

Commune de Lèves (28)
 Enquête Publique du 6 octobre 2022 au 7 novembre 2022
 Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Procès Verbal de synthèse des observations recueillies

Mme la commissaire enquêtrice a relevé 23 annotations sur le registre d'enquête, soit sous forme d'observations manuscrites, soit par des courriers joints, soit par des impressions de courriels.

Ces observations sont regroupées selon leur thème. Une observation pouvant concerner plusieurs thèmes, elle est reprise à chaque fois dans le thème adéquat.

1 - Observations relatives au règlement graphique : plan de zonage

1.1. Observation relative au plan de zonage lié au projet de création d'un Ehpad

Observation écrite le 22 octobre de Mme de la Chaise Museler, 2bis rue du Mousseau, Lèves, (n°1 sur registre)

- Demande que soit conservé le zonage actuel 2Aue afin de :
 - y préserver la faune qui s'y trouve , préserver ce « genre d'îlot naturel »
 - le Mousseau ne se prête pas à une circulation intense qui sera inévitable, il y a déjà trop de voitures en excès de vitesse à l'heure actuelle
 - les fréquentations dues aux visites des résidents, trajets des employés ... créeront trop de dérangement aux maisons des alentours.

Réponse proposée par la commune :

- La zone 2AUe était déjà programmée dans l'actuel Plu. Elle affiche la volonté municipale depuis l'approbation du plu en vigueur (approuvé en 2018). De plus, le plu en vigueur jusqu'en 2018 (approuvé en 2011) prévoyait une urbanisation encore plus intense sous forme d'une zone 1AU « Zone d'urbanisation future à dominante d'habitat ».
- Le projet est soutenu par le conseil départemental et l'Etat.
- L'implantation a été arrêtée dans la partie haute de la parcelle, qui n'est pas boisée
- L'implantation d'un Ehpad a été validée par L'ARS.
- L'implantation a notamment été définie pour être à proximité des équipements existants de la fondation d'Aligre et ainsi permettre leur mutualisation.
- Ce projet n'induit pas de circulation intense, en effet il est envisagé l'accueil d'une petite centaine de résidents qui pourront recevoir des visites, à priori plutôt le week-end, en dehors des périodes de circulation de la majorité des actifs. Les employés du futur Ehpad sont déjà employés dans l'actuel Ehpad situé sur le site historique de Josaphat
- Dans le cadre de la sécurisation de l'avenue de la Paix et de la rue du Mousseau, un giratoire devrait être aménagé au croisement de ces deux voies, dans les 5 années à venir voire plus tôt.
- Le rond-point réalisé à l'angle de l'avenue de la Paix et de la rue de Bailleau a permis de réduire les vitesses moyennes dans cette portion de l'avenue de la Paix.

- Le foncier appartient à la fondation suite à un legs d'un donateur dont la volonté était de destiner ce foncier à l'accueil de résidents de la fondation.
- Le secteur est concerné par deux périmètres de protection des monuments historiques, l'un concernant l'église, l'autre les vestiges de l'abbaye soumis à l'avis de l'ABF.

Observation reçue par courriel le 26 octobre de Mme Padeloup Marie, Lèves (n°4 sur registre)

-Demande pourquoi passer l'ensemble des parcelles 63 et 58 en zone urbanisable Ue alors que seule la partie haute sera réservée au projet. Pourquoi ne pas utiliser les outils de protection tels que « espaces boisés classés » pour les arbres qui se trouvent en périphérie du projet ?

Réponse proposée par la commune :

