

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

LÈVES



**2^{ème} modification de droit commun
du Plan Local d'Urbanisme**

NOTICE DE PRÉSENTATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lèves
approuvée le 19 février 2018
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12
décembre 2022

2^{ème} modification du PLU prescrite le 17 octobre
2023

**2^{ème} modification du PLU approuvée le 10 février
2025**

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
10 février 2025
approuvant la 2^{ème}
modification du PLU de la
commune de
Lèves

Le maire,
Rémi MARTIAL

Date : **10 février 2025**
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



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1/ CONTEXTE & PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE | 3 |
| <u>1.1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE</u> | <u>4</u> |
| <u>1.2. OBJET DE LA MODIFICATION</u> | <u>5</u> |
| 2/ CONTENU DE LA MODIFICATION | 6 |
| <u>2.1. LES MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</u> | <u>7</u> |
| <u>3.2. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT</u> | <u>15</u> |
| <u>3.3. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE</u> | <u>17</u> |
| 3/ RAPPORT DE COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION | 18 |
| <u>3.1. COMPATIBILITÉ DE LA PROCÉDURE AVEC LE PADD DU PLU</u> | <u>19</u> |
| <u>3.2. COMPATIBILITÉ DE LA PROCÉDURE AVEC LE SCOT DE CHARTRES MÉTROPOLE</u> | <u>20</u> |
| 4/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT -AUTO-ÉVALUATION | 23 |

1/ CONTEXTE & PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1.1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme. La procédure de modification de droit commun est précisée ensuite par les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

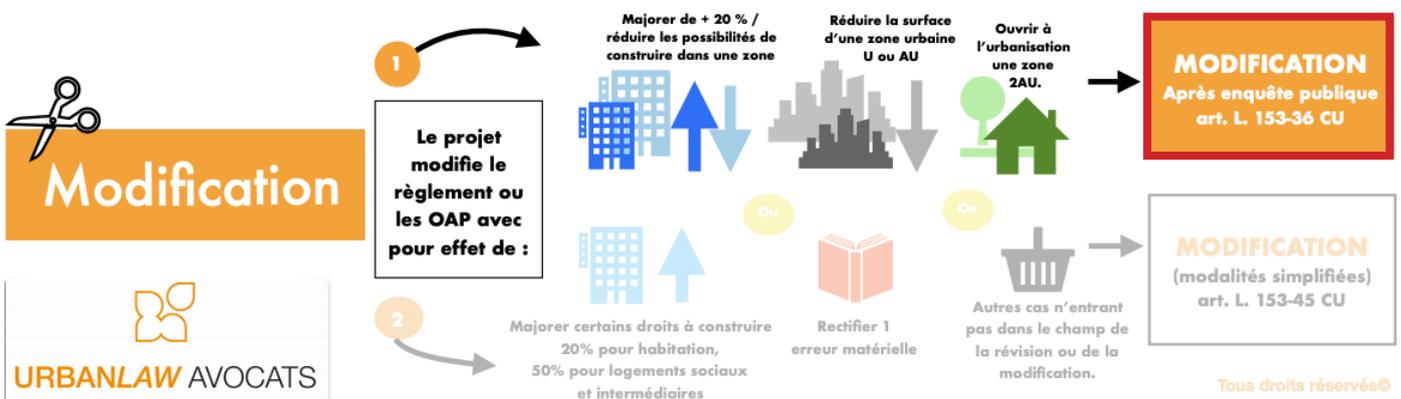
Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier **le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.



La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme, approuvé en 2022.

La procédure de modification de droit commun a été préférée à la modification simplifiée pour les raisons suivantes :

- l'orientation d'aménagement et de programmation destinée à renforcer la vitalité du cœur de village a pour effet indirect de potentiellement diminuer le droit à construire ;
- compte tenu de l'importance du sujet, la procédure de modification de droit commun a été retenue, pour assurer une information du public plus aboutie..

1.2. OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Lèves a entrepris une étude de redynamisation du cœur de village et de son accroche au reste de la commune. Depuis 2022, la commune réalise des travaux de maîtrise d'œuvre afin de requalifier et mettre en valeur son centre-bourg.

La procédure de modification de droit commun a été prescrite le 17 octobre 2023. Elle a pour objet de créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Commerce et artisanat », et de modifier l'annexe n°1 du règlement du PLU «Définitions au sens du présent règlement d'urbanisme».

Tout d'abord, l'OAP thématique «Commerce et artisanat» fixera des orientations en matière d'implantation des commerces en vue de:

- lutter contre la désertification du centre-ville ;
- rétablir la maîtrise de l'attractivité commerciale de la commune avec des commerces adaptés en fonction des espaces de vie ;
- favoriser l'implantation des commerces et services de proximité dans le centre-ville.

La création de cette OAP a pour conséquence d'ajouter des prescriptions dans le règlement écrit et graphique

Ensuite, en ajoutant la définition de la sous-destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » à l'annexe 1 du règlement, la commune compte développer des équipements publics sociaux-culturels et sportifs.

2/ CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1. LES MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1.1. CRÉATION D'UNE OAP THÉMATIQUE «COMMERCE ET ARTISANAT»

2.2. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

2.2.1. MODIFICATION DE L'ANNEXE N°1 «DÉFINITIONS AU SENS DU PRÉSENT RÈGLEMENT D'URBANISME»

2.2.2. AJOUT D'UNE DISPOSITION DANS LA PRÉSENTATION DE LA ZONE U

2.2.3. MODIFICATION DANS L'ARTICLE 1 DU PARAGRAPHE U2 POUR LES ZONES UA ET UB

2.3. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

2.3.1 AJOUT DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP «COMMERCE ET ARTISANAT»

2.3.2 REPÉRAGE DE BÂTIMENTS COMMERCIAUX AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

2.1. LES MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1.1. CRÉATION D'UNE OAP THÉMATIQUE «COMMERCE ET ARTISANAT»

La commune de Lèves souhaite préserver les commerces de proximité en centre-ville et d'assurer un développement harmonieux de l'offre commerciale sur l'ensemble de son territoire.

Cette OAP a comme objectif de maintenir le centre-ville comme pôle de proximité, destiné à préserver et conforter le maillage commercial de proximité à savoir : boulangeries, pâtisseries, épicerie, commerces de fruits et légumes, supérettes, boucheries, poissonneries, pharmacie, salons de coiffure, agences immobilières, librairie - papeteries, presse - café-tabac...

Pour ce faire, **l'OAP permettra dans le périmètre prévu, de favoriser l'implantation des commerces de proximité en centre-ville.**

PÉRIMÈTRE DE L'OAP



Le périmètre retenu cible le centre-bourg qui possède une armature de commerces et services de proximité cohérente, avec des linéaires réalistes, et qui est accessible à pied. Le centre-bourg est localisé à la croisée de l'Avenue de la Paix et de la rue de Chacatière et capte ainsi les flux y transitant en provenance de Dreux et du nord de l'agglomération chartraine, de Josaphat, des Grands Prés, de Champhol.

Le périmètre de l'OAP s'étend à l'ouest pour inclure les nouveaux locaux commerciaux au Clos Bénin ainsi que les commerces rue de la Chacatière. Il s'étend également à l'est jusqu'au moulin sur l'Eure où se situe un projet de boutique et d'accueil des cyclotouristes de la Véloscénie.

Le centre-bourg possède une armature de commerces de proximité cohérente et l'échelle du périmètre prend en compte des linéaires réalistes.

