

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

ParenthesesURBaines - Atelier d'urbanisme et de projet
Siège social : 261, rue de Cormery – 37550 SAINT-AVERTIN
parenthesesurbaines@gmail.com T/02 47 55 08 80 / p 06 80 92 39 62
SARL Capital de 1000 € - RCS Tours - SIRET 809 674 732 00023 - APE 7112 B

ADEV environnement
2, rue Jules Ferry – 36300 LE BLANC – adev.environnement@wanadoo.fr

Atelier Atlante
14, Allée François er – 41000 BLOIS – atelier.atlante@gmail.com

Sommaire

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

Les OAP comportent 2 parties distinctes ; chaque OAP est organisée selon cette trame identique :

LA DESCRIPTION DU SITE qui permet de prendre connaissance des éléments constitutifs. 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.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION qui sont opposables. 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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Lèves sont les suivantes :

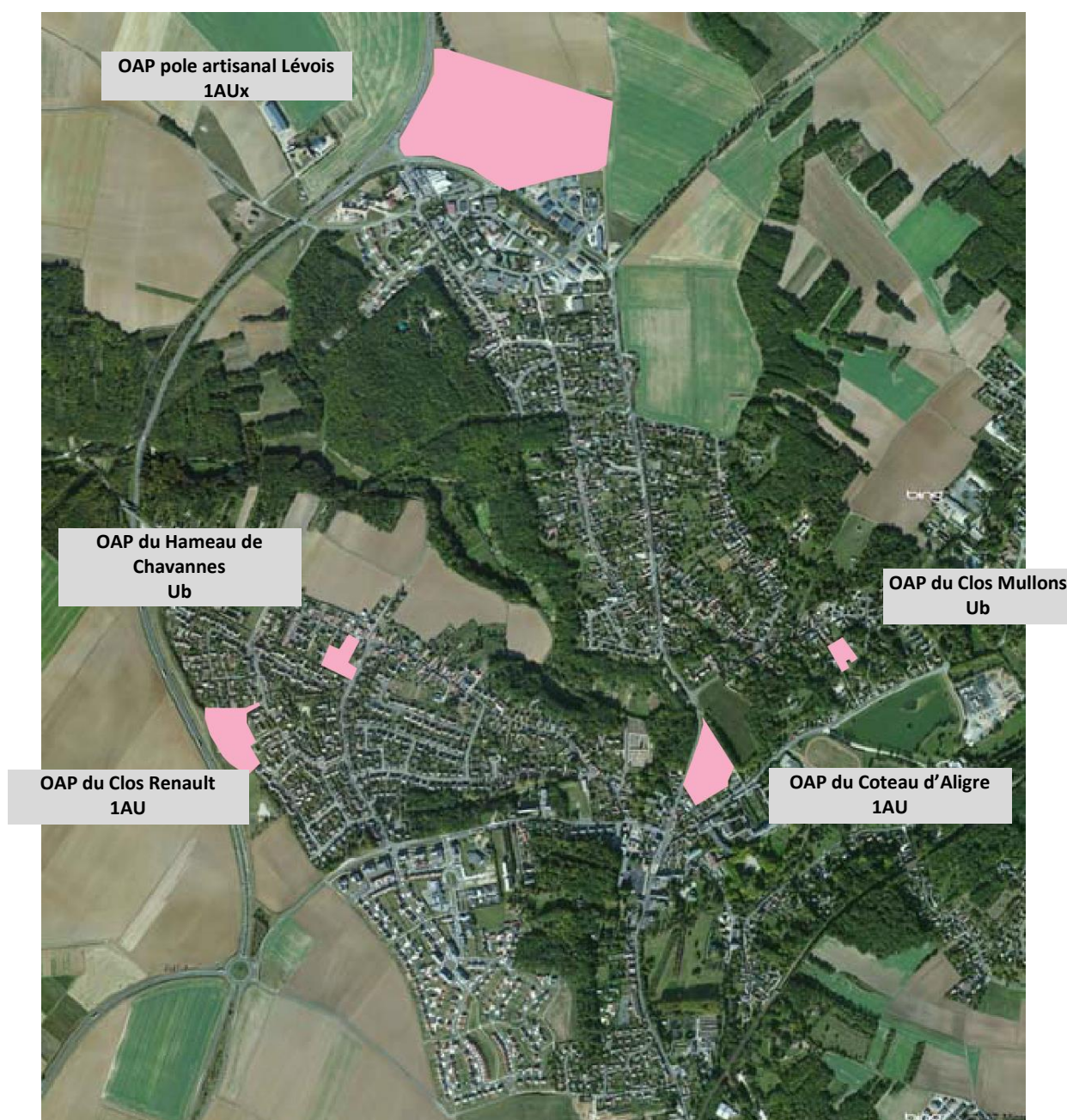
- **Le secteur Ub : le secteur du « Clos Mullons »**
- **Le secteur 1AU : le secteur « Clos Renault»**
- **Le secteur 1AU : le secteur du « Coteau d'Aligre»**
- **Le secteur Ub : le secteur du « Hameau de Chavannes »**
- **Le secteur 1AUx : « le Pôle artisanal Lévois »**

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

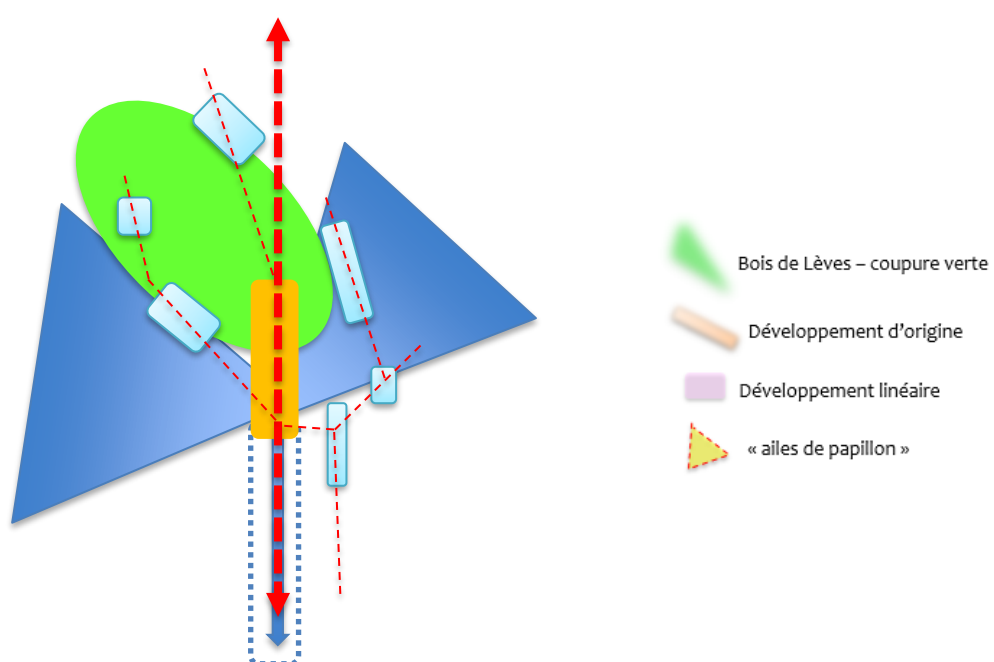
Les dispositions figurant dans la « Localisation des OAP » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation et ainsi faciliter l'instruction.

Les OAP se situent dans l'enveloppe urbaine de Lèves et permettent la valorisation du cœur de ville. Ces orientations contribuent au maintien des services, des équipements ainsi qu'au développement des commerces par la valorisation du tissu urbain à vocation d'habitat ainsi que par le développement d'un potentiel économique à l'échelle de Chartres Métropole. Ces perspectives ne peuvent s'appliquer que par le respect des formes urbaines existantes, des paysages naturels environnants et des espaces agricoles.

Leur proximité implique un fonctionnement d'ensemble, notamment concernant le maillage viaire qui lie les différents secteurs du centre-ville, les espaces paysagers et corridors verts qui permettent la mise en valeur de la trame végétale communale au cœur du Plan Vert de Chartres Métropole.