- La zone 2AUe était déjà programmée dans l'actuel Plu. Elle affiche la volonté municipale depuis l'approbation du plu en vigueur (approuvé en 2018). De plus, le plu en vigueur jusqu'en 2018 (approuvé en 2011) prévoyait une urbanisation encore plus intense sous forme d'une zone 1AU « Zone d'urbanisation future à dominante d'habitat ».
- Le projet est soutenu par le conseil départemental.
- L'implantation a été arrêtée dans la partie haute de la parcelle, qui n'est pas boisée.
- L'implantation d'un Ehpad a été validée par L'ARS.
- L'implantation a notamment été définie pour être à proximité des équipements existants de la fondation d'Aligre et ainsi permettre leur mutualisation.
- Ce projet n'induit pas de circulation intense, en effet il est envisagé l'accueil d'une petite centaine de résidents qui pourront recevoir des visites, à priori plutôt le week-end, en dehors des périodes de circulation de la majorité des actifs. Les employés du futur Ehpad sont déjà employés dans l'actuel Ehpad situé sur le site historique de l'ancienne abbaye de Josaphat.
- Dans le cadre de la sécurisation de l'avenue de la Paix et de la rue du Mousseau, un giratoire devrait être aménagé au croisement de ces deux voies, dans les 5 années à venir voire plus tôt.
- Le rond point réalisé à l'angle de l'avenue de la Paix et de la rue de Bailleau a permis de réduire les vitesses moyennes dans cette portion de l'avenue de la Paix.
- Le foncier appartient à la fondation suite à un legs d'un donateur dont la volonté était de destiner ce foncier à l'accueil de résidents de la fondation.
- Le secteur est concerné par deux périmètres de protection des monuments historiques, l'un concernant l'église, l'un concernant l'église, l'autre les vestiges de l'abbaye soumis à l'avis de l'ABF.
- La proposition de définir des espaces boisés classés ne peut être retenue car elle interdirait tout aménagement, y compris la moindre sente, même en matériaux perméable. L'orientation d'aménagement et de programmation existante au Plu sera étendue, notamment pour tenir compte de la sensibilité paysagère du site et de ses caractéristiques végétales.

Observation reçue par courriel le 7 novembre de Mme Vuarnesson Eleonore (n°13 sur registre)

Comme le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la surface totale de 2 500 m² comprenant une parcelle boisée caractérisée de corridor écologique par le PADD, pourquoi

n'est-il pas prévu de corriger ladite zone boisée par un zonage caractérisé d'Espace Boisé Classé ?

Réponse proposée par la commune :

- L'implantation du bâti est prévue dans la partie haute de la parcelle, qui n'est pas boisée
- Le secteur est concerné par deux périmètres de protection des monuments historiques, l'un concernant l'église l'autre les vestiges de l'abbaye soumis à l'avis de l'ABF.
- La proposition de définir des espaces boisés classés ne peut être retenue car elle interdirait tout aménagement, y compris la moindre sente en matériaux perméable. L'orientation d'aménagement et de programmation existante au Plu sera étendue, notamment pour tenir compte de la sensibilité paysagère du site et de ses caractéristiques végétales.

Observation reçue par courriel le 7 novembre de Mme la Directrice de la Fondation d'Aligre et Marie-Thérèse 10, rue de Josaphat, Lèves (n°22 sur registre)

La construction de ce nouvel établissement public médico-social de 107 places est très importante pour l'offre du territoire afin d'accompagner les personnes âgées de Lèves et des environs. De ce fait, il est nécessaire de modifier le zonage de la parcelle située sur le terrain des Friches Brioles, afin de permettre la construction de ce nouvel Ehpad.

1.2 Observations relatives à la création du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Observation reçue par courriel le 7 novembre de M Béquerie Antoine (n°15 sur registre)

Pourquoi mettre en place un PAPAG, extrêmement contraignant pour l'ADSEA, qui joue un rôle primordial dans l'intégration des personnes ? La création d'un espace réservé à la liaison entre l'Espace Soutine et l'Avenue de la Paix serait plus cohérent et adéquat qu'une interdiction totale de toute construction pendant cinq ans.

- Le choix d'un tel outil est justifié par les éléments suivants :
La commune mène en parallèle une réflexion pour améliorer les échanges entre le cœur de village et le quartier des Boissières. De longue date il est souhaité la création d'une liaison douce qui permettrait de mieux connecter les deux établissements scolaires ainsi que le pôle culturel composé de l'espace Soutine et demain de la nouvelle école de musique, le terrain occupé par l'ADSEA se situant au cœur de cet enjeu stratégique. De plus, la commune réfléchit au devenir de ses différents équipements publics. L'outil proposé permet de se laisser un temps de réflexion et de ne pas obérer la possibilité de réaliser des projets d'intérêt public sur le foncier concerné.
Cette servitude s'applique pour une durée maximum de 5 ans, au contraire d'un emplacement réservé qui lui grèvera la parcelle aussi longtemps qu'il existera.