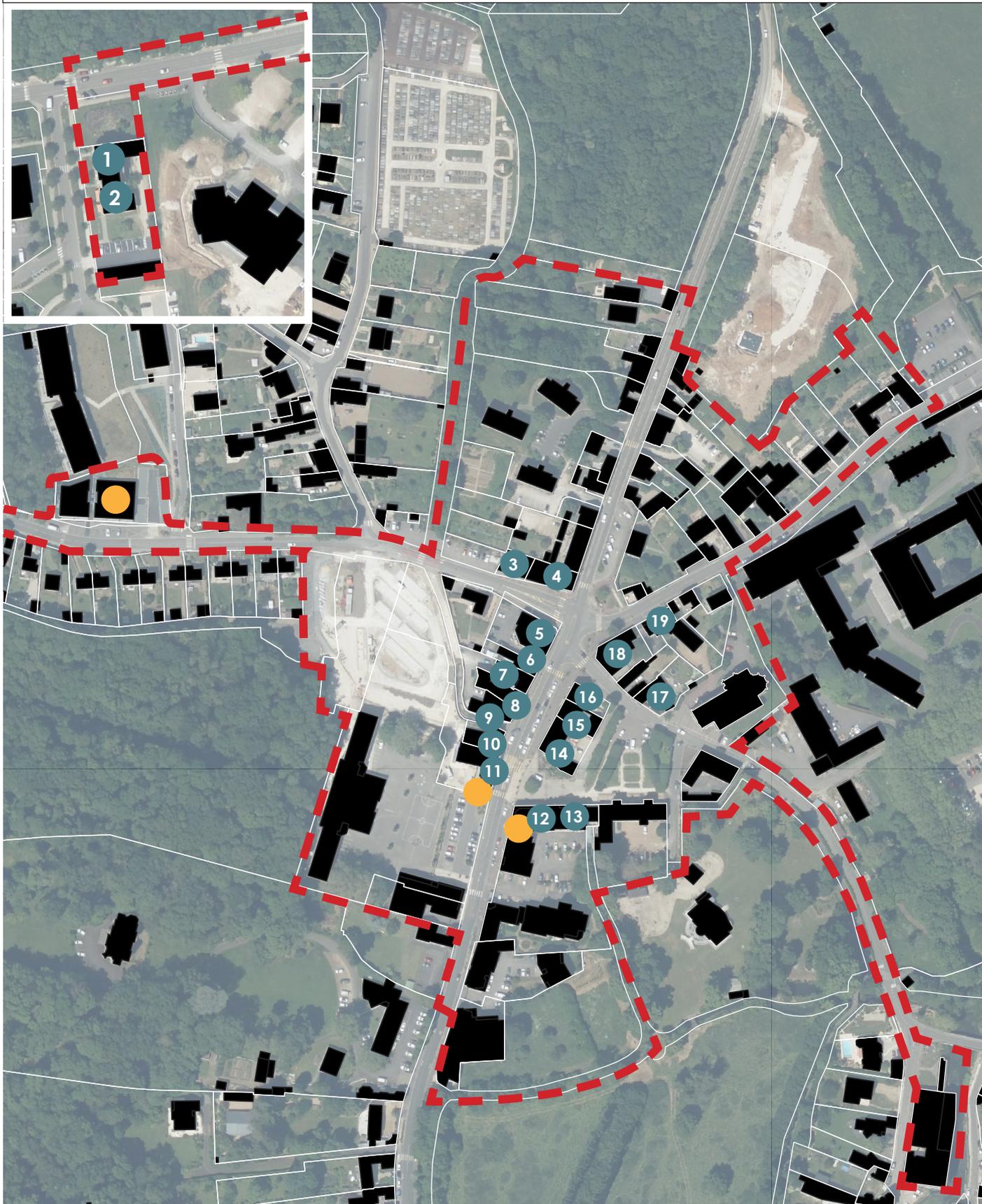
Commerces et services :

- 1. Boulangerie
- 2. Coiffeur
- 3. Carrefour Express
- 4. Institut Douce Heure
- 5. Crédit Agricole
- 6. Pizzeria Don Camilo
- 7. Notaire

- 8. Bar des Sports
- 9. Crédit Mutuel
- 10. MMA
- 11. Agence immobilière
- 12. Tatoueuse
- 13. Service à la personne
- 14. Boulangerie
- 15. Coiffeur

- 16. Bar Le Maryland
- 17. Coiffeur
- 18. Pharmacie
- 19. Caisse d'Épargne

● Locaux commerciaux disponibles



ANALYSE DE LA ZONE DE CHALANDISE

Afin de déterminer la zone de chalandise du cœur de village de Lèves, et d'en déduire le potentiel économique, il a été choisi de s'appuyer sur une analyse par isochrone (courbe joignant les points atteints dans le même temps à partir d'un lieu de départ donné). Le point de départ utilisé se situe au carrefour central du centre-bourg (Av. de la Paix, rue de la Chacatière, rue de Josaphat).

Les données carroyées de l'INSEE (2019) recensent entre autres la population et le nombre de ménages habitant dans des carrés de 200m de côté. Chaque carré qui croise la zone de chalandise est inclus dans le compte de la population.

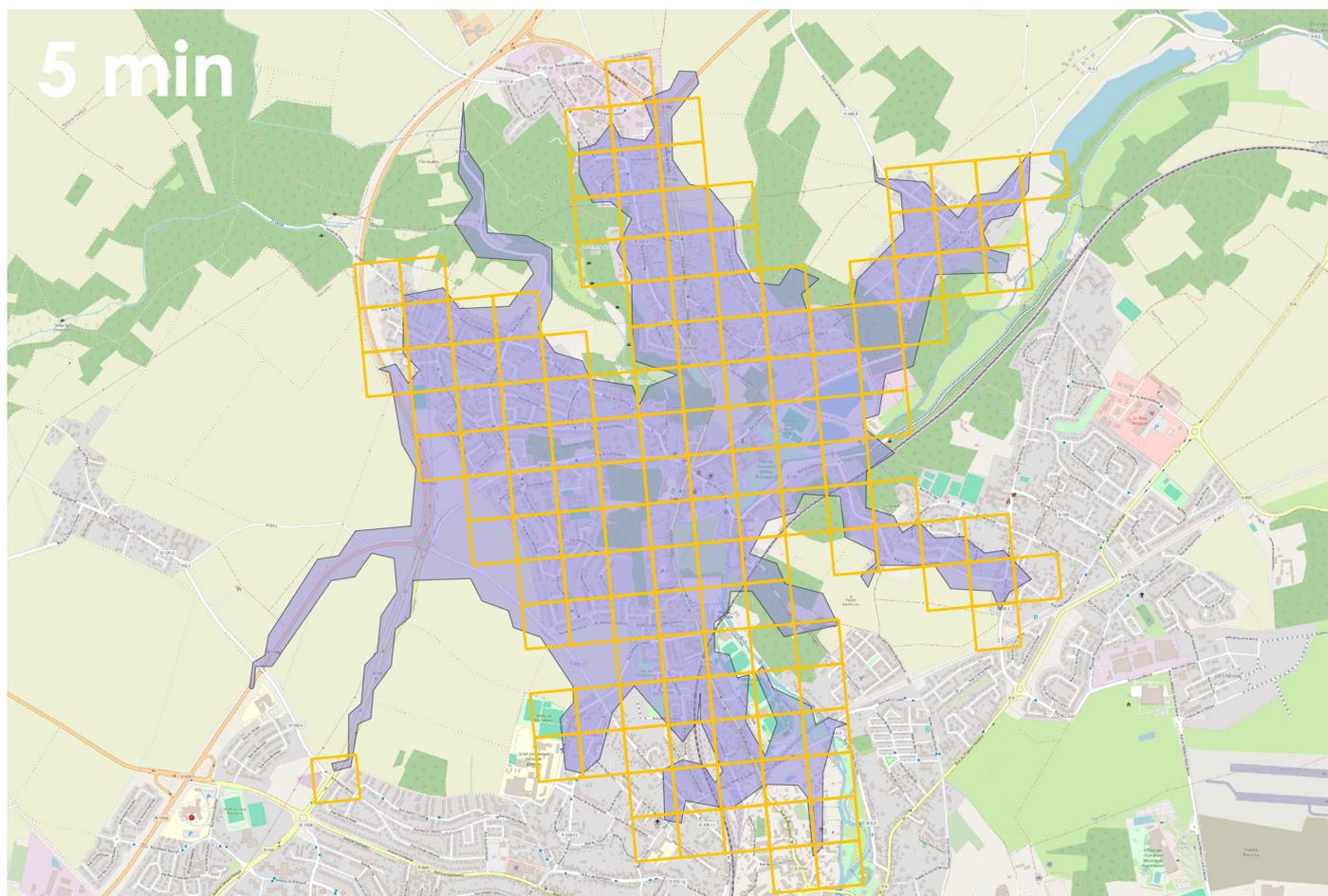
La colonne «captation géo» est la part estimée des ménages que les commerces vont capter d'après la réalité de terrain. Par exemple, on suppose que 40% des ménages situés dans la zone des 5 minutes, iront dans les commerces du centre-ville.