Lèves est constituée par un développement en unités satellites et un étalement en ailes de papillon (enveloppe urbaine), sur la base d'une forme d'urbanisation linéaire. Le développement de Lèves s'est organisé autour de l'axe central (avenue de la Paix), scindé en deux unités d'ailes de papillon (coupure verte).



I. OAP du « Clos Mullons »

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 4600 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).

Le contexte bâti est constitué d'un tissu diffus de maisons individuelles accompagnées d'une végétation importante. Les qualités paysagères du lieu sont liées à son caractère boisé et naturel et à sa relation au coteau.

L'aménagement du secteur « le Clos Mullons » 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 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, son potentiel urbanisable ne les affecte et s'inscrit dans la continuité de l'existant.

2. Contexte topographique

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

3. Organisation viaire

Ce secteur est en connexion au Sud à la rue de Josaphat, puis au Nord à la rue Alphonse Jacquet. Il est bordé par des parcelles construites, composées d'aménagement paysager. La voie privée de la parcelle 92 permet un accès visuel. La parcelle 95 permet un accès par la rue A. Jacquet. Aucune voie douce ne dessert le site.

4. Formes urbaines

Les habitations perceptibles depuis le site sont des maisons individuelles de type pavillon d'un simple niveau ou d'un rez-de-chaussée + 1 niveau + combles maximum. Des constructions plus anciennes (anciennes longères réhabilitées) sont implantées soit par le pignon, soit en alignement sur la voie, au niveau de la rue Alphonse Jacquet.

Les constructions présentent une surface de plancher importante, elles sont entretenues et de qualité. 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).

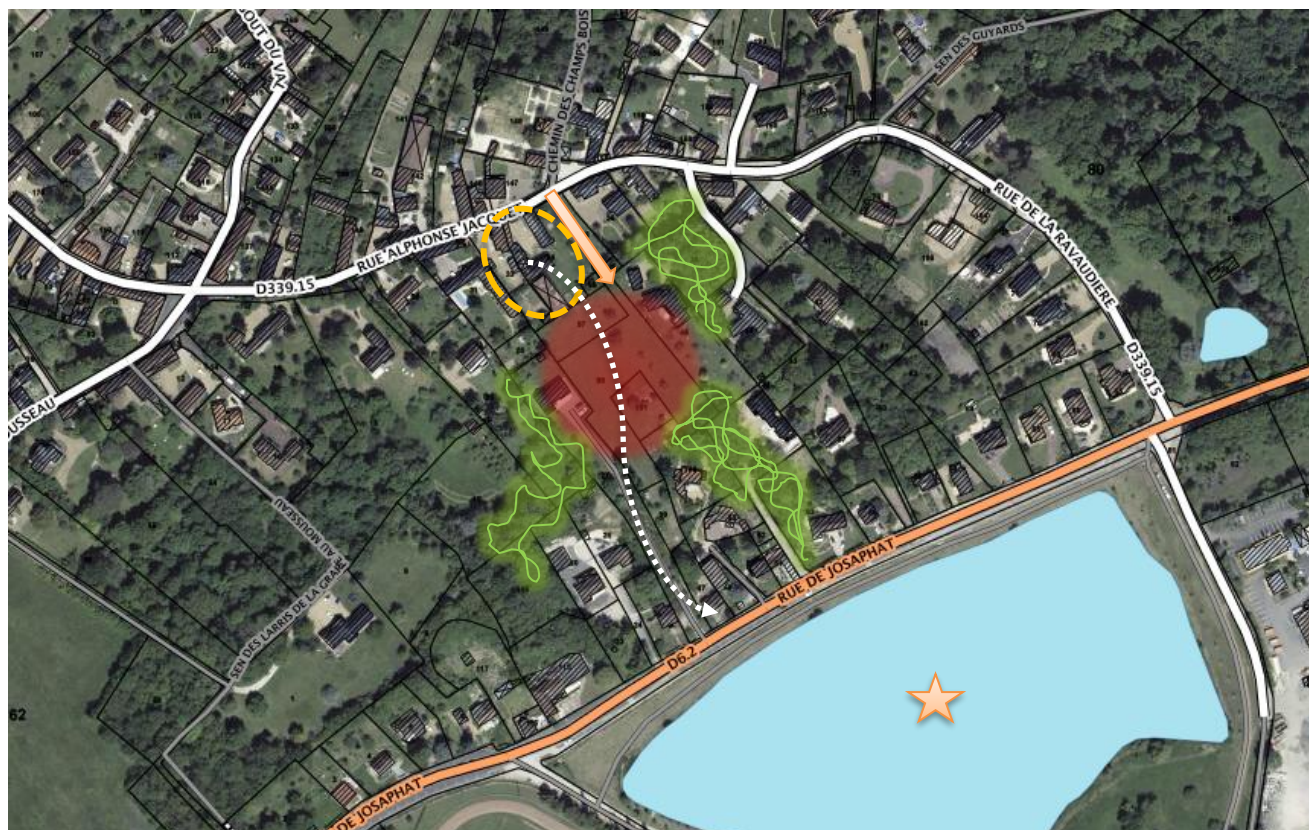
5. Contexte paysager

Le site n'est pas boisé mais 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. Ceci apporte une ambiance intime et préservée, en cœur d'îlot.

6. Réseaux et assainissement

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

7. Cartographie de l'état initial du secteur



-  Secteur d'OAP
-  Connexion avec la rue Alphonse Jacquet – accès aux futures constructions
-  Equipements sportifs
-  Secteur de boisement qualitatif
-  Ensembles isolés de qualité- patrimoine
-  Sens de la pente

8. Représentation photographique du site



Vue depuis la rue de Josaphat



Vue depuis la rue Alphonse Jacquet



Vue sur le site



Vue sur l'environnement du site

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 :
 - Rez-de-chaussée + combles aménageables, de telle sorte à ce que les futures constructions soient en adéquation avec les constructions environnantes.
- L'implantation du bâti permettra d'assurer une continuité avec les caractéristiques architecturales des ensembles bâtis voisins de telle sorte à favoriser une cohérence d'ensemble au sein du quartier.
- Les formes architecturales pourront se rapprocher des typologies traditionnelles des anciens corps de ferme connus sur le territoire ; notamment par un corps de bâtiment principal type longère et des bâtiments secondaires implantés de manière orthogonale. L'exemple ci-dessous met également en perspective la possibilité d'implantation du bâti autour d'une petite cour ou d'un espace à préserver (piscine, terrasse, ...).



Exemple de volumétrie orthogonale sur la base d'une longère et implantation par le pignon.

- Les constructions seront préférablement orientées de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle tout en préservant les essences existantes.
- Les toitures terrasses ne seront pas autorisées.
- Les matériaux utilisés seront d'aspect identiques à ceux des constructions environnantes :
 - ardoises ou tuiles,
 - enduit ton clair,
 - la brique pour les chainages d'angle, ligne d'égout de toit, encadrement des ouvrants,
 - soubassements en moellons ou de teinte plus soutenu que la façade,
 - menuiserie préférablement en bois.
- L'intimité des futures constructions par rapport au voisinage sera recherchée afin de conserver le caractère intime du lieu. Ce point pourra être résolu grâce à l'implantation, 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, ...).

- 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 du végétal existants (arbre isolé sur les parcelles) 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.

2. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur pourra accueillir de :

- l'habitat individuel
- l'habitat individuel mitoyen

Ainsi que des logements en accession ou en location. 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)

La vocation de ce site n'est pas la quantité de logements à produire mais la qualité recherchée dans les constructions proposées ainsi que la préservation du cadre forestier.

Par conséquent, le nombre de constructions sera limité à 3 maisons individuelles afin de préserver l'aspect paysager et le coteau.

La taille minimum des parcelles sera de 1000m².

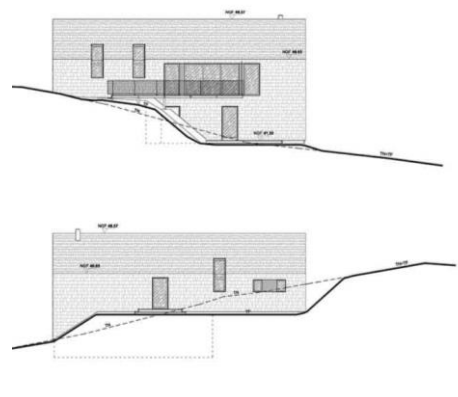
L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 250 m².