Observation reçue par courriel le 7 novembre de l'ADEAC : Association de Défense de l'Environnement de l'Agglomération Chartraine, représentée par Patrick Chenevrel, président (n°16 sur registre)

L'adoption d'un périmètre aussi contraignant n'est pas acceptable en l'état. Bien que l'intention soit louable, l'outil est inadapté. Il stoppe toute forme de développement des droits à construire de l'Association et s'apparente à un outil de blocage. L'utilisation d'un emplacement réservé paraît plus adaptée.

Réponse proposée par la commune :

- Le choix d'un tel outil est justifié par les éléments suivants :
 - o La commune mène en parallèle une réflexion pour améliorer les échanges entre le cœur de village et le quartier des Boissières. De longue date il est souhaité la création d'une liaison douce qui permettrait de mieux connecter les deux établissements scolaires ainsi que le pôle culturel composé de l'espace Soutine et demain de la nouvelle école de musique, le terrain occupé par l'ADSEA se situant au cœur de cet enjeu stratégique. De plus, la commune réfléchit au devenir de ses différents équipements publics. L'outil proposé permet de se laisser un temps de réflexion et de ne pas obérer la possibilité de réaliser des projets d'intérêt public sur le foncier concerné.
- Cette servitude s'applique pour une durée maximum de 5 ans, au contraire d'un emplacement réservé qui lui grèvera la parcelle aussi longtemps qu'il existera.

Observation remise en mains propres le 7 novembre de Mme Rodde Elisabeth (n°19 sur registre)

« Comment peut-on priver l'ADSEA, une institution d'utilité publique, de la possibilité de se développer ? »

Réponse proposée par la commune :

- Le choix d'un tel outil est justifié par les éléments suivants :
 - o La commune mène en parallèle une réflexion pour améliorer les échanges entre le cœur de village et le quartier des Boissières. De longue date il est souhaité la création d'une liaison douce qui permettrait de mieux connecter les deux établissements scolaires ainsi que le pôle culturel composé de l'espace Soutine et demain de la nouvelle école de musique, le terrain occupé par l'ADSEA se situant au cœur de cet enjeu stratégique. De plus, la commune réfléchit au devenir de ses différents équipements publics. L'outil proposé permet de se laisser un temps de réflexion et de ne pas obérer la possibilité de réaliser des projets d'intérêt public sur le foncier concerné.

2- Observations relatives aux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

2.1 Observations relatives à l'absence d'OAP pour le projet de création de l'Ehpad

Observation reçue par courriel le 28 octobre de M Leray Gérard, Chartres (n°5 sur registre)

Le projet n'est pas intégré dans la notice. Aucun plan ne permet de présenter la vision globale de l'implantation des constructions. La zone haute est mentionnée pour accueillir les bâtiments, mais rien n'est précisé sur la zone basse.

Réponse proposée par la commune :

- Les processus de modification du Plu et de définition du projet sont menés en parallèle. Au moment de l'élaboration du dossier de modification, le projet d'Ehpad n'a pas encore été formalisé. Si tel était le cas, une autre procédure aurait vraisemblablement été menée, en l'occurrence, une déclaration de projet et mise en compatibilité du Plu.

Observation reçue par courriel le 7 novembre de M Meule Alain, Chartres (n° 11 sur registre)

« Il est regrettable de ne pas disposer de plans montrant l'implantation du projet. La modification du plan de zonage pourrait laisser à penser que l'entière parcelle de 2,4 ha est aménageable, ce qui serait préjudiciable pour la végétation existante ».

Réponse proposée par la commune :

- Les processus de modification du Plu et de définition du projet sont menés en parallèle. Au moment de l'élaboration du dossier de modification, le projet d'Ehpad n'a pas encore été formalisé. Si tel était le cas, une autre procédure aurait vraisemblablement été menée, en l'occurrence, une déclaration de projet et mise en compatibilité du Plu.
- Si le projet avait un impact notable sur l'environnement la mission régionale aurait soumis à évaluation environnementale la présente modification du Plu.

Observation reçue par courriel le 7 novembre de Mme Vuarnesson Eleonore (n°13 sur registre)

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

Réponse proposée par la commune :

- L'orientation d'aménagement et de programmation existante au Plu sera étendue.