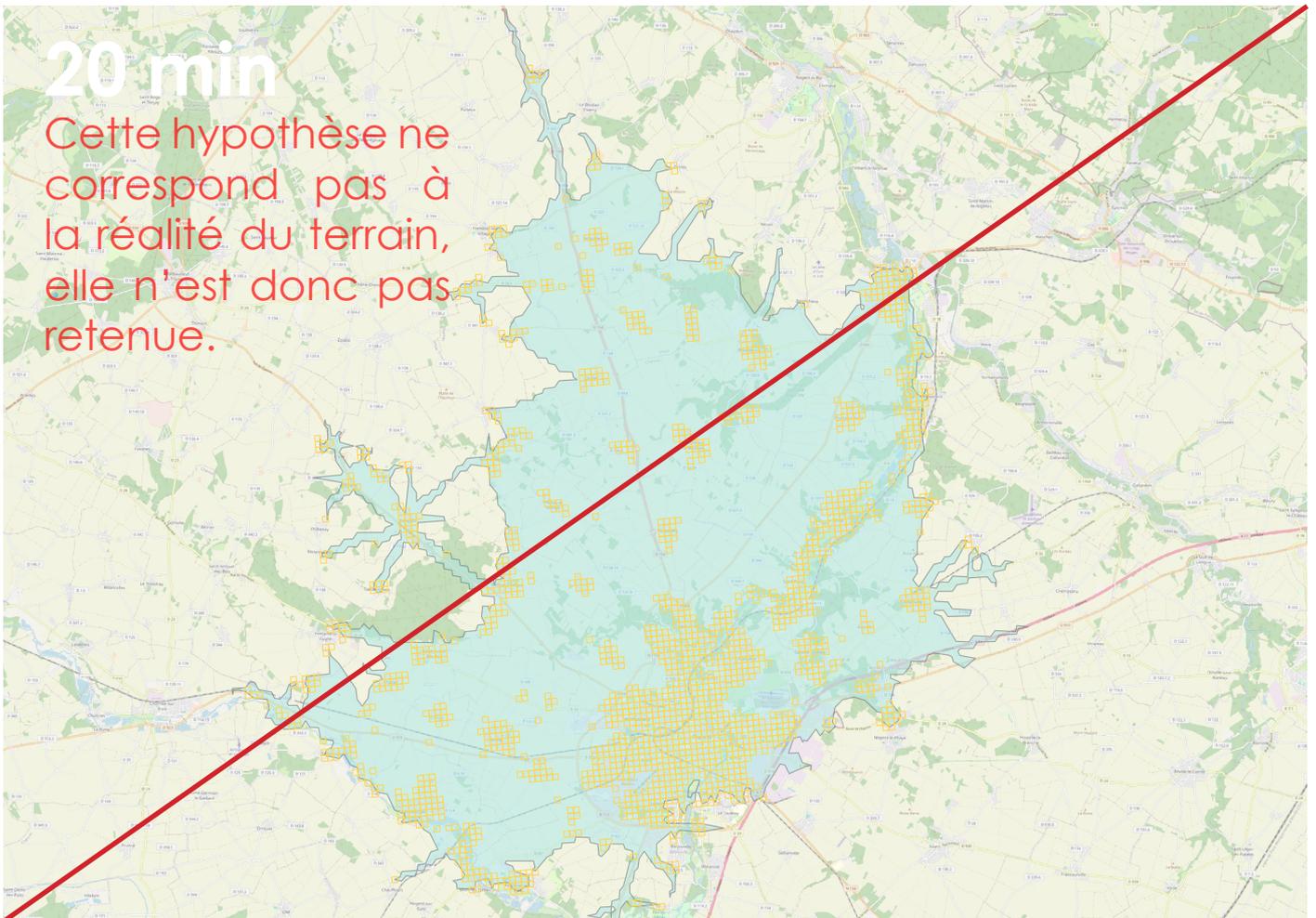
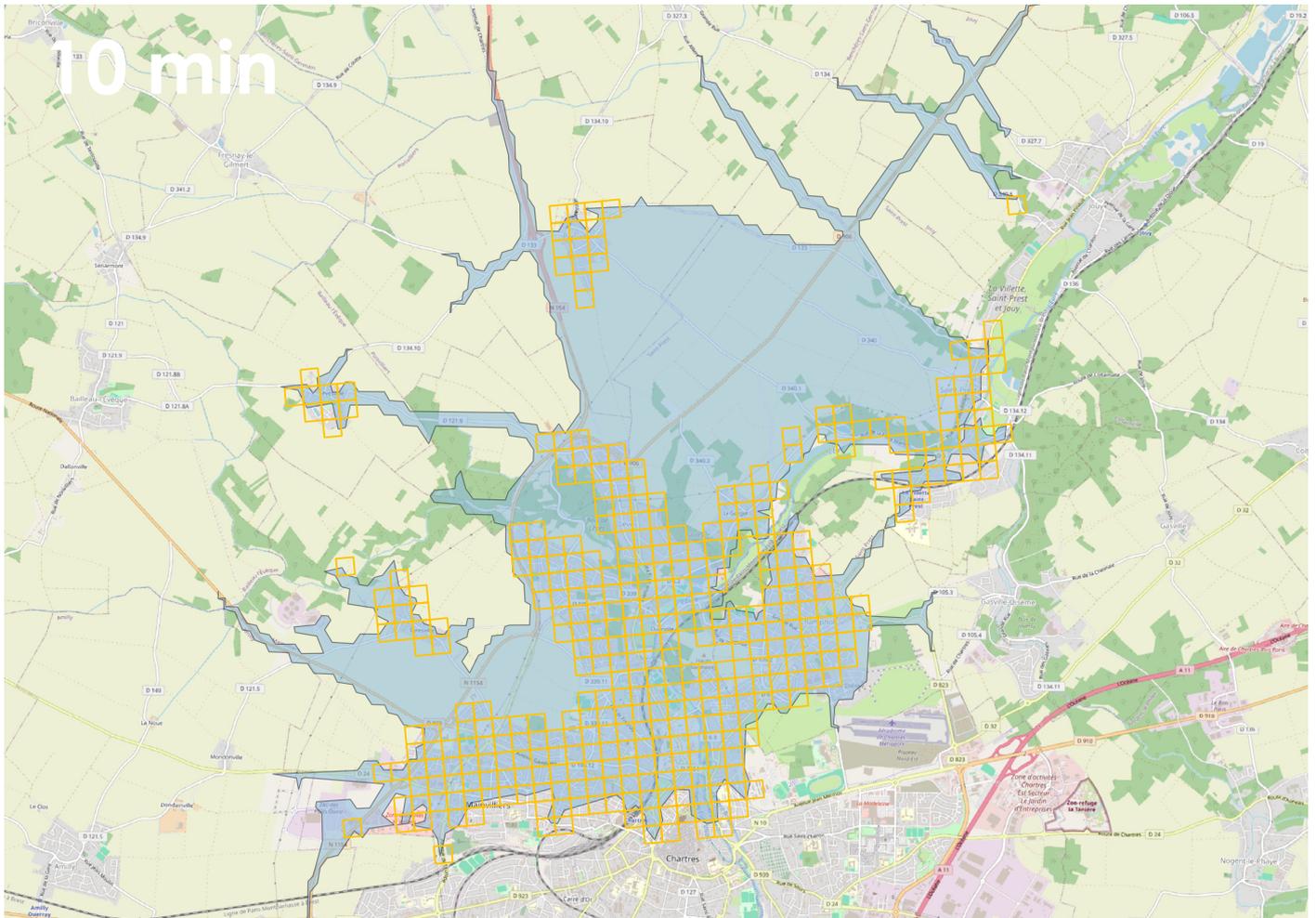
Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous.

NB : La zone des 20 minutes est affichée à titre d'information mais n'est pas retenue dans le résultat car cette hypothèse ne correspond pas à la réalité du terrain. En effet, la zone inclut tout le pôle urbain de Chartres (dont le sud) qui dispose d'une offre commerciale de proximité, et la ville de Maintenon qui est concernée par un autre bassin de vie.

Environ 30000 habitants et 13000 ménages habitent à 10 minutes autour du centre-bourg de Lèves. On estime que 1822 ménages potentiels utilisent les commerces de proximité du centre-village de Lèves.

| | Population | Ménages | Captation géo | Potentiel ménages captés |
|-----------------|--------------|-------------|---------------|--------------------------|
| 5 min | 8032 | 3345 | 40% | 1338 |
| 5-10 min | 22183 | 9685 | 5% | 484 |
| 10-20 min | 79913 | 36431 | 1% | 364 |





| | Dépenses moyennes par ménages | Taux de captation des habitants | Estimation des dépenses potentielles | CA théorique | Commerces existants (hors supermarché) | Commerces potentiels |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------|--|----------------------|
| Alimentation | 6013 | 60% | 6 573 411 € | | | |
| Dont pain / pâtisserie | 515 | 50% | 469 165 € | 400 000 € | 2 | 1 |
| Dont boucherie / charcuterie | 1154 | 50% | 1 051 294 € | 1 500 000 € | 1 | 0 |
| Journaux et livres | 362 | 65% | 428 716 € | 500 000 € | 1 | ≈ 1 |
| Coiffure | 238 | 80% | 346 908 € | 150 000 € | 3 | 2 |
| Esthétique | 51 | 60% | 55 753 € | 50 000 € | 1 | 1 |
| Restauration traditionnelle | 1008 | 10% | 183 657 € | 300 000 € | 1 | 0 |
| Restauration rapide | 392 | 30% | 214 267 € | 175 000 € | 1 | 1 |

Le chiffre d'affaires théorique est estimé selon le type d'activité commerciale. En fonction des dépenses moyennes réalisées par les ménages captés dans la zone de chalandise. Ce chiffre détermine le nombre de commerces potentiels adapté au volume de clientèle capté dans le centre-bourg.