En matière de lien social :

- Les volumétries pourront être évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...) dans la limite des 250 m² d'emprise au sol.

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

- Les stationnements seront gérés sur la parcelle ; les places seront au minimum de 2.
- En extérieur, ils pourront être intégrés à l'environnement par des systèmes de pergolas paysagers, de plantations d'arbres.

5. La desserte par les transports en commun

- Des arrêts de transports collectifs sont présents à proximité immédiate du site de l'OAP.

6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

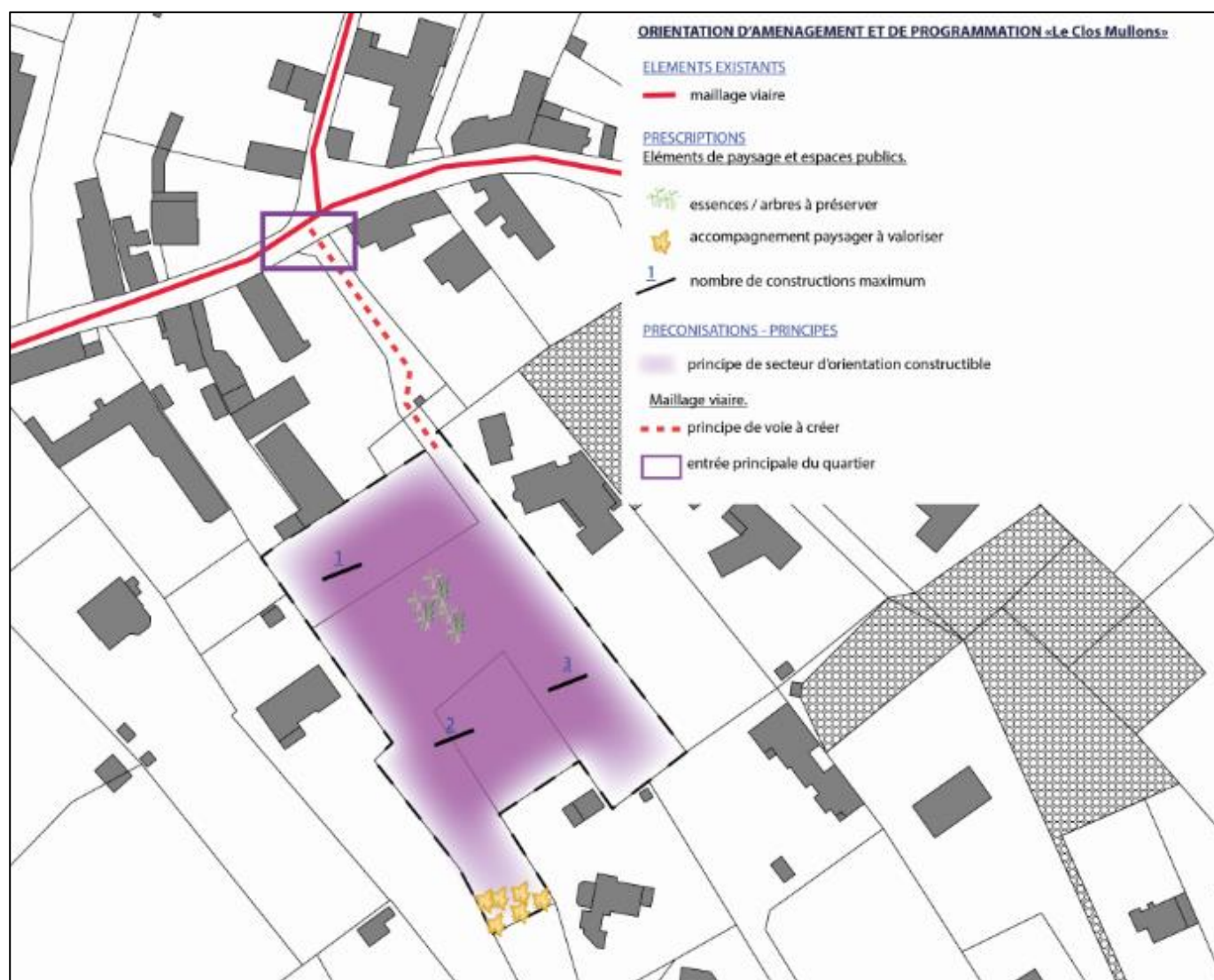
Voirie :

- Un principe de desserte intérieure du site pourra s'effectuer par la création d'un accès commun par la parcelle 95. Cet accès permettra l'entrée et la sortie du site. La connexion avec la rue Alphonse Jacquet sera sécurisée.
- La recherche d'une connexion avec les voies existantes des quartiers avoisinants est essentielle et privilégiée. Elles devront s'inscrire dans une continuité de déplacement.

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



II. OAP du « Clos Renault »

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 14 600 m².

Le secteur se situe à l'Ouest du territoire communal. Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant la reconversion et la mutation de secteurs à proximité de quartiers d'habitation.

Le contexte bâti est constitué d'un tissu pavillonnaire avec des maisons individuelles mitoyennes ou isolées sur la parcelle accompagnées d'une végétation de jardins.

La reconversion de ce secteur 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. Le site faisant l'objet d'une OAP se trouve dans ces ailes de papillons, soit dans l'enveloppe urbaine. Sa reconversion en secteur d'habitation permettra de continuer à urbaniser un quartier déjà établi et permettre ainsi de répondre aux enjeux de valorisation du foncier urbain.
- Le secteur est sensible au regard de la proximité de la ligne HT et de la N154 imposant un recul par rapport à l'implantation des constructions. Un enjeu de préservation des futures habitations doit être pris en compte.
- Le stade présentait une enclave au sein du quartier d'habitation. L'aménagement de cette enclave permettra de finaliser l'urbanisation du quartier.

2. Contexte topographique

Le terrain présente une topographie plane (ancien stade). Un merlon se trouve en limites de la N154 (actuelle rocade).

3. Organisation viaire

Ce secteur est connecté à l'Avenue Marcel Proust à l'Est par l'intermédiaire d'une voie accédant actuellement au stade. Une voie douce (allée des Perdrix) située au Nord du site entre plusieurs habitations existantes donne la possibilité de mailler le quartier. Au Nord, l'Allée des Larris actuellement sans issue donne sur la rue Brissot. Son ouverture permettrait de fluidifier les accès uniquement piétons, à l'intérieur du quartier.

4. Formes urbaines

Les habitations perceptibles depuis le site sont des maisons pavillons de type individuel d'un simple niveau ou d'un rez-de-chaussée + combles maximum. Les constructions sont récentes et ont été réalisées dans le cadre d'une opération de lotissement. Elles sont implantées de manière parallèle à la voie principale avec un retrait. Certaines sont implantées sans retrait par rapport à la voie principale. L'implantation est réalisée par la façade principale ou par le pignon.

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 n'est pas boisé et présente des alentours relatifs à un paysage de prairie (enherbé). Les quelques ensembles paysagers correspondent à des plantations volontaires d'accompagnements paysagers. Un accompagnement végétal d'arbres de hautes tiges existe en dehors du site de l'OAP, en parallèle de la rocade.