Observation reçue par courriel le 7 novembre de l'ADEAC : Association de Défense de l'Environnement de l'Agglomération Chartraine, représentée par Patrick Chenevrel, président (n°16 sur registre)

« L'ouverture à l'urbanisation pour le projet de l'Ehpad non seulement ne fait pas l'objet d'un bon classement comme le souligne l'Etat dans son avis, mais en plus ne présente pas d'OAP alors qu'il s'agit d'une pièce obligatoire suivant le code de l'urbanisme pour toute ouverture à l'urbanisation. Il n'y a donc aucune garantie réglementaire quant à la réalisation du programme figurant dans le rapport de présentation, que ce soit en matière de programmation comme d'implantation ou d'insertion architecturale, paysagère et patrimoniale comme le souligne l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ce manquement est suffisamment important pour qu'une nouvelle enquête publique s'impose ».

Réponse proposée par la commune :

- Bien que le code de l'urbanisme ne l'impose pas, la collectivité a accepté de classer la zone prévue en 1AUe plutôt qu'en Ue,. L'orientation d'aménagement et de programmation existante au Plu sera étendue.
- Le secteur est concerné par deux périmètres de protection des monuments historiques, l'un concernant l'église, l'autre les vestiges de l'abbaye soumis à l'avis de l'ABF.

Observation écrite par courrier joint remis le 7 novembre de M Perthuis Patrick 38, rue de Longsault, Lèves (n° 18 sur registre)

demande s'il est prévu de nouvelles infrastructures routières pour améliorer le flux de circulation rue de Longsault. En effet, la création d'un Ehpad engendrera obligatoirement des circulations supplémentaires, alors que cette rue est déjà saturée.

Réponse proposée par la commune :

- Ce projet n'induit pas de circulation intense, en effet il est envisagé l'accueil d'une petite centaine de résidents (en général et par définition, non motorisés), qui pourront recevoir des visites, à priori plutôt le week-end, en dehors des périodes de circulation de la majorité des actifs. Les employés du futur Ehpad sont déjà employés dans l'actuel Ehpad situé sur le site historique de l'ancienne abbaye de Josaphat, ils n'induiront donc pas de flux supplémentaires.
- Dans le cadre de la sécurisation de l'avenue de la Paix et de la rue du Mousseau, un giratoire devrait être aménagé au croisement de ces deux voies, dans les 5 années à venir voire plus tôt.
- Le rond point réalisé à l'angle de l'avenue de la Paix et de la rue de Bailleau a permis de réduire les vitesses moyennes dans cette portion de l'avenue de la Paix.
- Le projet est éloigné de la rue de Longsault et prévoit de reprendre une partie des résidents et du personnel de l'actuel Ehpad avec un flux déjà existant.

2.2 Observations relatives à l'OAP « Aménagement des Cœurs d'îlot »

Observation par courrier déposé le 22 octobre de Mme Guillet Marie-José, Lèves (n° 2 sur registre)

« Cette OAP limitant les constructions en cœur d'îlot est nécessaire. Mais elle n'est pas complète. Aucune carte de ces cœurs d'îlot ne figure au dossier, ce qui ne permet pas de les identifier. Les aménagements proposés ne sont que des grands principes et restent imprécis, offrant des possibilités de réalisation de projets néfastes pour l'environnement et pour le voisinage. Les termes « privilégier, limiter, tenir compte » sont très subjectifs et pourront occasionner des interprétations aléatoires et des refus de construire difficiles à émettre. Des recours risquent d'être de plus en plus fréquents.

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

L'emprise au sol des constructions est maintenue à 60% , sachant que les aménagements en béton drainant ne sont pas considérés comme de la construction. La part de sol laissée en pleine terre est insuffisante. Il faudrait redéfinir la notion de pleine terre. Une proposition de rédaction est déposée par l'intéressée.

Réponse proposée par la commune :

- Une carte pourrait effectivement localiser les OAP concernées.
- Les deux solutions (interdiction stricte de construire dans ces cœurs d'îlots ou au contraire ouverture totale) ont été envisagées et débattus par la commission. Les dispositions proposées le sont dans un souci d'équilibre, et de cohérence après avoir exploré les différentes possibilités. La loi impose aujourd'hui de densifier les tissus bâtis existants. L'idée est de mettre des règles assez contraignantes ou de protéger à long terme.

Observation reçue par courriel le 26 octobre de Mme Padeloup Marie, Lèves (n°4 sur registre)

S'inquiète pour le contenu de l'OAP concernant les cœurs d'îlot, le trouvant peu précis.