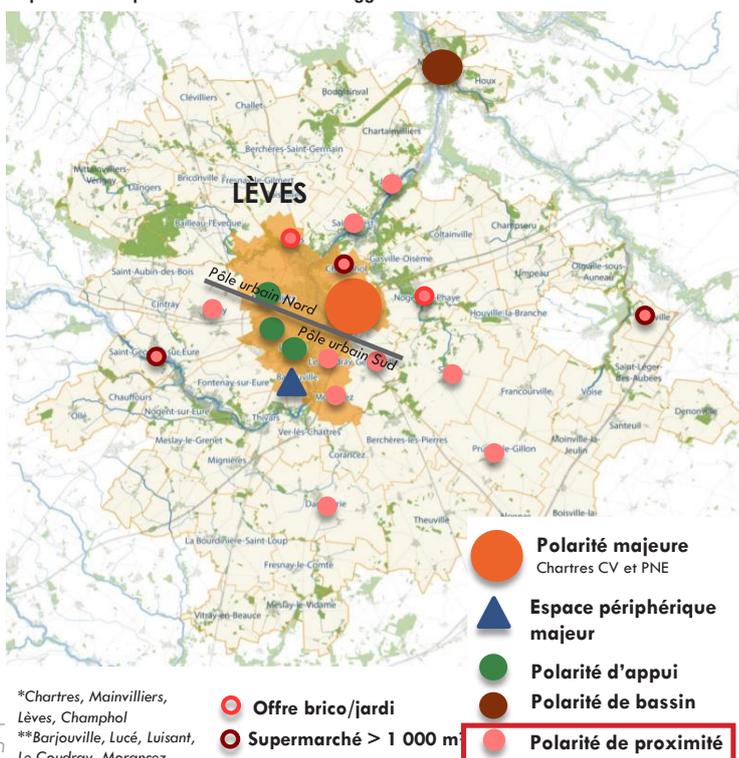
Les estimations présentées ci-dessus mettent en évidence une offre commerciale qui correspond aux besoins de la zone de chalandise identifiée précédemment. En effet, les commerces existants et le nombre potentiel calculé d'après les dépenses potentielles de la zone de chalandise du centre-bourg de Lèves sont quasiment identiques, **attestant d'un équilibre fragile entre l'offre et la demande commerciale**. Installer un nouveau commerce en dehors de cette zone de centre village risquerait de déséquilibrer le marché actuel et aurait pour risque de dévitaliser sa dynamique commerciale.

UN FUTUR DAACL EN ACCORD AVEC LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Le DAACL de Chartres Métropole (document d'aménagement artisanal, commercial et logistique) est en cours d'élaboration. Des documents de travail ont été présentés en conseil communautaire : ils semblent confirmer les objectifs des élus pour le centre-bourg de Lèves.

D'après les documents présentés, la commune de Lèves est considérée comme une « polarité de proximité » comme dans le SCoT en vigueur. Une polarité de proximité est définie comme un « pôle ayant (entre 5 et 30) commerces (au sens du DAACL) accompagnés ou non d'une surface alimentaire de moins de 2500m² de surface de vente ».

Répartition des pôles commerciaux dans l'agglomération



Source : Élaboration du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial et Logistique (DAACL) de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole - Conseil Communautaire - septembre 2022

Cette définition reflète la réalité du centre-bourg de Lèves puisqu'il contient une vingtaine de commerces et services de proximité dont une supérette de moins de 2500m² (Carrefour Contact).

Le but et les objectifs liés aux «polarités de proximité» reflètent la vision des élus sur le centre-bourg de Lèves. Parmi ces objectifs, un pôle de proximité doit «maîtriser les développements d'opportunités liés aux flux des départementales». En effet, le centre-bourg de Lèves capte de nombreux flux issus de 4 départementales permettant aux commerces de rayonner à l'échelle locale. Ces flux proviennent principalement de la RD1154 (depuis le Nord et le centre de Chartres), et de la D105 (depuis l'Ouest), mais également ceux de la D6 (depuis la vallée de l'Eure), et de la D105 (depuis Champhol).

ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE

L'analyse de l'offre commerciale et des flux de consommation permet de hiérarchiser les polarités commerciales de Chartres Métropole sur la base de critères objectifs. L'armature commerciale de Chartres Métropole s'articule autour de 5 niveaux de polarité :

| Niveau hiérarchique | Niveau de rayonnement | Offre |
|-----------------------|-----------------------|---|
| Polarité de bassin | 8 000 – 10 000 hab | Plus de 6 000 m ² de GMS <u>Plus de 30 commerces</u> (au sens du DAAC) |
| Polarité de proximité | 3 000 à 5 000 hab | <u>Au moins 5 commerces au sens du DAAC</u> accompagnés ou non d'une surface alimentaire < 2 500 m ² SV |

Source : Élaboration du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial et Logistique (DAACL) de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole - Conseil Communautaire - septembre 2022

● Conforter les centralités qui jouent un rôle à l'échelle du bassin de vie

- Conforter l'offre commerciale et de services en centre-bourg
- Consolider l'offre alimentaire avec une offre adaptée à la taille des polarités
- Maîtriser les développements d'opportunité liés aux flux des départementales
- Maîtriser l'évolution des surfaces alimentaires en adéquation avec l'évolution des besoins et « l'échelle » de rayonnement des pôles locaux



A

Source : Élaboration du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial et Logistique (DAACL) de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole - Conseil Communautaire - septembre 2022

Dans le SCoT, en tant que «polarité commerciale de proximité» Lèves doit préférentiellement implanter des commerces pour des « achats quotidiens » ou des « achats hebdomadaires ». Les documents de l'élaboration du DAACL définissent également les achats quotidiens et hebdomadaires de façon similaire au SCoT. Les types d'activités concernés dans une «polarité commerciale de proximité», telles Lèves, reflètent l'offre commerciale disponible dans le périmètre de l'OAP «Commerce et Artisanat».

Définition des fréquences d'achat (élément d'explication)

| Fréquences d'achats | Types d'activités concernées | Aire d'influence minimale | Formats de vente concernés | Modes principaux d'accès et de transports pour les achats |
|---------------------|--|---------------------------------------|--|---|
| Quotidienne | Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services ... | > 1 200 à 2 500 habitants | Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires | - Modes doux - Transports en commun - Voiture |
| Hebdomadaire | Supermarchés / hypermarchés, alimentaires spécialisés... | > 8 000 hab (+1 000 m ²). | Moyennes surfaces alimentaires | - Modes doux - Transports en commun - Voiture |

Source : Élaboration du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial et Logistique (DAACL) de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole - Conseil Communautaire - septembre 2022

PRESCRIPTION DE L'OAP

L'implantation d'un commerce de proximité pour des «achats quotidiens» ou des «achats hebdomadaires», au sens du DOO du SCoT de Chartres Métropole, est possible uniquement à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS

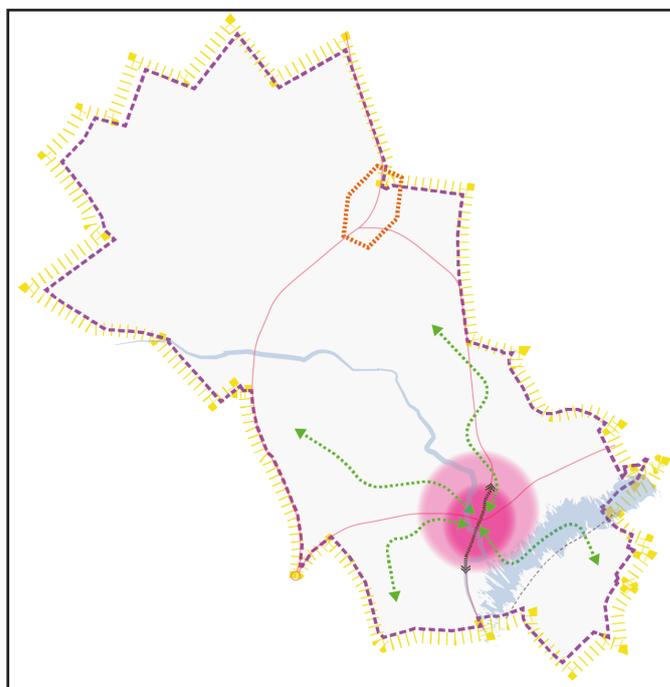
La commune a mené une étude de redynamisation de son centre-bourg et est en train de réaménager l'ensemble de son centre ville.

L'OAP «Commerce et Artisanat» répond au premier axe du PADD du PLU « Une attractivité résidentielle et économique de la Ville qui assure un juste équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis », et notamment son objectif « La consolidation du dynamisme communal ». Y sont inscrites la volonté de la commune de réaliser un projet de cœur de ville proposant une offre de commerces, de services et de logements, et celle de favoriser la mixité fonctionnelle **dans le centre-ville** « pour répondre aux enjeux d'animation au sein de la centralité urbaine ».

Le tableau figurant dans le DOO du SCoT de Chartres Métropole (cf. page 10), montre qu'en tant que polarité commerciale d'appui, la commune de Lèves doit préserver une offre commerciale à destination d'achats quotidiens ou hebdomadaires. Cette typologie de commerces correspond à l'offre commerciale actuellement disponible dans le centre-ville de Lèves.

Les commerces présents, telles une boulangerie, une supérette, ou une pharmacie, permettent d'assurer le dynamisme du centre-ville et évitent aux habitants de faire des déplacements de longue distance en voiture pour avoir accès à des biens et services de première nécessité.

Maintenir les commerces de proximité dans le centre-ville permet de favoriser l'usage des mobilités douces (marche à pied, vélo, transports en commun) au sein du centre-ville. Cela va dans le sens du troisième axe du PADD du PLU « La cohérence de l'ensemble des moyens de déplacements et de communication avec le développement urbain », et plus précisément de l'objectif « Reconsidérer la circulation dans le cadre de l'aménagement du cœur de ville ». Il est inscrit dans le schéma de cet axe (ci-dessous) qu'il faut « limiter les déplacements systématiques en voiture » dans le centre-ville.