6. Réseaux et assainissement

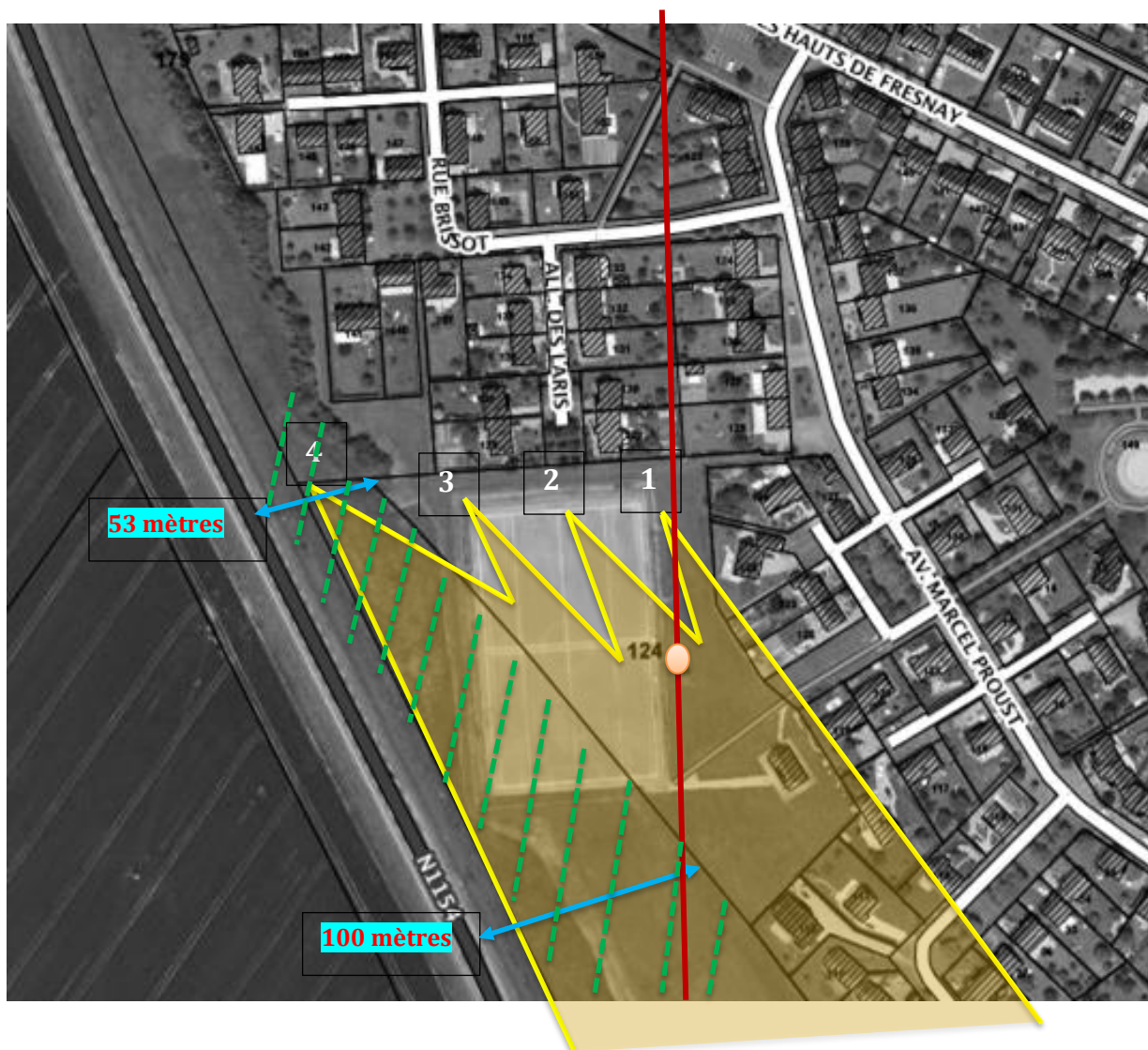
Les réseaux sont présents Avenue Marcel Proust. Le site pourra donc être raccordé aux réseaux par cet axe ainsi que par l'Allée des Larris.

7. Cartographie de l'état initial du secteur



-  Secteur d'OAP
-  Connexion avec l'Allée des Larris et l'Avenue Marcel Proust
-  Arbres d'alignement
-  Ligne HT
-  Amorce de cheminement doux

8. Environnement du site : cônes de vue sur la cathédrale de Chartres, zone de bruit liée à la RN1154 et rappel de la ligne HT



Ligne à Haute Tension



Secteur sensible lié à la RN1154 le long de laquelle s'applique l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme et le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.



Vue sur la cathédrale de Chartres

9. Représentation photographique du site



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 :
 - Rez-de-chaussée + combles aménageables.
- L'implantation du bâti sera dans la continuité de l'existant. Elle permettra d'assurer une cohérence d'ensemble avec les caractéristiques architecturales des ensembles bâtis voisins. De plus, l'implantation de la construction pourra se faire par le pignon ou par la façade principale.
- Les formes architecturales se rapprocheront des constructions environnantes : les volumes seront simples. L'esprit du quartier des Hauts de Fresnay devra être suivi.
- Les constructions seront préférablement orientées de façon à être préservées des contraintes liées au site comme la ligne HT ou la présence de la rocade, RN1154.
- Les matériaux utilisés seront dans le respect de ceux des constructions environnantes, exemples :
 - ardoises ou tuiles,
 - enduit ton clair,
 - ...
- 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, ...).
- Un accompagnement paysager des parcelles pourra être demandé.

2. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur pourra accueillir des types d'habitat semblables à ceux existants dans le quartier des Hauts de Fresnay, c'est-à-dire :

- l'habitat individuel
- l'habitat individuel 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)

Environ 30 logements pourront être construits sur ce site, avec une moyenne de 40% de logement locatif social soit 12 logements.

Les tailles de parcelle seront variées pour faire preuve de mixité.

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, ...).

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 afin de limiter les nuisances liées à la rocade (RN1154) et à la présence de la ligne HT.
- En matière d'environnement, une zone verte sera réalisée entre les constructions et la RN1154 afin de garantir la présence d'un espace tampon « vert » de protection des nuisances sonores.
- Les bâtiments d'habitation situés à proximité de la zone verte pouvant être affectés par le bruit présenteront un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

4. Les besoins en matière de stationnements

- Les stationnements seront gérés sur la parcelle ; les places seront au minimum de 2.
- En extérieur et sur les stationnements regroupés, ils pourront être intégrés à l'environnement par des systèmes de pergolas paysagers et/ou de plantations d'arbres.

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

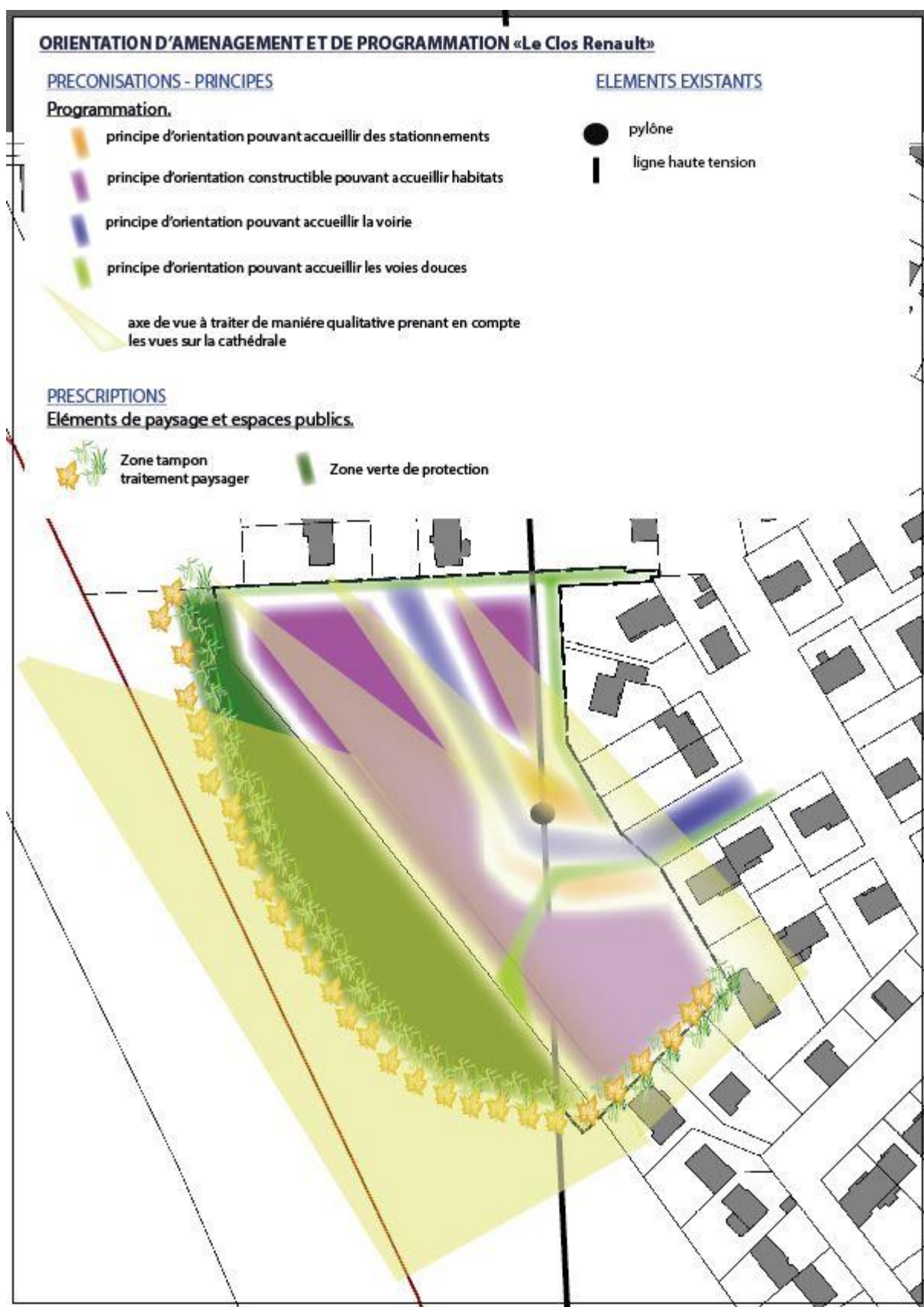
Voirie :