Réponse proposée par la commune :

- Une carte pourrait effectivement localiser les OAP concernées.
- Les deux solutions (interdiction stricte de construire dans ces cœurs d'îlots ou au contraire ouverture totale) ont été envisagées et débattus par la commission. Les dispositions proposées le sont dans un souci d'équilibre, et de cohérence après avoir exploré les différentes possibilités. La loi impose aujourd'hui de densifier les tissus bâtis existants. L'idée est de mettre des règles assez contraignantes ou de protéger à long terme.

Observation par courriel reçue le 7 novembre de M Meule Alain, Chartres, (n°11 sur registre)

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

Réponse proposée par la commune :

- Une carte pourrait effectivement localiser les OAP concernées.
- Ces cœurs d'îlots sont déjà classés en zone urbanisable au Plu en vigueur.
- La présente modification renforce les contraintes d'aménagement et de construction pour assurer au minimum des aménagements d'ensemble et éviter au maximum les projets au coup par coup. L'objectif global poursuivi étant que, si aménagements il y a, ils devront être cohérents, qualitatifs et adaptés à l'environnement proche.

Observation reçue par courriel le 7 novembre de M Giroux Jean-Yves, Lèves (n°12 sur registre)

« Le texte paraît bien flou et à l'appréciation de chacun. Un 1^{er} travail indispensable consisterait à définir et recenser géographiquement les cœurs d'îlot de la commune.

Les préconisations portées au dossier ne présentent que des éléments subjectifs, rien de qualitatif. Si le texte de cette OAP devait être inséré tel quel dans la modification du Plu, cela n'apporterait strictement rien de plus concernant la protection des cœurs d'îlots pour les Lévois.

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

Réponse proposée par la commune :

- Une carte pourrait effectivement localiser les OAP concernées.
- L'idée d'interdire la construction en fonds de jardins a été envisagée mais elle n'a pas été retenue, elle n'allait pas dans le sens des évolutions de la loi qui visent à intensifier les tissus bâtis existants.
- Les orientations d'aménagement sont une pièce réglementaire dont les prescriptions s'imposeront aux pétitionnaires.
- Les deux solutions (interdiction stricte de construire dans ces cœurs d'îlots ou au contraire ouverture totale) ont été envisagées et débattus par la commission. Les dispositions proposées le sont dans un souci d'équilibre, et de cohérence après avoir exploré les différentes possibilités. La loi impose aujourd'hui de densifier les tissus bâtis existants. L'idée est de mettre des règles assez contraignantes ou de protéger à long terme.

Observation reçue par courriel le 7 novembre de Mme Vuarnesson Eleonore (n°13 sur registre)

Les éléments mentionnés dans la proposition de modification du Plu manquent de clarté concernant les modalités concrètes de protection apportées aux jardins. Pourquoi ne pas proposer de qualifier très clairement ces zones en NJ ?

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

Réponse proposée par la commune :

- Une carte pourrait effectivement localiser les OAP concernées.
- Ces cœurs d'îlots sont déjà classés en zone urbanisable au Plu en vigueur.
- La présente modification renforce les contraintes d'aménagement et de construction pour assurer au minimum des aménagements d'ensemble et éviter au maximum les projets au coup par coup. L'objectif global poursuivi étant que, si aménagements il y a, ils devront être cohérents, qualitatifs et adaptés à l'environnement proche.
- Les deux solutions (interdiction stricte de construire dans ces cœurs d'îlots ou au contraire ouverture totale) ont été envisagées et débattus par la commission. Les dispositions proposées le sont dans un souci d'équilibre, et de cohérence après avoir exploré les différentes possibilités. La loi impose aujourd'hui de densifier les tissus bâtis existants. L'idée est de mettre des règles assez contraignantes ou de protéger à long terme.

Observation reçue par courriel le 7 novembre de M Béquerie Antoine (n°15 sur registre)

Ne comprend pas l'ajout « aménagement des cœurs d'îlot » : aucun zonage n'y fait référence et l'encadrement qui y est relatif est flou. Quels sont les justificatifs de cet encadrement ?

Réponse proposée par la commune :

- Une carte pourrait effectivement localiser les OAP concernées.
- La présente modification renforce les contraintes d'aménagement et de construction pour assurer au minimum des aménagements d'ensemble et éviter au maximum les projets au coup par coup. L'objectif global poursuivi étant que, si aménagements il y a, ils devront être cohérents, qualitatifs et adaptés à l'environnement proche.