AXE 3 - LA COHERENCE DE L'ENSEMBLE DES MOYENS DE DEPLACEMENTS ET DE COMMUNICATION AVEC LE DEVELOPPEMENT URBAIN

 Sécuriser et aménager l'entrée de ville Nord

 Poursuivre le maillage des liaisons douces interquartier

 Envisager des aménagements pour les stationnements vélos en fonction des besoins

 Aménager le réseau viaire du Cœur de ville

 Limiter les déplacements systématiques en voiture

 Favoriser le développement des nouvelles technologies

3.2. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

3.2.1. MODIFICATION DE L'ANNEXE N°1 DU RÈGLEMENT «DÉFINITIONS AU SENS DU PRÉSENT RÈGLEMENT D'URBANISME».

L'évolution (en rouge ci-dessous) consiste à introduire dans l'annexe 1 du règlement la définition de la sous-destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» en reprenant précisément les termes de l'article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, à savoir :

Energies renouvelables : (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée) et la Terre (énergie géothermique).

Équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

Équipements techniques : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS

Cette évolution permettra de préciser quel type d'usage une construction pourra avoir lorsque la sous-destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» est autorisée dans une zone.

3.2.2. AJOUT D'UNE DISPOSITION DANS LA PRÉSENTATION DE LA ZONE U

Il sera rajouté (en rouge ci-après) au règlement écrit la disposition liée à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

ZONE URBAINE (U)

La zone U comprend les parties déjà urbanisées équipées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines du PLU :

- **Zone Ua**
- **Zone Ub**
- **Zone Uj**

Les secteurs du Clos Mullons et du Hameau de Chavannes sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Pour ces secteurs, les règles qui s'appliquent sont celles des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

A l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- **au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, définissant des prescriptions de nature à assurer cet objectif.**

3.2.3. MODIFICATION DANS L'ARTICLE 1 DU PARAGRAPHE U2 POUR LES ZONES UA ET UB

Il sera rajouté (en rouge ci-après) au règlement écrit actuel :

PARAGRAPHE U2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1 : Limitations

Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité),
- Les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone,

.....

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.

Dans les zones Ua et Ub :

- **En rez-de-chaussée des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et directement visibles de l'espace public, ne sont autorisées que les sous-destinations suivantes :**
 - **l'artisanat et commerce de détail**
 - **la restauration**
 - **les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**
 - **les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**

JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS

En premier lieu, il est rajouté dans la présentation de la zone U la disposition liée à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme permettant d'introduire les prescriptions ajoutées au règlement de la zone urbaine.

Les évolutions concernent les zones Ua et Ub où sont présents les bâtiments repérés au titre de l'article L151-16. Ces prescriptions, applicables uniquement pour les bâtiments repérés, ont pour but d'assurer l'objectif de « (préserver) ou (développer) la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.».

Ces évolutions répondent au premier axe du PADD du PLU « Une attractivité résidentielle et économique de la Ville qui assure un juste équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis », et notamment son objectif « La consolidation du dynamisme communal ». Il y est inscrit la volonté de la commune de réaliser un projet de cœur de ville proposant une offre de commerces, de services et de logements.

« Pour répondre aux enjeux d'animation au sein de la centralité urbaine », ces ajouts au règlement traduisent la volonté de la commune de favoriser la mixité fonctionnelle dans le centre-ville, secteur accessible à pied de l'ensemble de la ville.

3.3. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

3.3.1. AJOUT DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP «COMMERCE ET ARTISANAT»

Le périmètre de l'OAP est dessiné en pointillés rouges sur la carte.

3.3.2. REPÉRAGE DE BÂTIMENTS COMMERCIAUX AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

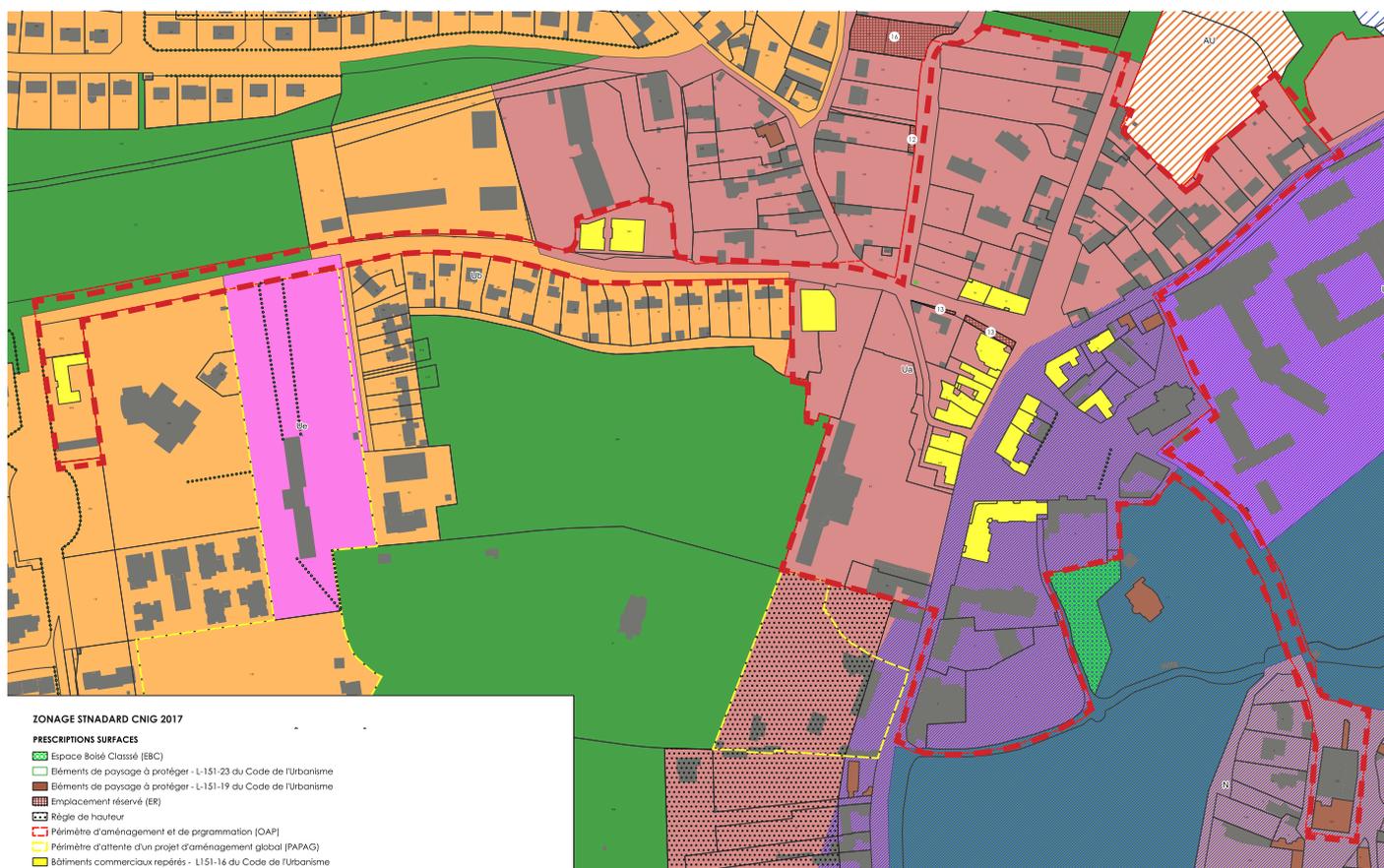
Les bâtiments ayant des locaux commerciaux situés à l'intérieur du périmètre de l'OAP «Commerce et artisanat» seront repérés en jaune dans le plan de zonage au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.

JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS

Le périmètre de l'OAP «Commerce et artisanat» correspond au centre-bourg de la commune où se situent la quasi-totalité des commerces de proximité de la commune, aux locaux commerciaux situés rue de la Chacatière, ainsi qu'au moulin sur l'Eure qui permet de connecter le centre-ville au plan vert de Chartres.

Justification du périmètre de l'OAP : voir pages 7 et 8 «PÉRIMÈTRE DE L'OAP» , «CONTEXTE», et le plan page 9.

Le repérage au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme identifie les bâtiments «dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ». Sur les bâtiments repérés sont définies des prescriptions de nature à assurer cet objectif.