- Un principe de desserte intérieure du site pourra s'effectuer par l'utilisation de l'actuel accès (pour le stade actuellement) depuis l'avenue Marcel Proust ; son raccordement avec l'Allée de Larris sera uniquement réservé aux piétons, vélos (cheminement doux). Cette voie permettra l'entrée et la sortie du site en toute fluidité et sécurité.
- La recherche d'une connexion avec les voies existantes du quartier est essentielle et privilégiée. Cette recherche devra s'inscrire dans une continuité de déplacement.

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



III. OAP du « Coteau d'Aligre »

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

DESCRIPTION DU SITE

1. Enjeux liés au secteur et localisation

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

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 préservée 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 l'allée qualitative de l'actuelle fondation d'Aligre (point haut du site). La parcelle 65 permet un accès depuis l'avenue de la Paix. La parcelle 66 propose un accès piéton. Le site n'est pas connecté à la rue Josaphat car il est bordé au Sud par des habitations le long de cette voie.

4. Formes urbaines

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

Les constructions sont pour la plupart anciennes (anciennes longères réhabilitées ou 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

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 :
 - 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.

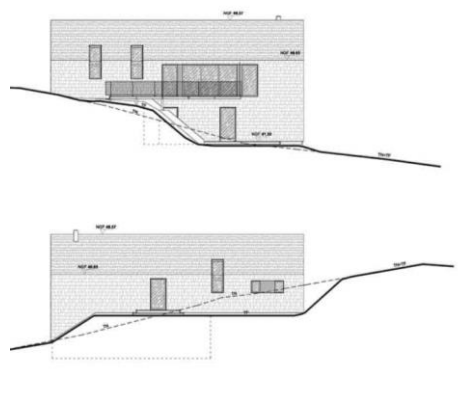
Les éléments décrits ci-dessus pourront évoluer et s'adapter aux besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.

En matière de lien social :

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

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

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

5. La desserte par les transports en commun

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

6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie :

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

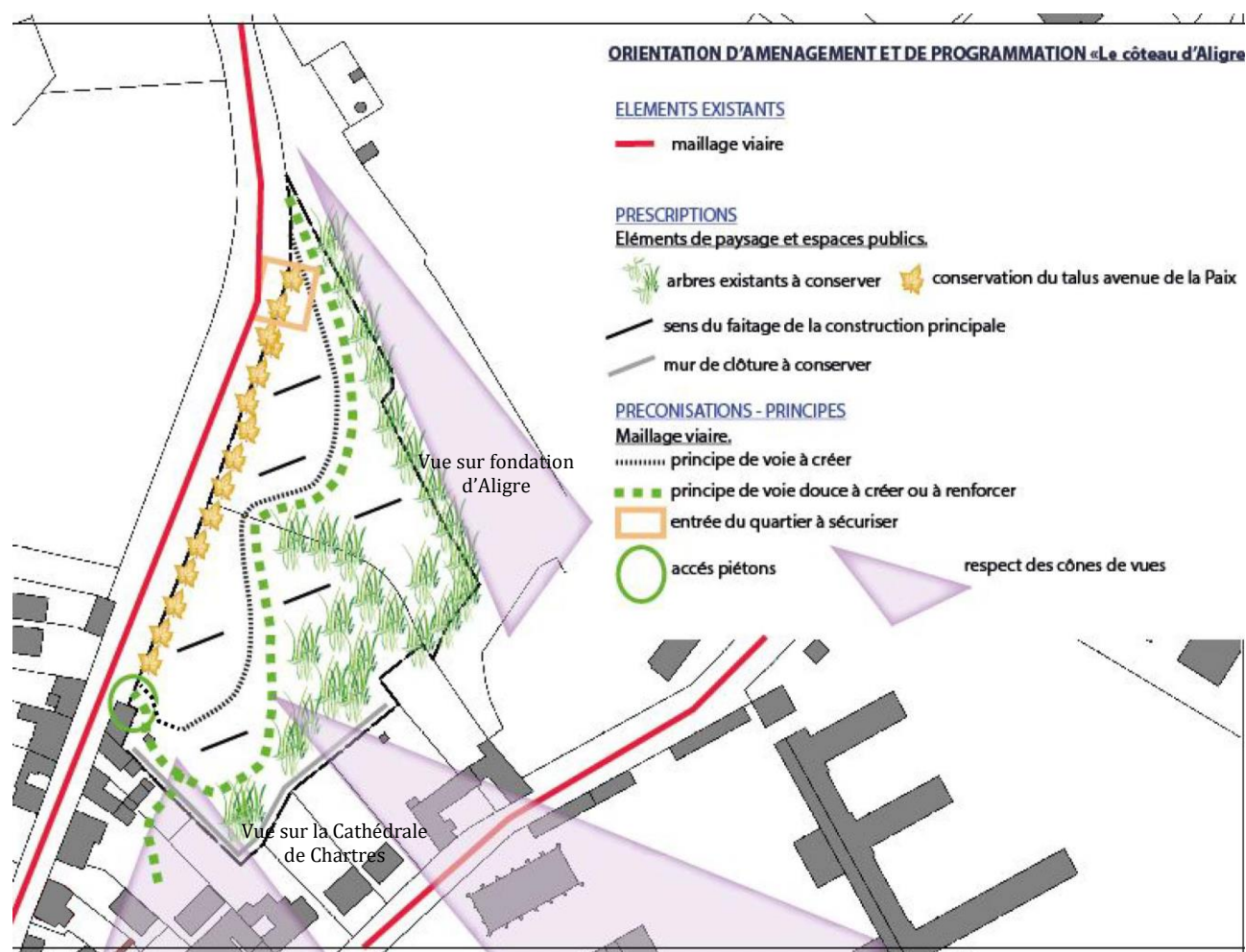
La gestion des eaux pluviales :

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

7. Les principes de gestion des déchets

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

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



IV. OAP du « Hameau de Chavannes »

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 6000 m².

Le secteur se situe à l'Ouest du territoire communal. Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables car son urbanisation répond aux besoins de comblement des espaces libres dans l'enveloppe urbaine.

Le contexte bâti marque une frontière entre les maisons de type longère, puis des constructions plus récentes pavillonnaires. La qualité du lieu vient de l'identité affirmée du secteur de Chavannes et notamment de la Route de Chavannes constituées d'habitations traditionnelles.

L'aménagement du secteur « Hameau de Chavannes » 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. Le site du hameau de Chavannes s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Son urbanisation permettra de répondre aux enjeux d'intensification des constructions et de répondre à la notion de valorisation du foncier urbain.
- La lecture paysagère de ce secteur montre qu'il se situe entre deux formes urbaines : une forme identitaire avec la route de Chavannes et une forme plus récente avec le développement des lotissements plus au Sud. Il conviendra d'utiliser le Hameau de Chavannes comme une articulation entre ces deux types de « forme d'habiter ».

2. Contexte topographique

Le terrain est constitué d'une topographie plane, sans relief marqué.

