



**PRÉFET
D'EURE-
ET-LOIR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

28 JUL 2022

ARRIVÉE

DDT d'Eure-et-Loir
SAUH/BPAT

Affaire suivie par : Justine KIRCH

Tél. : 02 37 20 41 32

Courriel : ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

Chartres, le

26 JUL. 2022

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis, le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lèves, prescrit le 7 février 2022 et reçu dans mes services le 6 juillet 2022.

Les objectifs de cette modification consistent à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUe afin de permettre une extension de l'EPHAD, modifier certains aspects du règlement graphique et écrit, maîtriser l'évolution des cœurs d'îlots, et intégrer les réflexions issues de l'étude de redynamisation du cœur de village.

Je partage ces objectifs qui permettront à la commune de poursuivre son développement. Aussi, afin d'offrir les meilleures conditions à la réussite de votre projet, j'attire votre attention sur deux irrégularités juridiques de votre dossier qu'il vous reviendra de corriger avant l'approbation de la procédure.

En effet, votre projet envisage de transformer la zone 2AUe, c'est-à-dire une zone à urbaniser à long terme à vocation d'équipement, en zone Ue, zone urbanisée à vocation d'équipement. Or, cette modification n'est pas réglementaire, puisque une zone à urbaniser à long terme n'étant pas actuellement constructible (ce qui explique notamment que vous deviez modifier votre PLU), elle ne peut pas être convertie directement en zone urbanisée. En effet, cette classification correspond à une zone qui serait déjà urbanisée et accueillerait des constructions, ce qui n'est pas le cas. Afin de régulariser cette situation, il convient de modifier votre dossier afin de convertir la zone 2AUe en zone 1AUe, c'est-à-dire une zone à urbaniser à court terme, zone sur laquelle il n'existe pas actuellement de constructions mais qui est susceptible d'en recevoir dès la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

Par ailleurs, l'article R151-20 du code l'urbanisme impose que l'ouverture d'une zone à urbaniser à court terme soit encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Votre PLU actuel comporte déjà des OAP pour d'autres secteurs ouverts à l'urbanisation, et il convient donc que le dossier de modification de votre PLU comprenne une OAP sur le secteur à urbaniser pour l'extension de l'EPHAD.

Je vous invite enfin à prendre en compte deux corrections mineures concernant le règlement écrit. En zone N, chapitre 2, article 3, vous avez prévu de modifier les dispositions relatives aux clôtures en ajoutant la prescription suivante : « 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. ». Le dossier comporte visiblement une faute de frappe puisque la phrase devrait commencer par : « Les clôtures *devront être* composées de... ». De plus, je vous rappelle qu'un règlement de PLU ne peut pas imposer ou interdire des matériaux particuliers. Il est cependant autorisé d'utiliser une formulation faisant référence à l'aspect des constructions (par exemple : « piquets d'aspect bois brut »).

Mes services, et notamment le Service Aménagement et Habitat (SAH), se tiennent à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Monsieur le Maire
Commune de Lèves
4 place de l'Église
28300 LÈVES

Pour le Directeur Départemental des Territoires
Le Directeur Adjoint

Edouard BRODHAG



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
(MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas,
sur la 1^{ère} modification du plan local d'urbanisme de Lèves (28)**

N°MRAe 2022-3721

le

Décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 16 septembre 2022, en présence de Sylvie BANOUN, Jérôme DUCHENE et Caroline SERGENT,

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable »

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 11 août 2020, du 21 septembre 2020 et du 15 juin 2021 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2022-3721 (y compris ses annexes) relative à la modification du PLU de Lèves (28), reçue le 7 juillet 2022 ;

Vu la décision tacite du 7 septembre 2022, soumettant à évaluation environnementale la 1^{ère} modification du plan local d'urbanisme de Lèves (28) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 8 août 2022 ;