3/ RAPPORT DE COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION

3.1. COMPATIBILITÉ DE LA PROCÉDURE AVEC LE PADD DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Lèves prévoit à travers ses orientations générales :

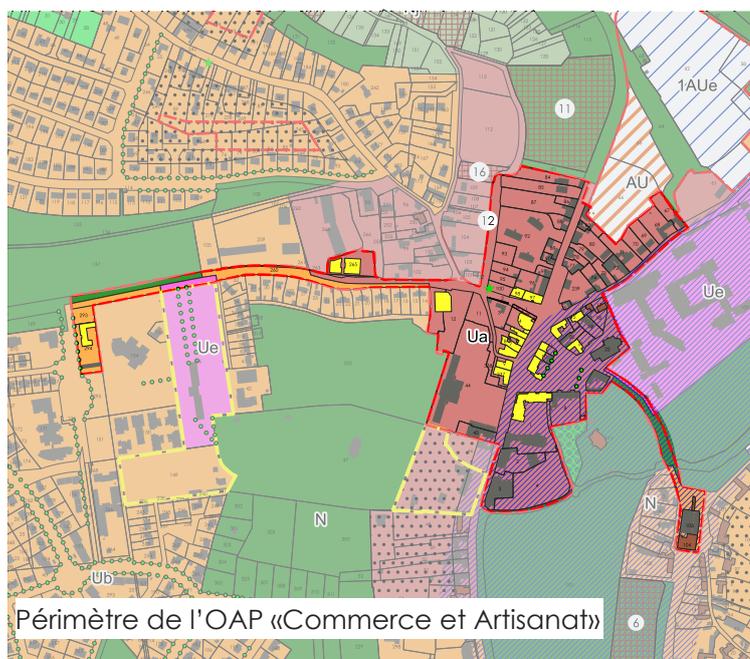
1. **Une attractivité résidentielle et économique de la Ville qui assure un juste équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis**
2. La protection du patrimoine environnemental, paysager et bâti de Lèves
3. La cohérence de l'ensemble des moyens de déplacements et de communication avec le développement urbain

Dans le premier axe du PADD, le document préconise :

La consolidation du dynamisme communal :

- Envisager la réalisation d'un projet de cœur de ville sur le long terme proposant, services, commerces et logements, et l'amélioration de la circulation et de la sécurisation des piétons.
- Favoriser la mixité **en centre-ville** par le maintien, la création ou la rénovation de commerces et services, et équipements : répondre aux enjeux d'animation au sein de la centralité urbaine.

Les évolutions apportées par la modification sont :



CRÉATION D'UNE OAP THÉMATIQUE «COMMERCE ET ARTISANAT»

Le secteur de l'OAP correspond principalement au centre historique du bourg. Il se caractérise par la concentration des commerces et services disponibles dans le bourg de Lèves et de connecter cette fonction commerciale au plan vert de Chartres Métropole.

L'OAP «commerce et artisanat» vise à favoriser l'implantation des commerces de proximité en centre-ville. Plus précisément, cette OAP s'inscrit dans le sous-objectif de « consolidation du dynamisme communal » du PADD.

MODIFICATION DE L'ANNEXE N°1 DU RÈGLEMENT «DÉFINITIONS AU SENS DU PRÉSENT RÈGLEMENT D'URBANISME».

L'ajout de la définition de la sous-destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» dans l'annexe du règlement écrit va permettre à la commune de justifier la volonté de développer de nouveaux équipements sportifs et socioculturels. Cette modification répond à l'orientation n°1 du PADD qui exprime la nécessité d'avoir «une attractivité résidentielle et économique de la Ville qui assure un juste équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis » et s'inscrit dans l'objectif de «consolidation du dynamisme communal» en favorisant la mixité fonctionnelle dans le centre-ville « par le maintien, la création ou la rénovation de commerces et services, et équipements ».

La 2^e modification de droit commun du PLU est donc compatible avec les grandes orientations du PADD et ne remettra pas en cause l'économie générale du projet.

3.2. COMPATIBILITÉ DE LA PROCÉDURE AVEC LE SCOT DE CHARTRES MÉTROPOLE

La 2^e modification du PLU de Lèves doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole, qui a été approuvé le 30 janvier 2020. Les quelques évolutions du PLU pressenties dans le cadre de la modification permettront à terme de favoriser l'offre commerciale de proximité dans le centre-ville de Lèves, ainsi que de développer l'offre d'équipements sportifs et socioculturels dans la commune.

Dans le DOO, l'orientation 1.3 «Proposer une offre d'équipements commerciaux complète et de qualité» et notamment son objectif 1.3.1 vise à « faciliter la mise en œuvre d'une offre commerciale diversifiée et adaptée aux espaces de vie ».

Le premier paragraphe prescrit de **« mettre en place des conditions d'aménagement favorables à la fréquentation des commerces de centre-ville et centre-bourg »**.

D'après le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT de Chartres Métropole, la commune de Lèves est une «polarité commerciale de proximité». Elle est définie ainsi par le SCoT :

Orientation 1.3 : Proposer une offre d'équipements commerciaux complète et de qualité

Objectif 1.3.1 : Faciliter la mise en œuvre d'une offre commerciale diversifiée et adaptée aux espaces de vie

1.3.1.1 : Mettre en place des conditions d'aménagement favorables à la fréquentation des commerces de centre-ville et centre-bourg

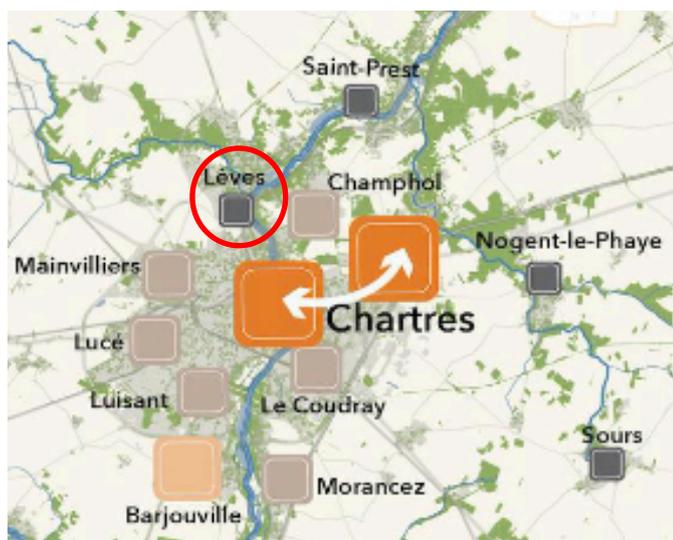
Prescriptions

Dans un objectif de maintien ou de développement des activités commerciales au sein des centre-ville, bourg et villages, les documents d'urbanisme prévoient :

- Le renforcement de l'offre de logements en centre-ville et centre-bourg (cf. orientation 1.1) pour permettre aux commerces de bénéficier de flux de clients plus importants.
- Le renforcement de la mixité des fonctions en prévoyant les possibilités d'accueil d'activités économiques non nuisantes qui localisent des usagers au cœur des villes et villages.
- Des possibilités nouvelles d'implantations d'équipements, de services et de commerces dans les nouvelles constructions.
- Des capacités de stationnement mutualisés avec des équipements publics.

Recommandation

- *Pour faciliter l'adaptation des locaux commerciaux, le SCoT incite à un portage foncier de la part des collectivités et de leurs opérateurs, par exemple pour permettre l'extension de locaux ou la jonction de locaux commerciaux contigus. Cette action peut également permettre de recréer un accès au premier étage de bâtiments et libérer ainsi au-dessus des commerces des capacités pour accueillir des logements, contribuant ainsi aux objectifs de résorption de la vacance résidentielle (cf. orientation 1.1).*



-  Centralités commerciales majeures et complémentaires
Chartres : coeur de ville et Plateau Nord-Est
-  Polarité commerciale d'équilibre :
ZA de la Torche à Barjouville
-  Polarité commerciale d'appui :
Lucé, Mainvilliers, Luisant, Le Coudray, Champhol,
Morancez, St-Georges-sur-Eure, Maintenon
-  Polarité commerciale de proximité

Pour chaque type de polarité commerciale, le SCoT définit les localisations préférentielles pour chaque type de commerces, selon la fréquence d'achat.

1.3.1.2 : Rechercher une complémentarité entre centre-ville et espaces périphériques

- Les **polarités commerciales de proximité** fonctionnent quant à elles comme des « relais » avec un rôle important à l'échelle locale en limitant les déplacements de longue distance pour des achats de première nécessité « sur place ».
 - Elles concernent les polarités de Lèves, Saint-Prest, Jouy, Nogent-le-Phaye, Sours, Roinville, Dammarie, Prunay-le-Gillon, Thivars et Amilly.

D'après ce tableau, Lèves doit préférentiellement implanter des commerces de première nécessité, pour des achats quotidiens ou hebdomadaires (boulangerie, épicerie, alimentaire généraliste ou spécialisé...). Ces commerces sont accessibles par les mobilités douces et les transports en commun, permettant de limiter les longs déplacements en voiture.

| Niveau de fonction commerciale | Exemple d'activités commerciales | Modes principaux de transports pour les achats | Polarité majeure | Polarité d'équilibre | Polarité d'appui | Polarité de proximité |
|--------------------------------|--|--|------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| Achats quotidiens | Boulangerie, boucherie, artisanat, épicerie... | Modes doux, TC, voiture | Oui | Oui | Oui | Oui |
| Achats hebdomadaires | Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé... | Modes doux, TC, voiture | Oui | Oui | Oui | Oui |
| Achats occasionnels légers | Habillement, chaussures, optique, parfumerie, jouets... | Modes doux, TC, voiture | Oui | Oui | Oui | |
| Achats occasionnels lourds | Bricolage, jardinage... | Voiture | Oui | Oui | | |
| Achats rares | Mobilier, matériaux, gros électroménager, ... | Voiture | Oui | Oui | | |

Vocation par fréquence d'achat des localisations préférentielles

Ainsi, l'objectif de l'OAP «Commerce et Artisanat» est de prescrire, dans son périmètre, la typologie de commerces autorisés dans le centre-ville, et hors du centre-ville, d'après la définition du DOO du SCoT.

En permettant de prévenir la désertification des commerces du centre-ville et de soutenir l'implantation de commerces de proximité, adaptés en fonction des espaces de vie, la 2^e modification de droit commun du PLU est compatible avec les orientations du SCoT.