Observation reçue par courriel le 7 novembre de l'ADEAC : Association de Défense de l'Environnement de l'Agglomération Chartraine, représentée par Patrick Chenevrel, président (n°16 sur registre)

L'OAP de protection des cœurs d'îlot est lacunaire. Elle ne désigne cartographiquement aucun cœur d'îlot. Ce terme n'est pas défini dans le Plu. L'enjeu de protection des réservoirs de biodiversité nécessite de revoir totalement cette OAP.

Réponse proposée par la commune :

- Une carte pourrait effectivement localiser les OAP concernées.
- Les espaces concernés sont des fonds de jardins.
- L'orientation d'aménagement et de programmation ajoutée prescrit :
 - o Des espaces collectifs paysagers centraux devront être aménagés.
 - o Le traitement des espaces publics devra 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 - Observations relatives aux emplacements réservés

Observation écrite le 22 octobre de M et Mme Amy Roger-Annie, 3, chemin de la vallée, Lèves (n°3 sur registre)

S'opposent à l'extension du cimetière sur les parcelles AT 110 et AT 111 pour les raisons suivantes :

- vis-à-vis trop proche de leur habitation (traumatisme psychologique)
- non respect de la limite des 35 mètres
- perte financière du bien lors de sa vente ultérieure
- zone inondable.

Réponse proposée par la commune :

- Conformément à l'article L.2223-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), il appartient au Conseil municipal de décider, par délibération, l'extension d'un cimetière.
Ainsi, dans les communes urbaines et à l'intérieur des périmètres d'agglomération, l'agrandissement d'un cimetière à moins de 35 mètres des habitations est autorisé par arrêté du représentant de l'État dans le département, après une enquête publique et avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques (CODERST).
Dans le cadre de l'extension du cimetière de Lèves, les habitations riveraines se trouvent à moins de 35 mètres du site sur lequel sera réalisée l'extension, imposant ainsi la procédure concernée.
Par délibération en date du 30 juin 2022, le Conseil municipal s'est engagé à réaliser le projet d'extension et ainsi à solliciter tous les avis et autorisations rendus obligatoires.
- L'habitation située au 3 chemin de la Vallée est déjà partiellement située en face du cimetière existant.
- Les parcelles concernées ne sont pas concernées par le plan de prévention des risques d'inondations de la vallée de l'Eure.
- La parcelle actuelle est en zone UB. À défaut de l'implantation d'un cimetière, des habitations peuvent être réalisées.

Observation par courrier déposé le 22 octobre de Mme Guillet Marie-José, Lèves (n° 2 sur registre)

C'est une bonne initiative de pérenniser les jardins familiaux, mais on aurait pu profiter de la modification pour donner des définitions aux aménagements possibles dans ces jardins : abris de jardin, préau, serre, récupérateurs d'eau de pluie.

Réponse proposée par la commune :

- La collectivité est d'accord sur l'encadrement de la qualité de ces jardins. Certaines des occupations et utilisations du sol sont déjà encadrées par le plu. La commune a pour objectif de maîtriser le foncier de ces jardins pour ensuite les mettre à disposition gracieusement. Cette mise à disposition fait l'objet d'une convention. Une charte pourrait être définie pour assurer l'encadrement de la qualité paysagère et environnementale de ces jardins.
- Il y a une nécessité à mieux encadrer les aménagements (abris de jardins, clôtures..) tout au long du Couasnon y compris sur les parcelles privées.

Observation reçue par courriel le 7 novembre de M Béquerie Antoine (n°15 sur registre)

« Pourquoi ne pas les classer en NJ afin de coller au mieux à leur fonction ? En effet, dans le cas présent, les abris de jardin et l'exploitation des sols y sont en théorie interdits ».

Réponse proposée par la commune :

- La création d'un secteur Nj serait effectivement plus adaptée à condition d'y autoriser les seuls abris de jardins d'une superficie inférieure ou égale à 20 m². L'intitulé de ce secteur pourrait alors être : *secteur de jardins familiaux*.
- Nécessité d'intégrer les clôtures.