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme de Lèves a notamment pour objectif de permettre l'aménagement d'une parcelle située à proximité du centre-bourg et de modifier diverses conditions d'aménagement définies par le PLU actuel ;

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3721 en date du 16 septembre 2022

1^{ère} modification du plan local d'urbanisme de Lèves (28)

Considérant qu'elle prévoit dans cette optique :

- la transformation de la zone 2AUe (secteur de réserve foncière à destination d'équipements collectifs en zone Ue (secteur d'équipement collectif) pour permettre la création d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad),
- la correction d'une erreur matérielle concernant l'emplacement réservé 16,
- l'extension du cimetière,
- la pérennisation des jardins familiaux,
- l'encadrement de l'aménagement des cœurs d'îlots,
- la préservation du potentiel d'aménagement du château et de son parc, ainsi que l'aménagement d'une liaison modes actifs entre l'espace Soutine et l'avenue de la Paix ;

Considérant que les adaptations prévues permettent la densification du centre-bourg au lieu d'une extension de l'emprise du bourg sur la campagne environnante ainsi que la préservation d'espaces verts (jardins et parc) à l'intérieur du village ;

Considérant que les adaptations prévues sont d'une ampleur limitée et n'induisent pas de changement notable par rapport aux précédentes dispositions du PLU et à la prise en compte de l'environnement dans ce document ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la 1^{ère} modification du plan local d'urbanisme de Lèves (28) n'est pas susceptible pas d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1er

La décision tacite du 7 septembre 2022, soumettant à évaluation environnementale la 1^{ère} modification du plan local d'urbanisme de Lèves (28) est rapportée¹.

Article 2

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la 1^{ère} modification du plan local d'urbanisme de Lèves (28), présentée par la commune de Lèves, n°2022-3721, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

¹ Retrait d'un acte administratif unilatéral : disparition ou suppression rétroactive.

Article 3

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 4

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Orléans, le 16 septembre 2022,

Pour le président de la mission régionale

d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire, empêché



Sylvie BANOUN

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours gracieux préalable est obligatoire. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire
DREAL Centre Val de Loire

5 avenue Buffon

CS96407

45064 ORLEANS CEDEX 2

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.



Le Président

A

Monsieur Rémi MARTIAL
Maire de Lèves
Mairie de Lèves
4, place de l'église
28300 LEVES

Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat
Affaire suivie par Julien VINCENT
Tél. : 02.37.91.35.29
Courriel : julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr

Chartres, le 03 OCT. 2022

Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Lèves
N/REF. : JV/ n° 2022/ 253

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis votre projet de modification n°1 de votre plan local d'urbanisme pour avis au titre de sa compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale de Chartres métropole.

La procédure engagée vise notamment l'ouverture à l'urbanisation d'un vaste secteur situé rue du Mousseau actuellement classé en ZAUe afin de permettre l'extension de l'EPHAD géré par la fondation d'Aligre à proximité des bâtiments existants.

Considérant l'intérêt général de cet équipement et les garanties apportées en matière de transport et d'intégration architecturale et paysagère, le projet s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT de Chartres métropole.

Les autres objets de cette modification concernent principalement des ajustements règlementaires (emplacements réservés, erreurs matérielles) qui n'appellent pas de remarques particulière de ma part.

En conséquence et après examen du dossier, j'émet un avis favorable au projet de modification de votre plan local d'urbanisme.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, je vous saurais gré d'annexer le présent courrier au dossier soumis à enquête publique et de nous transmettre le PLU modifié après son approbation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation,
La Directrice Générale des Services par intérim

Stéphanie DELAPIERRE



Adresser toute correspondance à M le Président de Chartres métropole
Hôtel de Ville - Place des Halles - 28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 91 35 20 - Télécopie : 02 37 91 35 49 - www.chartres-metropole.fr

15 SEP. 2022

ARRIVÉE

Le Président

VILLE DE LEVES
MONSIEUR REMI MARTIAL
LE MAIRE
4 PLACE DE L'EGLISE
28300 LEVESRéf : BRO/FHR/FMA/ACR
DED - 097/2022Dossier suivi par :
Adrien CROIZIER
Tél : 02 37 84 28 50

Chartres, le 8 septembre 2022

Elu référent :
Daniel GERMAIN

Objet : Modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de la commune de Lèves

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 11 juillet 2022, vous nous notifiez la délibération de votre conseil municipal prescrivant le projet de 1^{ère} modification du plan local d'urbanisme de la commune de Lèves, ce dont nous vous remercions.