4/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT - AUTO-ÉVALUATION

INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-ÉVALUATION

En préambule, lors de la première modification de droit commun du PLU de Lèves approuvée en 2022, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, a décidé après examen au cas par cas, que la procédure ne serait pas soumise à évaluation environnementale.

La présente modification concerne la création d'une OAP thématique «Commerce et Artisanat» qui implique quelques modifications dans le règlement, ainsi que l'ajout de la définition de la sous-destination «équipements d'intérêt collectif et services publics». Nous verrons dans les pages suivantes que ces modifications n'auront pas d'impact sur l'environnement.

C'est pourquoi il a été choisi dans le cas de la présente procédure de réaliser une saisine de l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas tels que définis par les articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme.

Il faut noter que le territoire de Lèves n'est ni concerné par un site Natura 2000, ni par une ZNIEFF.

La trame verte et bleue (TVB) de Lèves est constituée de :

- réservoirs de biodiversité de la trame verte (bois et forêts) ;
- réservoirs de biodiversité aquatique, l'Eure et le Couason, qui sont également deux corridors écologiques potentiels de la trame bleue
- d'éléments fragmentants : le nord de l'avenue de la Paix et la RN154



Les modifications n'auront pas d'impact sur la TVB de Lèves car elles n'impliquent pas une augmentation du droit à construire dans des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques.

En reprenant les thématiques exposées dans la notice explicative pour l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, la présente démonstration a pour vocation de justifier l'impact positif de la modification.

| Thématique | Impacts | Mesures |
|---------------------------------------|---------|--|
| RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITÉ | NEUTRE | <p>La création de l'OAP thématique «Commerce et Artisanat» n'aura pas d'impact sur la biodiversité. En effet, les modifications du règlement concernent uniquement la prescription de sous-destinations dans les zones Ua et Ub sur quelques bâtiments repérés au titre de l'article L.151-16.</p> <p>L'ajout de la définition de la sous-destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» dans l'annexe du règlement amène juste une précision lorsque cette sous-destination est autorisée au règlement.</p> |
| EAU | NEUTRE | <p>Les évolutions projetées n'auront pas d'impact sur la consommation d'eau potable, ni sur le réseau d'assainissement collectif, ni sur la gestion des eaux pluviales.</p> |
| ZONES ET MILIEUX HUMIDES | NEUTRE | <p>Le SCoT de Chartres Métropole identifie une zone humide au niveau de l'étang communal (cf. page 47 du DOO)</p> <p>En tout état de cause, la modification n'impactera aucunement une zone humide, telle que définie par le Code de l'Environnement.</p> |
| RISQUES ET NUISANCES | POSITIF | <p>Les évolutions projetées n'auront aucune incidence sur les risques naturels présents dans la commune (inondation), ni en termes de pollution du sol.</p> <p>L'OAP thématique «Commerce et Artisanat» favorise l'implantation de commerces de proximité dans le centre-bourg.</p> <p>Les commerces du centre bourg sont destinés:</p> <ul style="list-style-type: none"> • à des clients transitant par le centre bourg, comme actuellement ; • à des habitants venant à pied. <p>De plus, ce maintien du commerce en centre bourg évite aux habitants proches de se déplacer vers d'autres secteurs commerciaux et ainsi limitent les déplacements en voiture.</p> <p>L'impact de cet modification est positif.</p> |

| | | |
|--|----------------|--|
| <p>ÉNERGIE, QUALITÉ DE L'AIR, POLLUTION ATMOSPHERIQUE, SANTÉ</p> | <p>POSITIF</p> | <p>L'OAP «Commerce et Artisanat» a pour but de favoriser l'implantation de «commerces de proximité» dans le centre-bourg.</p> <p>Cette OAP est compatible avec la partie 3 du PADD où la commune souhaite «limiter les déplacements systématiques en voiture» dans le centre-bourg. L'OAP a pour but d'inciter à utiliser les mobilités actives (marche, vélo) pour aller faire ses achats quotidiens dans le cœur de village.</p> <p>Ces évolutions auront un impact positif sur la santé des habitants</p> |
| <p>CADRE DE VIE, PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL</p> | <p>NEUTRE</p> | <p>Les évolutions prévues dans cette modification auront aucun impact sur cette thématique.</p> |

En conclusion, la 2^{ème} modification de droit commun du PLU de Lèves n'induirait aucun impact négatif sur l'environnement au sens large.

La modification de droit commun du PLU de Lèves ne **nécessite pas que soit réalisée une évaluation environnementale.**

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 |
| DEUXIÈME MODIFICATION APPROUVÉE LE : | 10 février 2025 |

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

 **gilson & associés**
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélemy 28000 Chartres
Tél : 02 37 91 08 08 / www.gilsonpaysage.com

Sommaire

| | |
|--|----|
| Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation | |
| I. OAP du Clos Mullons | |
| II. OAP du Clos Renault | |
| III. OAP du Coteau d'Aligre | 04 |
| IV. OAP du Hameau de Chavannes | |
| V. OAP du Pôle artisanal Lévois | |
| VI. OAP aménagement des cœurs d'îlot | 12 |
| VII. OAP commerce et artisanat | 15 |

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 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.

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 maisons 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.

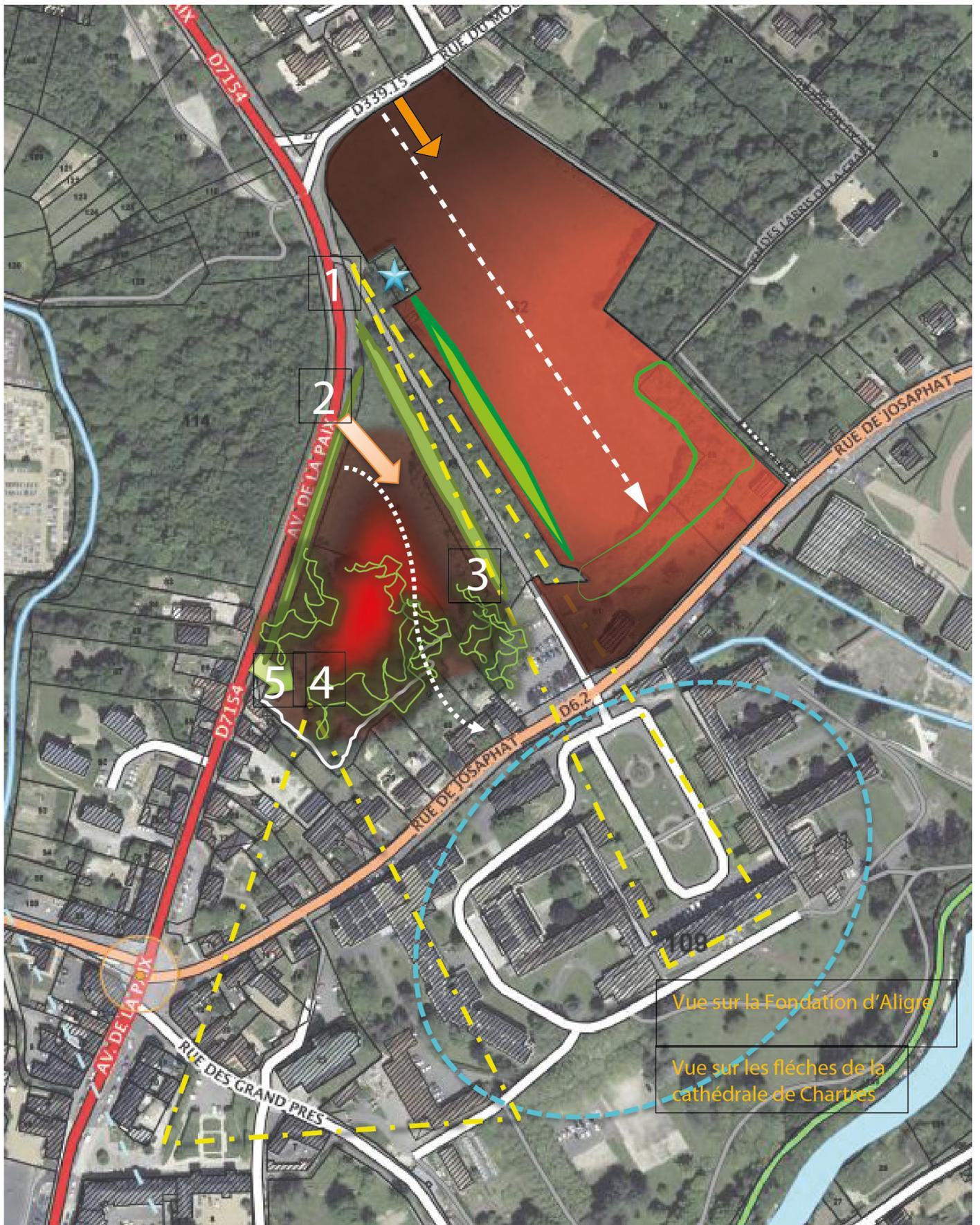
L'organisation des essences apporte une réelle qualité au site. La présence d'un mur de clôture et d'un emmarchement en pierre limitant les espaces au sol contribuent à développer une ambiance intime et préservée.