4 - Observations relatives au règlement écrit

Observation reçue par courriel le 4 novembre de M et Mme Budi Laloux, 38, rue des Hauts de Fresnay, Lèves (n° 9 sur registre) et Observation reçue par courriel le 3 novembre de Mme David Marie Pierre, leur voisine (n°8 sur registre)

M et Mme Budi Laloux souhaitent remplacer leur double clôture à l'arrière de leur propriété, donnant sur le chemin de servitude nommé chemin des Ouches de Chavannes, détériorée suite à un accident de circulation.

Leur voisine, Mme David, souhaite refaire la sienne (également en fond de jardin) sur le même modèle, à savoir composée de panneaux pleins en plaque béton.

Ont constaté que dans le dossier de modification du Plu, dans le secteur Ub des Hauts de Fresnay, aucun paragraphe ne précise les règles relatives aux clôtures de fond de jardin. Ils demandent de pouvoir utiliser plusieurs types de matériaux (plaque béton, murs pleins...) d'une hauteur maximale de 1,90 m de sorte à préserver l'intimité des habitants, à lutter contre les cambriolages, et surtout pour le côté esthétique et cadre de vie.

Réponse proposée par la commune :

- La clôture évoquée est implantée le long du Chemin des Ouches de Chavannes. Les parcelles concernées doivent répondre aux prescriptions particulières concernant le secteur des Hauts-de-Fresnay, et, le cas échéant, celles du

règlement de lotissement. En l'occurrence le règlement du Plu ne permet pas les clôtures évoquées dans la présente demande et la collectivité ne souhaite pas remettre en cause les règles au risque de perturber la cohérence des limites entre espaces public et privé, cohérence notamment obtenue par le respect de ces règles.

5 - Observations à caractère environnemental et patrimonial

Observation écrite le 22 octobre de Mme de la Chaise Museler, 2bis rue du Mousseau, Lèves, (n°1 sur registre)

Il nous paraît indispensable de maintenir le champ d'Aligre dans son zonage actuel car il s'y trouve une faune variée. Il faut préserver ce genre d'îlot naturel.

Le Mousseau avec ses ruelles du 18^{ème} siècle ne se prête pas à une circulation intense qui sera inévitable avec l'existence d'un Ehpad, alors qu'il y a déjà trop de voitures en excès de vitesse, faute de ralentisseurs.

Réponse proposée par la commune :

- La zone 2AUe était déjà programmée dans l'actuel Plu. Elle affiche la volonté municipale depuis l'approbation du plu en vigueur (approuvé en 2018). De plus, le plu en vigueur jusqu'en 2018 (approuvé en 2011) prévoyait une urbanisation encore plus intense sous forme d'une zone 1AU « Zone d'urbanisation future à dominante d'habitat ».
- Le projet est soutenu par le conseil départemental et l'Etat,
- L'implantation a été arrêtée dans la partie haute de la parcelle qui n'est pas boisée.
- L'implantation d'un Ehpad a été validée par L'ARS.
- L'implantation a notamment été définie pour être à proximité des équipements existants de la fondation d'Aligre et ainsi permettre leur mutualisation.
- Ce projet n'induit pas de circulation intense, en effet il est envisagé l'accueil d'une petite centaine de résidents qui pourront recevoir des visites, à priori plutôt le week-end, en dehors des périodes de circulation de la majorité des actifs. Les employés du futur Ehpad sont déjà employés dans l'actuel Ehpad situé sur le site historique de Josaphat
- Dans le cadre de la sécurisation de l'avenue de la Paix et de la rue du Mousseau, un giratoire devrait être aménagé au croisement de ces deux voies, dans les 5 années à venir voire plus tôt.
- Le rond-point réalisé à l'angle de l'avenue de la Paix et de la rue de Bailleau a permis de réduire les vitesses moyennes dans cette portion de l'avenue de la Paix.
- Le foncier appartient à la fondation suite à un legs d'un donateur dont la volonté était de destiner ce foncier à l'accueil de résidents de la fondation.
- Le secteur est concerné par deux périmètres de protection des monuments historiques, l'un concernant l'église, l'autre les vestiges de l'abbaye, soumis à l'avis de l'ABF

Observation reçue par courriel le 26 octobre de Mme Padeloup Marie, Lèves (n°4 sur registre)

Le bas de la zone concernée par le projet d'Ehpad fait partie d'un corridor écologique défini dans le PADD et ne bénéficie ici d'aucune protection.