Nous notons que l'objet de la modification porte notamment sur :

- Le passage de 2AUe à Ue du secteur « des Fiches Briolles » afin de permettre la réalisation d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.
- La création d'emplacements réservés pour permettre l'extension du cimetière et pérenniser les jardins familiaux longeant le Couasnon.
- De définir un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) dans le secteur du château et de son parc.
- Préciser les règles sur les clôtures en limite séparative et sur le stationnement.

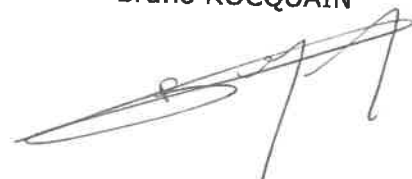
Après un examen attentif de ce dossier par notre élu référent, ce dossier nous amène à formuler quelques remarques :

- Notice Page 23 : *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.*
Rajouter : sont autorisées

Nous avons l'honneur de vous informer que, dans la limite de cette remarque, la CCI Eure-et-Loir émet un avis favorable à la modification du PLU de Lèves.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Bruno ROCQUAIN



Dominique SCHUHMACHER

De: Laurence PLAIGE <laurence.plaige@cnpf.fr>
Envoyé: lundi 1 août 2022 10:55
À: Dominique SCHUHMACHER
Objet: Re: modification du PLU de la commune de Lèves

Madame, monsieur,

A la lecture des documents de la modification du PLU de votre commune, la zone N sur laquelle nous avons compétence pour nous prononcer, n'est concernée que par le paragraphe sur les clôtures.

A leur sujet, nous n'avons pas d'objection à formuler.

Vous souhaitant bonne réception de ce mail, veuillez recevoir mes sincères salutations.



Laurence Plaige

Technicienne urbanisme

06 27 63 13 74

laurence.plaige@cnpf.fr

Centre National de la Propriété Forestière

Délégation Ile de France - Centre

5 rue de la Bourrie Rouge – **CS52349** - 45023 ORLEANS CEDEX

[Le CRPF](#) - [Le CNPF](#)

Le 06/07/2022 à 15:11, Dominique SCHUHMACHER a écrit :

Mesdames messieurs

J'ai l'honneur de vous informer, que par délibération en date du 7 février 2022, le Conseil Municipal a prescrit le projet de 1ère modification du plan local d'urbanisme.

En tant que personne associée, je vous prie de trouver ci-joint le lien vous permettant de consulter le dossier de la 1ère modification du plan local d'urbanisme de Lèves :

<http://gofile.me/3HAij/NwVWkP8Ib>

Un courrier formel vous parviendra dans les meilleurs délais,

Restant à votre disposition,

Cordialement

Dominique SCHUHMACHER

Directrice générale des services :

Port. : 07 88 43 85 58 / ligne directe 02 37 180 185

dominique.schuhmacher@leves.fr

Mairie de Lèves - 4 place de l'Eglise - 28300 LEVES
02 37 180 180 / 02 37 366 016

leves.fr /  [Ville de Lèves](https://www.facebook.com/Ville-de-Lèves) /  [@villedeleves](https://twitter.com/villedeleves)



De : NAFILYAN Hadrien <hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr>

Envoyé : jeudi 28 juillet 2022 14:55

À : Dominique SCHUHMACHER <dominique.schuhmacher@leves.fr>

Cc : Joël HOUVET <joel.houvet@leves.fr>; udap.eure-et-loir <udap.eure-et-loir@culture.gouv.fr>;

CATHERINOT Jean-Michel <jean-michel.catherinot@culture.gouv.fr>

Objet : [UDAP] Remarques sur la modification du PLU de Lèves

Bonjour Madame,

Vous nous avez fait parvenir en date du 6 juillet le dossier de la 1^{ère} modification du plan local d'urbanisme de Lèves, et je vous en remercie.