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



Vue sur la Fondation d'Aligre

Vue sur les flèches de la cathédrale de Chartres

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.

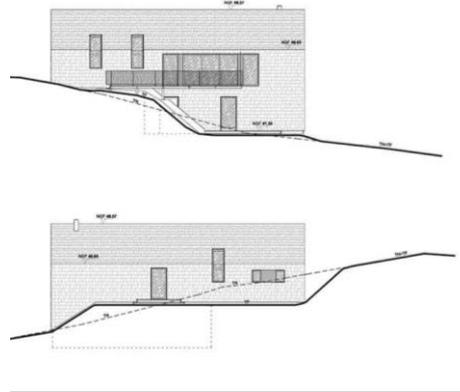
En matière de lien social :

- 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.



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

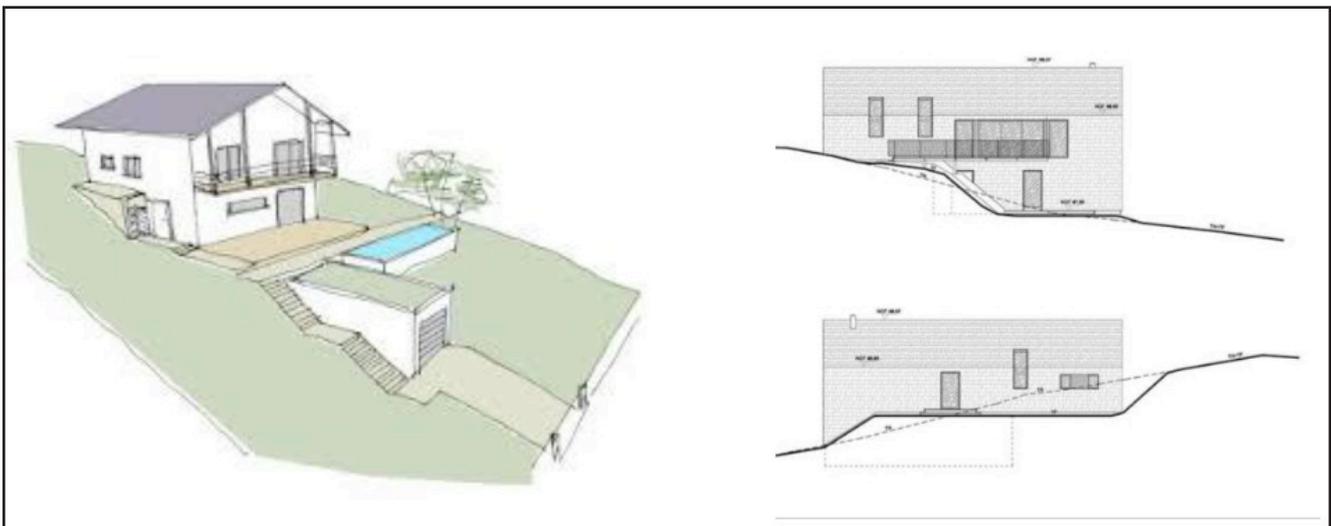
- L'aménagement de ces secteurs devra limiter au maximum les parcelles enclavées seules en arrière des fronts bâtis. Pour ce faire, l'aménagement devra permettre de s'accrocher aux voies publiques de desserte des opérations voisines (existantes ou futures).
- Limiter au maximum les vis-à-vis.
- Tenir 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, ...

VII. Commerce et artisanat

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

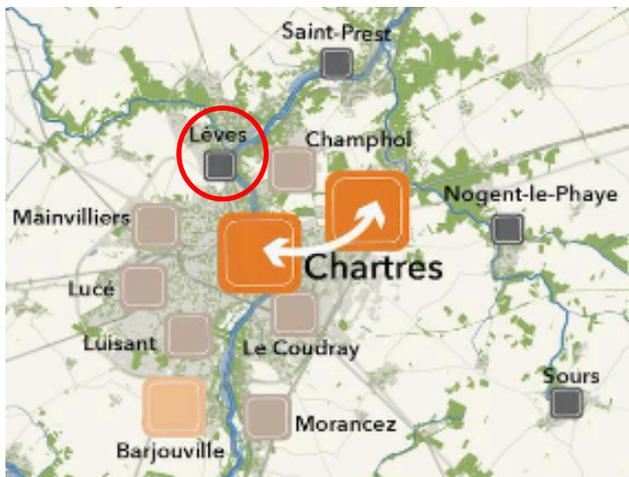
La commune de Lèves souhaite préserver les commerces de proximité en centre-ville et assurer un développement harmonieux de l'offre commerciale sur l'ensemble de son territoire.

Cette OAP a comme objectif :

- de maintenir le centre-ville comme pôle de proximité, destiné à préserver et conforter le maillage commercial de proximité à savoir : boulangeries, pâtisseries, épiceries, commerces de fruits et légumes, supérettes, boucheries, poissonneries, pharmacie, salons de coiffure, agences immobilières, librairie – papeteries, presse – café-tabac...
- de renforcer la connexion du centre-ville au plan vert de Chartres-Métropole.

Pour ce faire, l'OAP permettra dans le périmètre prévu, de favoriser l'implantation des commerces de proximité en centre-ville.

A la page 10 du DOO du SCoT de Chartres Métropole (cf. page 10), le document montre qu'en tant que « polarité commerciale d'appui », la commune de Lèves doit préserver une offre commerciale à destination d'achats quotidiens ou hebdomadaires. Cette typologie de commerces correspond à l'offre commerciale actuellement disponible dans le centre-bourg de Lèves.



Centralités commerciales majeures et complémentaires
Chartres : coeur de ville et Plateau Nord-Est

Polarité commerciale d'équilibre :
ZA de la Torche à Barjouville

Polarité commerciale d'appui :
Lucé, Mainvilliers, Luisant, Le Coudray, Champhol, Morancez, St-Georges-sur-Eure, Maintenon

Polarité commerciale de proximité

1.3.1.2 : Rechercher une complémentarité entre centre-ville et espaces périphériques

→ Les **polarités commerciales de proximité** fonctionnent quant à elles comme des « relais » avec un rôle important à l'échelle locale en limitant les déplacements de longue distance pour des achats de première nécessité « sur place ».

- Elles concernent les polarités de Lèves, Saint-Prest, Jouy, Nogent-le-Phaye, Sours, Roinville, Dammarie, Prunay-le-Gillon, Thivars et Amilly.

| Niveau de fonction commerciale | Exemple d'activités commerciales | Modes principaux de transports pour les achats | Polarité majeure | Polarité d'équilibre | Polarité d'appui | Polarité de proximité |
|--------------------------------|--|--|------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| Achats quotidiens | Boulangerie, boucherie, artisanat, épicerie... | Modes doux, TC, voiture | Oui | Oui | Oui | Oui |
| Achats hebdomadaires | Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé... | Modes doux, TC, voiture | Oui | Oui | Oui | Oui |
| Achats occasionnels légers | Habillement, chaussures, optique, parfumerie, jouets... | Modes doux, TC, voiture | Oui | Oui | Oui | |
| Achats occasionnels lourds | Bricolage, jardinage... | Voiture | Oui | Oui | | |
| Achats rares | Mobilier, matériaux, gros électroménager, ... | Voiture | Oui | Oui | | |

Le périmètre choisi cible le centre-ville, accessible à pied, au carrefour de la commune, à l'entrée nord du pôle urbain. Le centre-ville capte les flux traversants de l'avenue de la Paix, l'axe principal de la commune ; et les flux entrants des rues de la Chacatière, de Josaphat, et des Grands Prés. Le centre-bourg possède une armature de commerces de proximité cohérente et l'échelle du périmètre prend en compte des linéaires réalistes.

La zone de l'OAP inclut les cellules commerciales situées rue de la Chacatière. C'est un satellite du centre-bourg situé au milieu d'un secteur avec beaucoup d'habitations qui capte les flux entrants depuis l'Ouest (RN 154).

Le périmètre de l'OAP est étendu à l'est jusqu'au moulin sur l'Eure. La commune l'a vendu en 2021 à des particuliers qui vont restaurer la bâtisse pour le transformer en un lieu d'habitation et en gîtes familiaux avec, en plus, une boutique dédiée à la Véloscénie. Cela constitue également une accroche au plan vert de Chartres Métropole.

Dans ce périmètre, des bâtiments commerciaux ont été repérés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Les prescriptions appliquées à ces éléments ont pour but de préserver dans le centre-ville de Lèves la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Prescription

– L'implantation d'un commerce de proximité pour des «achats quotidiens» ou des «achats hebdomadaires», au sens du DOO du SCoT de Chartres Métropole, est possible uniquement à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

2. Localisation du périmètre de l'OAP



DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

LÈVES



2^{ème} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lèves
approuvée le 19 février 2018
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12
décembre 2022

2^{ème} modification du PLU prescrite le 17 octobre
2023

**2^{ème} modification du PLU approuvée le 10 février
2025**

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
10 février 2025
approuvant la 2^{ème}
modification du PLU de la
commune de
Lèves

Le maire,
Rémi MARTIAL

Date : **10 février 2025**
Phase : **APPROBATION**

N° de pièce : ■

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