3. Organisation viaire

Ce secteur est connecté à l'Avenue Soutine sur sa partie Est, ainsi qu'à la route de Chavannes au Nord. Un cheminement doux borde le site au Sud/Ouest et traverse tout l'îlot pour rejoindre l'Avenue Marcel Proust. Un ensemble de stationnements est présent sur la parcelle

4. Formes urbaines

1^{ère} forme d'habitat : les constructions anciennes (anciennes longères réhabilitées) sont implantées soit par le pignon, soit en alignement sur la voie, le long de la route de Chavannes (voir photographies ci-dessous).

Ces constructions sont parfois prolongées par des murs maçonnés formant clôture (à pierres vues ou enduit lisse). Les hauteurs sont rez-de-chaussée + combles. En couverture, la tuile est le plus souvent utilisée. Ce type d'organisation forme une cour centrale encadrée par les constructions et les annexes successives.



L'organisation des constructions est parallèle aux limites séparatives de la parcelle (voir plans ci-dessus) optimisant ainsi l'espace libre des parcelles en lanière.

2^{ème} forme d'habitat : les habitations sont des maisons individuelles de type pavillon d'un niveau + combles aménagés ou aménageables. Les constructions sont récentes et ont été réalisées dans le cadre d'une opération de lotissement. Elles sont implantées de manière parallèle à la voie principale, avec un retrait. L'implantation est réalisée par la façade principale. 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).

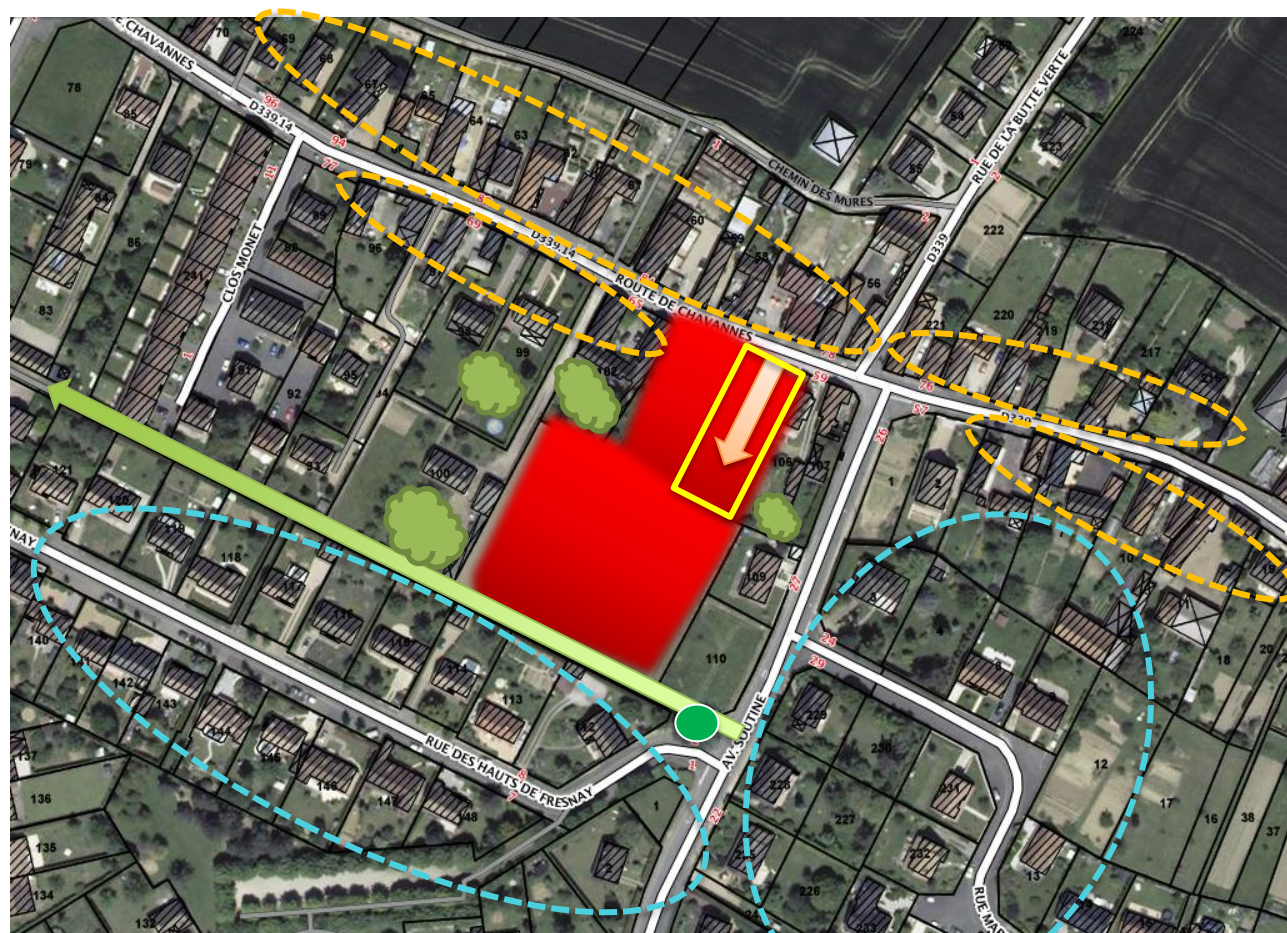
5. Contexte paysager

Le site est accompagné de plantations d'arbres et de jardins. Il s'inscrit dans un contexte qualitatif général en faveur du paysage car la densité des constructions est faible ce qui permet un environnement « vert ». D'autre part, la présence des espaces agricoles et naturels au Nord de la route de Chavannes est perceptible par les percées visuelles des voies ou des jardins.

6. Réseaux et assainissement

Les réseaux sont présents avenue Soutine et rue des Hauts de Frenay. Le site pourra donc être raccordé aux réseaux par ces deux axes.

7. Cartographie de l'état initial du secteur



-  Secteur d'OAP
-  Connexion avec la route de Chavannes - principes
-  Secteur de jardin paysager
-  Arbre isolé
-  Amorce de cheminement doux
-  Construction identitaire : principalement des longères / implantation par le pignon
-  Construction liée à une opération d'ensemble de type pavillonnaire
-  Parking municipal

8. Représentation photographique du site



Vue depuis l'avenue Soutine



Vue sur le site de l'OAP



*Vue sur les stationnements
au Nord*

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 :
 - Rez-de-chaussée + combles aménageables.
- L'implantation du bâti permettra d'assurer une continuité avec les caractéristiques architecturales des ensembles bâtis voisins de telle sorte à favoriser une cohérence d'ensemble au sein du quartier. C'est pourquoi l'implantation de la construction pourra se faire par le pignon ou par la façade principale avec comme objectif de créer un lien entre les deux quartiers (Hauts de Fresnay et Chavannes).
- Les formes architecturales pourront se rapprocher des typologies traditionnelles des anciens corps de fermes connus route de Chavannes ; notamment par un corps de bâtiment principal type longère et des bâtiments secondaires implantés de manière orthogonale.
- Les matériaux utilisés seront d'aspect identique à ceux des constructions environnantes, exemples :
 - ardoises ou tuiles,
 - enduit ton clair, à pierres vues
 - la brique pour les chainages d'angle, ligne d'égout de toit, encadrement des ouvrants,
 - menuiserie préférablement 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, ...).
- L'urbanisation devra s'appuyer sur les éléments du végétal existants (arbre isolé à l'entrée du site ou continuité visuelle avec les jardins limitrophes).

2. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur pourra accueillir de :

- l'habitat individuel
- l'habitat individuel 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)

Environ 22 logements pourront être construits sur ce site, avec une moyenne de 16 logements locatifs sociaux.

Les tailles de parcelle seront variées pour faire preuve de mixité et répondre aux parcelles identitaires route de Chavannes.

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, ...).

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.

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 du site pourra s'effectuer par la création d'un accès principal par la parcelle AP105.
- Cet accès permettra l'entrée et la sortie du site. Le principe définitif sera vu au moment de la réalisation du plan masse d'aménagement ; en tout état de cause, l'accès depuis la parcelle AP105 se fera de manière raisonnée avec la préservation du parking existant et après validation de la Commune.
- La fluidité des déplacements sera recherchée en évitant au maximum les voies en impasse.

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



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «Le hameau de Chavannes»

ELEMENTS EXISTANTS

- maillage viaire
- voies douces

PRESCRIPTIONS

Eléments de paysage et espaces publics.