Cette modification appelle de ma part plusieurs remarques, que je me propose de vous soumettre ci-dessous.

Sur la création d'un Ephad

Je conçois parfaitement l'opportunité de construire un tel établissement à proximité du site de la fondation. Je note toutefois que l'emplacement choisi est particulièrement sensible d'un point de vue patrimonial et paysager, étant donné sa position dominante sur l'abbaye de Josaphat et la vallée de l'Eure. Comme souligné par la notice du projet, la vue depuis la rue du Mousseau sur la vallée de l'Eure, actuellement dégagée, sera sévèrement affectée par les nouveaux bâtiments. Le terrain pressenti offre par ailleurs une respiration très bienvenue entre les différents secteurs (nord, ouest, sud) de Lèves, et constitue un trait d'union entre la vallée du Couanon et celle de l'Eure.

Pour cette raison, nous serons particulièrement attentifs à la qualité architecturale de l'établissement.

J'attire également votre attention sur le fait que l'EPHAD transformera un secteur actuellement résidentiel en zone d'activités, dont les nuisances ne sont pas négligeables (livraisons de jour et de nuit, allées et venues du personnel, des secours, des familles, des divers prestataires, etc...). L'atmosphère paisible du lieu s'en trouvera nettement altérée.

Sur l'épaisseur des murs de clôture pleins

J'approuve l'esprit du règlement, à savoir interdire la réalisation de clôtures en plaques préfabriquées. Notez toutefois qu'en imposant une épaisseur de 20 cm, le PLU interdit *de facto* les murs en briques, celles-ci ayant 10 cm de large. Cela est regrettable dans la mesure où les murs en briques – enduits – sont d'un rendu tout à fait acceptable. Peut-être serait-il plus judicieux d'interdire que les éléments constitutifs des murs pleins soient supérieurs à *telles (à définir)* dimensions qui excluront d'office les préfabriqués.

Concernant les autres modifications, je n'ai aucun autre commentaire à vous partager. Nous sommes tout à fait favorables à la volonté d'encadrer les aménagements de cœurs d'îlots, de même qu'à celle de sauvegarder les jardins familiaux.

Sachez enfin que nous nous tenons à votre disposition pour toute question ou remarque liée au travail en cours sur le PLU.

Cordialement,

Hadrien NAFILYAN



Ingénieur du patrimoine
Chargé des autorisations environnementales / PLU
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir

15, Place de la République 28000 CHARTRES
Tél : 02 37 36 34 34 - 06 59 58 63 85
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Centre-Val-de-Loire



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles
Centre-Val de Loire**

De : Martine RIOU <m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr>
Envoyé : vendredi 8 juillet 2022 11:25
À : Dominique SCHUHMACHER <dominique.schuhmacher@leves.fr>
Objet : RE: modification N°1 du PLU de la commune de Lèves

Madame,

La chambre d'agriculture a bien reçu pour avis, ce projet de modification simplifiée n°1 de votre PLU.

N'ayant pas de remarque particulière à vous transmettre, nous émettons un avis favorable à cette demande.

Nous souhaitons par ailleurs, recevoir un dossier approuvé en fin de procédure.

Dans cette attente,

Martine RIOU

Juriste

Service Entreprises et Territoires

Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir

 02 37 24 45 32

 m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr



LR

Siège Social

10 rue Dieudonné Costes - CS10399
28008 CHARTRES CEDEX

www.eure-et-loir.chambres-agriculture.fr



AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE-ET-LOIR

