ancien carmel

L'espace boisé n'est pas protégé ce qui peut entraîner l'abattage de tous les arbres

Les cœurs d'îlots

Il n'y a aucune définition de ce terme. Pas de localisation non plus

De plus les modifications envisagées ne sont pas précises, juste des vœux, ce qui entraînera une gestion au cas par cas et en fonction du demandeur (à la tête du client)

Bien cordialement

M Y AMY



Lèves, le 20 octobre 2022

La Directrice,

À

Madame Yvette Chaillou
Commissaire enquêteur.
4, place de l'Église
28300 LEVES

N/Réf : MCF/NI. : 22-35

Objet :Création d'un nouvel EHPAD

Madame le Commissaire Enquêteur,

Par le present courrier, je souhaitais vous informer du projet d'intérêt public suivant : la creation d'un nouvel EHPAD de 107 places et lits géré par la Fondation d'Aligre et Marie-Thérèse (établissement public médico-social).

Cet EHPAD sera situé sur le terrain des Friches Brioles à Lèves, terrain sur lequel l'enquête est en cours. De ce fait, il est nécessaire de modifier le zonage de la parcelle de ce terrain afin de permettre la construction de ce nouvel EHPAD.

Sachez Madame le Commissaire Enquêteur que la construction de ce nouvel établissement est très important pour l'offre du territoire afin d'accompagner les personnes âgées de la commune de Lèves et des environs avec un bâtiment qui répond aux attentes et aux normes actuelles.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.

La Directrice

Marie-Cécile FOURNIER

déclaration n° 17 déposée le lundi 7 Novembre 2022

Demande de modification du PLU :

Notre famille possède la parcelle AI 44 depuis 1988.

Qui résulte de la séparation du 1 rue de Longsault.

AI 45 de l'AI 44. Nous souhaiterions de nouveau appartenir à la même zone que l'AI 45 et celle qui gère la rue de Longsault. Avoir l'égalité des chances dans la sécurité. La hauteur et les éléments des clôtures ne permettent pas cela. Sans compter le manque de tranquillité

Monsieur MUYEAU Benoit Chemin dit de Fontaine Bouillonn

U. B. C. F.

Observation n° 18 déposée le 07 Novembre
2022

Suite à la décision de procédure de modification du PLU,
je demande s'il est prévu de nouvelles infrastructures routières
pour améliorer le flux de circulation "rue de Longvault".

En effet, la création d'un Epiad engendrera obligatoirement
des circulations supplémentaires, alors que cette rue est
déjà saturée. Merci de prendre en compte cette remarque.

PERTHUIS Patrick

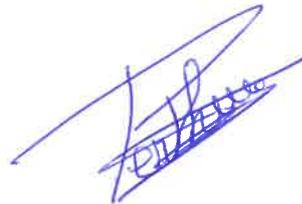
38 rue de Longvault

28300 LEVES

07 83 83 27 26

famille.pepere@cegetel.net

Nu la ce f C



observation n.° 19

déposé le 07 novembre
2022

A Madame le commissaire enquêteur,

Objet Modification du PLU

6/11/2022

Madame,

Avec ce projet de modification du PLU, mon inquiétude est grande.

A qui va ressembler Leves^C?

Une modification du PLU porte sur la réhabilitation
la restructuration, l'aménagement.

Si l'aménagement : une urbanisation bien gérée
améliore la croissance et la qualité de vie

Mal géré, l'urbanisation n'est qu'un remplissage
d'espaces vacants

Le PLU doit favoriser la prise en compte
de l'environnement, et surtout à notre époque
protéger la biodiversité et les continuités écologiques
la protection des espaces verts

Tous ces paramètres sont ils ici
pris en compte?

de la ce fe

A t'on réellement pensé dans ces projets d'aménagement à la qualité de vie des riverains, à leurs déplacements.

L'infrastructure routière n'y est pas abordée.

Dans le projet du CARTER, la rue de Longsault sera fortement impactée, alors que la circulation y est actuellement difficile.

A t'on pensé aux services à la population école, crèche ... toutes ces infrastructures communales peuvent elle absorber ce flux de population.

Comment peut on priver l'ADSEA une institution d'utilité publique de la possibilité de se développer.

Il ne s'agit pas de s'opposer à l'extension de notre ville, mais à se soucier du bon vivre de ses citoyens.

En conclusion projet mal élaboré, qui ne prend pas suffisamment en considération de nombreux facteurs référencés ci-dessus.

Elisabeth Rodde 16, Bri Rue Longsault

06/10/83 / 94 / 63

vu le CE
El

n° 19

Merci de l'attention que vous
porterez à mes diverses
remarques

Cordialement

Elisabeth Poole

Un lo ce

De: contact@leves.fr
Envoyé: lundi 7 novembre 2022 11:56
À: Dominique SCHUHMACHER; Joël HOUVET; Mathilde VIARD; urbanisme@leves.fr
Objet: TR: [SPAM] PLU

De : nancy.frougneux [mailto:nancy.frougneuxleroy@orange.fr]
Envoyé : lundi 7 novembre 2022 11:25
À : contact@leves.fr
Objet : [SPAM] PLU

Bonjour,

J'habite au 55 bis rue du bout du val à Lèves.

Je souhaite faire une remarque concernant les constructions de maison et suppression d'espaces de jardin, à proximité de notre domicile un terrain de 5000m² avec une maison et de beaux arbres va être entièrement remplacé par 23 maisons, je vois également de nombreuses constructions sur les arrières de jardins.

Lèves était une commune/village avec de nombreux jardins et espaces de verdure/nature, je trouve qu'il faudrait calmer toute cette bétonisation qui ne permet plus à la terre de respirer, nous entendons aux informations qu'il faut revoir notre façon de penser les constructions hors je ne vois que des constructions se faire au détriment de la nature.

De plus j'ai de réel doute sur l'impact routier, ces nouvelles familles vont augmenter le nombre de véhicules et la circulation va devenir difficile, surtout que les pistes cyclables sont peu fonctionnelles lorsqu'elles existent. Nous avons également un service de transport en commun qui est très mal desservi d'où l'obligation de prendre son véhicule pour se déplacer.

Je ne sais pas si ces remarques vont avoir un impact mais j'espère que Lèves va pouvoir rester un village sans que l'on supprime tous ces grands jardins pour les remplacer par du béton.

Merci pour votre écoute.

Cordialement,

Nancy Frougneux
55 bis rue du bout du val
Lèves
06.63.04.46.44.

De: Contact Leves <contact@leves.fr>
Envoyé: jeudi 3 novembre 2022 09:32
À: Mathilde VIARD; urbanisme@leves.fr
Objet: TR: enquête public modification du PLU a l'attention de Madame la commissaire enquêteur

De : christianedoublet28@gmail.com <christianedoublet28@gmail.com>
Envoyé : mercredi 2 novembre 2022 17:47
À : Mairie de Lèves <contact@leves.fr>
Objet : enquête public modification du PLU a l'attention de Madame la commissaire enquêteur

Envoyé à partir de [Courrier](#) pour Windows
MADAME ,

Suite a un papier déposé dans notre boite aux lettres et étant habitante proche du carmel nous nous inquiétons de la modification du PLU

Pour les raisons suivantes la protection des arbres sur le site ,le nombre de logements prévus qui ne sera pas sans nuisances pour les habitants dont nous faisons parties .Espèrent qu'une modification pourra être étudié

Bien a vous