- accompagnement paysager des voies, espaces publics

PRECONISATIONS - PRINCIPES

Programmation.

- principe de secteur d'orientation constructible
- stationnements paysagers

Maillage viaire.

- - - principe de voie à créer
- - - principe de voie douce à créer ou à renforcer
- entrée du quartier à sécuriser

V. OAP du « Pôle artisanal Lévois »

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

Le site a fait l'objet d'une étude d'aménagement réalisée par l'Agglomération de Chartres Métropole.

Ce site est d'une superficie de 14.5 ha.

La commune, dans le cadre des compétences de l'Agglomération de Chartres Métropole entend préserver l'extension future du Pôle artisanal de façon à conserver les possibilités de développement économique et de développement du projet autoroutier. En effet, le projet routier concerne 37 communes dont Lèves. Ce secteur est inscrit dans les capacités d'extension du SCoT de l'Agglomération de Chartres Métropole comme étant une zone constituant un levier préférentiel de la stratégie économique.

2. Localisation

Ce secteur est localisé le long de la RN154 et de la rue de l'Ormeteau ; elle marque l'entrée Nord de la ville. Les terrains concernés ne sont pas maîtrisés par la Collectivité, mais la Collectivité maîtrise l'urbanisation du secteur d'extension de la zone par l'inscription actuelle en zone 1AUx. La vocation de la zone actuelle limitrophe au secteur concerné par l'OAP, est un pôle artisanal bien qu'elle regroupe des entreprises à vocations diverses : artisans, associations, particuliers, activités diverses, ... Cette zone est divisée en deux unités par l'avenue de la Paix. Les accès sont indépendants ; la partie Ouest étant la plus ancienne. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur reste conditionnée par le projet d'envergure du contournement Est de Chartres et la mise en concession autoroutière de la RN154, avec la création d'un point de connexion à hauteur de Pôle artisanal de Lèves.

3. Historique du projet : un site concerné par la RN154 : UN AXE STRUCTURANT MAJEUR DONT L'AMÉNAGEMENT EST EN COURS DEPUIS 1994

Entre l'autoroute A13 et l'autoroute A10, la route nationale 154 permet de relier Rouen à Orléans et ainsi les régions Normandie et Centre – Val de Loire. Elle s'intègre dans un axe qui longe les contours de la région Île-de-France, en particulier pour le transport de marchandises. Passant par Evreux, Dreux et Chartres, elle tient également une place importante au plan local, en desservant les départements de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et du Loiret, et en permettant la desserte des agglomérations et territoires.

Compte tenu du rôle joué par la RN154 aux niveaux national, régional et local, le Ministère de l'Équipement des Transports et du Tourisme, dans sa Décision du 15 mars 1994, a validé, à l'issue des études d'Avant Projet Sommaire d'Itinéraire (APSI), le projet de son aménagement à 2 x 2 voies au statut de route express. La décision a précisé les conditions de sa réalisation.

Elle se veut progressive :

- un parti d'aménagement à long terme : une route à 2 x 2 voies avec carrefours dénivelés
- un parti d'aménagement intermédiaire à 15 ans : aménager en priorité la déviation des agglomérations et répondre à l'accroissement de la capacité de trafic entre Evreux et le sud-est de Chartres.

Depuis 1994, l'aménagement en route express à 2 x 2 voies de la RN154 et de son tronc commun avec la RN 12 (qui se situe entre Nonancourt et Dreux Est) se réalise progressivement. Des travaux successifs ont permis des améliorations locales, mais ils restent insuffisants pour répondre à l'enjeu global d'aménagement :

- 91,5 km sont déjà à 2 x 2 voies ou en cours de réalisation sur l'ensemble de l'axe jusqu'à Rouen :

- 83 km mis en service entre 1992 et aujourd'hui entre Rouen et Nonancourt
- 8,5 km en au Sud de Chartres : déviation d'Allonnes – Prunay-le-Gillon et déviation d'Ymonville.

4. Enjeux et objectifs liés au secteur

Les enjeux majeurs sont :

- Améliorer la sécurité et le cadre de vie des habitants ;
- Améliorer les complémentarités entre les modes pour le transport de marchandises ;
- Soutenir les mutations de l'économie et le développement de l'emploi ;
- Renforcer la cohésion de la Région Centre-Val de Loire ;
- Aider au développement harmonieux des pôles de Chartres et de Dreux ;
- Intégrer dès la conception du projet les enjeux environnementaux.

De manière complémentaire, les objectifs d'aménagement de la zone 1AUx sont :

- Développer l'extension du « Pôle artisanal Lévois » sur une temporalité courte, avec un phasage flexible pour favoriser la compétitivité ;
- Structurer l'entrée de ville de Lèves et plus largement de l'Agglomération de Chartres Métropole ;
- Proposer des activités complémentaires à celles existantes au sein de l'Agglomération.

5. Contexte topographique

Le terrain présente une topographie avec une légère pente orientée vers le Sud/Est en direction de Chartres. La RN154 est légèrement surélevée et domine le paysage environnant.

A l'échelle du site, la pente générale s'incline vers le Couasnon. Cette inclinaison devra être prise en compte pour la gestion des eaux pluviales.

6. Formes urbaines environnantes

Les formes urbaines alentour sont celles des entreprises de proximité, notamment de bâtiments d'activités sans cohérence d'ensemble.

Les toiture-terrasse et les toitures à pente sont présentes sur le site de la ZA actuelle, ainsi que des bardages de couleur, les enduits maçonnés.

Les volumétries sont simples afin d'optimiser les surfaces des bâtiments. Des hangars existent sur le site et tout type de matériau de construction.

7. Contexte paysager

Le site est cultivé de céréales est bordé par des cheminements agricoles. Aucun fossé ne borde la zone.

Au Sud, la partie urbanisée de Lèves s'engage avec des zones d'habitat et d'activités.

Les principales vues sont orientées par les voiries et notamment vers la Cathédrale de Chartres. Le cône de vue vers la Cathédrale commence sur la Route de Paris, il s'inscrit dans « la directive de protection et de mise en valeur des paysages – préservation des vues sur la Cathédrale de Chartres ». Des espaces associés aux vues majeures sont repérés sur la carte n°4 de « la directive de protection et de mise en valeur des paysages – préservation des vues sur la Cathédrale de Chartres ». (annexe du PLU approuvé).

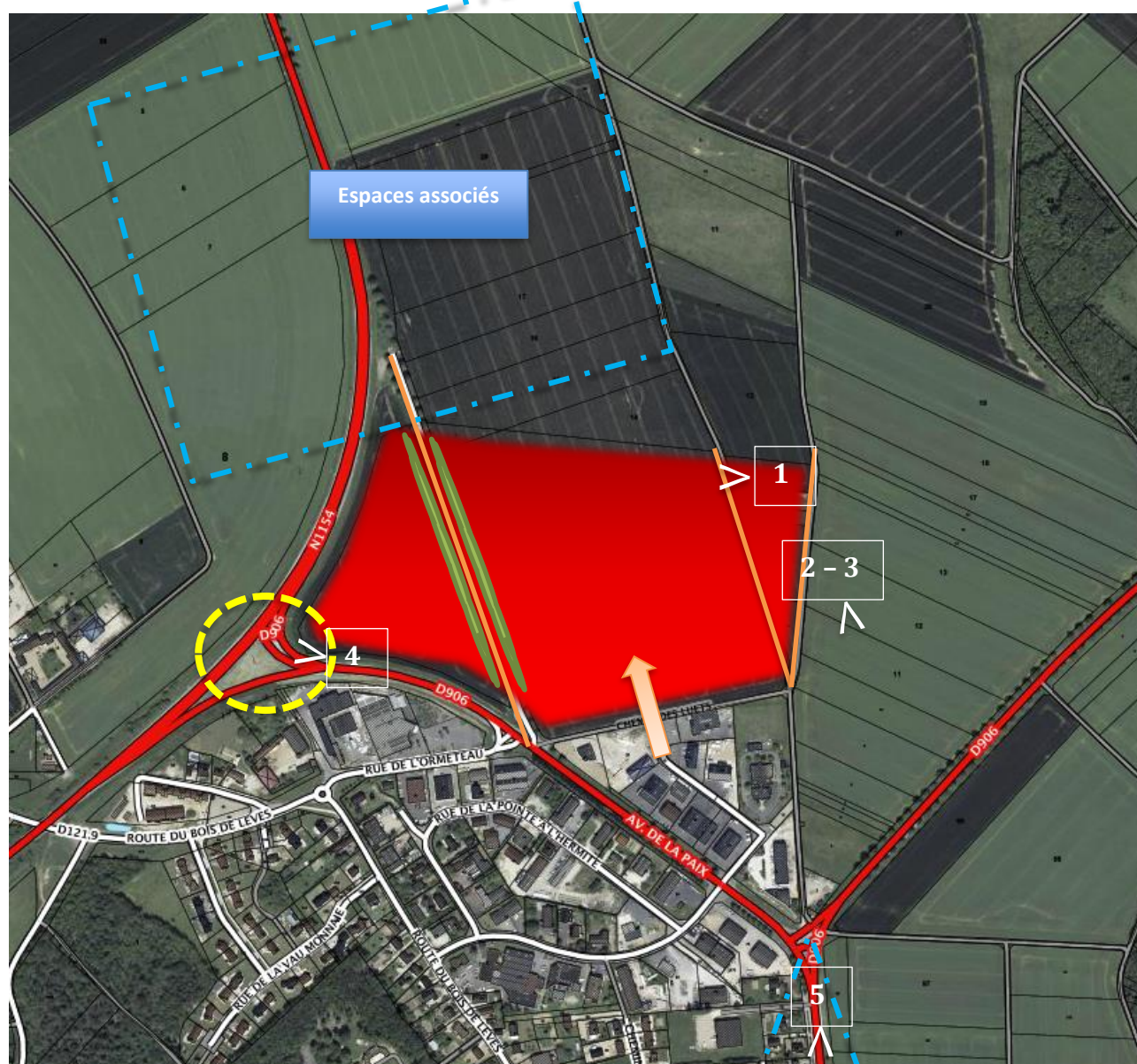
8. Réseaux et assainissement

Le parc d'activités actuel situé face au projet est alimenté par un réseau d'eau potable. L'extension du réseau permettra de desservir le site.

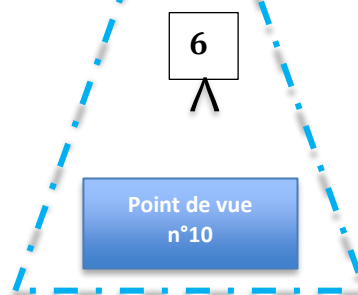
La défense incendie devra être assurée par la pose de poteaux incendie ou de réserves incendie (en fonction des caractéristiques du réseau qui desservira le site).

Actuellement un réseau d'eaux usées, les réseaux électricité et de télécommunication existent au niveau de l'Avenue de la Paix. Ils seront prolongés pour desservir le site.

9. Cartographie de l'état initial du secteur



-  Secteur d'OAP
-  Connexion avec la rue du Petit Réau
-  Voie ou cheminement existant
-  Alignement d'arbres
-  Connexion de la rocade et de la D1154
-  VUE Cathédrale de Chartres : Directive et mise en valeur sur la Cathédrales de Chartres. Point de vue n°10 « RN154 avenue de la Paix à Luisant »



10. Représentation photographique du site



Vue sur la RN1154 et les espaces associés





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.

L'OAP devra prendre en compte les prescriptions du règlement de la zone AUxir.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

- La présence d'activités majeures doit être affirmée en offrant des opportunités pour de nouvelles entreprises.
- Les formes architecturales proposées seront cohérentes avec l'esprit du Pôle artisanal.
- A l'intérieur des cônes de vue sur la Cathédrale de Chartres reportés au plan des contraintes en annexe du PLU, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser la cote 170 Ngf. Dans les autres cas, la hauteur des constructions est fixée à 8 mètres.
- La toiture sera traitée en terrasse pour limiter l'impact volumétrique de la construction. Les éventuelles installations techniques en toiture devront être masquées par un écran.
- L'ensemble des superficies non bâties devra être planté d'un nombre total d'arbres de haute tige.
- Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules devront faire l'objet d'un traitement paysager. Il est prescrit un arbre de haute tige pour 50 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci ou à proximité.
- Un pourcentage de la parcelle devra être préservé en espace libre végétalisée ou de pleine terre :
 - minimum 20% de l'unité foncière.
- Des bosquets seront composés en conservant le principe de sujets d'essences locales variées. Ils seront implantés dans la zone, par groupes discontinus pour ménager des vues sur les entreprises, préférablement le long des voies de desserte.
- Une transition végétale sera assurée entre le site et le milieu naturel agricole pour limiter l'impact du projet dans l'environnement.
- En matière d'enseigne, la hauteur de l'enseigne ne devra pas dépasser celle du bâtiment. Les éléments d'enseigne (totem, ...) ne devront pas masquer la perspective, gêner l'éclairage public et la signalisation, faire obstacle à la circulation, ni constituer un danger pour la sécurité publique.
- L'éclairage des espaces extérieurs devra être conçu pour ne produire aucun éblouissement depuis les voies alentours.

2. La mixité fonctionnelle et sociale :

- Ce secteur pourra accueillir de nouvelles entreprises, des extensions ou des déplacements d'entreprises déjà implantées sur la ville (commerces, artisanat, bureaux, industrie, entrepôt, etc.)
- Les entreprises devront être créatrices d'emplois pour le territoire.
- Aucune répartition en termes de surface n'est envisagée.

3. La qualité environnementale et la prévention des risques :

- La mise en valeur de l'entrée de ville de Lèves imposera des précautions nécessaires : accompagnement paysager, marge de recul imposée, traitement qualitatif des abords du Pôle, gestion des franges paysagères, ...
- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
- Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques.
- Les entreprises implantées ne devront pas générer de pollution (hormis celle liées au déplacement de véhicules).

4. Les besoins en matière de stationnements

- Les stationnements visiteurs et salariés seront implantés sur le foncier de l'entreprise. Aucun stationnement ne sera prévu sur l'espace public. Une attention particulière sera appliquée pour

intégrer les zones de stationnements à l'environnement global du site : plantations, systèmes de pergolas, ...

- Les besoins seront calibrés en fonction de l'activité.
- Des stationnements pour les vélos seront être proposés ; ils seront facilement accessibles et visibles puis situés au plus proche de l'entrée des bâtiments (accueil, entrée salariés, entrée de service, ...). Ils seront éloignés des plateformes logistiques existantes pour garantir la sécurité des personnes.
- Dans le cas de stationnements aériens, leur mutualisation et/ou regroupement pour plusieurs entreprises ou activités pourra être imposé.
- Pour les stationnements aériens et les plateformes logistiques, non couverts, les sols devront être traités avec des matériaux drainants.
- Pour les stationnements vélos, un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé sera prévu, il sera directement accessible depuis l'espace public. Il sera de 1.5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

5. La desserte par les transports en commun

- Le pôle artisanal est desservi par la ligne de bus n°3.

6. La desserte des terrains par les voies et réseaux :

Voirie :

- Un principe de desserte intérieure de la zone pourra s'effectuer en fonction des entreprises s'installant sur le site.
- Les voies seront suffisamment larges pour garantir le trafic de véhicules motorisés (VL et PL). Elles seront doublées de cheminements piétons pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements et assurer la sécurité des piétons.
- Les voies seront aménagées 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 :

- Les conditions de traitement des eaux pluviales devront être définies dans le cadre d'un dossier Loi sur l'eau. La gestion des eaux pluviales sera assurée par l'implantation d'un bassin au point bas.
- La gestion des eaux pluviales s'inscrit dans une réflexion globale ; elle devra être conduite en préalable de tout projet d'aménagement.
- 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 lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau 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, ainsi que la mise en place de techniques d'infiltration, de surfaces végétalisées, ...

7. Les principes de gestion des déchets :

- Une bonne accessibilité des dispositifs, tant pour les entreprises que pour les opérateurs de collecte, sera recherchée.
- De bonnes conditions d'accès pour les camions de collecte afin de réduire les manœuvres seront assurées.
- Une bonne intégration paysagère des points de collecte sera réalisée.
- Il sera recherché, selon les possibilités, une mutualisation des dispositifs et lieux de collecte entre les entreprises.

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