Les souhaits, indiqués dans la notice, de conservation des zones arborées existantes sont suffisamment évasifs pour permettre leur destruction.

Réponse proposée par la commune :

- La zone 2AUe était déjà programmée dans l'actuel Plu. Elle affiche la volonté municipale depuis l'approbation du plu en vigueur (approuvé en 2018). De plus, le plu en vigueur jusqu'en 2018 (approuvé en 2011) prévoyait une urbanisation encore plus intense sous forme d'une zone 1AU « Zone d'urbanisation future à dominante d'habitat ».
- Le projet est soutenu par le conseil départemental et l'Etat
- L'implantation a été arrêtée dans la partie haute de la parcelle, celle qui n'est pas boisée
- L'implantation d'un Ehpad a été validée par L'ARS.
- L'implantation a notamment été définie pour être à proximité des équipements existants de la fondation d'Aligre et ainsi permettre leur mutualisation.
- Ce projet n'induit pas de circulation intense, en effet il est envisagé l'accueil d'une petite centaine de résidents qui pourront recevoir des visites, à priori plutôt le week-end, en dehors des périodes de circulation de la majorité des actifs. Les employés du futur Ehpad sont déjà employés dans l'actuel Ehpad situé sur le site historique de Josaphat
- Dans le cadre de la sécurisation de l'avenue de la Paix et de la rue du Mousseau, un giratoire devrait être aménagé au croisement de ces deux voies, dans les 5 années à venir voire plus tôt.
- Le rond-point réalisé à l'angle de l'avenue de la Paix et de la rue de Bailleau a permis de réduire les vitesses moyennes dans cette portion de l'avenue de la Paix.
- Le foncier appartient à la fondation suite à un legs d'un donateur dont la volonté était de destiner ce foncier à l'accueil de résidents de la fondation.
- Le secteur est concerné par deux périmètres de protection des monuments historiques, l'un concernant l'église, l'autre les vestiges de l'abbaye, soumis à l'avis de l'ABF
- L'orientation d'aménagement et de programmation existante au Plu sera étendue.

Observation reçue par courriel le 28 octobre de M Leray Gérard, Chartres (n°5 sur registre)

La zone basse (pour le projet d'Ehpad) boisée fait partie intégrante du corridor écologique défini dans le PADD et sera ouverte à l'urbanisation sans bénéficier d'aucune protection comme l'aurait permis un zonage d'Espace Classé Boisé.

Réponse proposée par la commune :

- L'implantation a été arrêtée dans la partie haute de la parcelle, qui n'est pas boisée
- Si le projet avait un impact notable sur l'environnement la mission régionale aurait soumis à évaluation environnementale la présente modification du Plu.

- Le secteur est concerné par deux périmètres de protection des monuments historiques, l'un concernant l'église, l'autre les vestiges de l'abbaye soumis à l'avis de l'ABF
- L'orientation d'aménagement et de programmation existante au Plu sera étendue.

Observation par courriel reçue le 7 novembre de M Meule Alain, Chartres, (n°11 sur registre)

Le projet de création d'un Ehpad s'appuie sur une zone naturelle et boisée qui fait partie d'un corridor écologique défini par le PADD. L'aménagement de la parcelle entière serait préjudiciable pour la végétation existante.

Réponse proposée par la commune :

- L'implantation a été arrêtée dans la partie haute de la parcelle, qui n'est pas boisée.
- Si le projet avait un impact notable sur l'environnement la mission régionale aurait soumis à évaluation environnementale la présente modification du Plu.
- Le secteur est concerné par deux périmètres de protection des monuments historiques, l'un concernant l'église, l'autre les vestiges de l'abbaye soumis à l'avis de l'ABF
- L'orientation d'aménagement et de programmation existante au Plu sera étendue.

Observation reçue par courriel le 7 novembre de Mme Vuarnesson Eleonore (n°13 sur registre)

« Les espaces boisés sont des espaces naturels indispensables en zone urbaine en ces temps de crise climatique, autant que des sols naturels et fertiles. Il faut considérer les sols et les espaces boisés comme du patrimoine au même type que les monuments historiques si ardemment protégés.

Réponse proposée par la commune :

- L'implantation a été arrêtée dans la partie haute de la parcelle, qui n'est pas boisée.
- Si le projet avait un impact notable sur l'environnement la mission régionale aurait soumis à évaluation environnementale la présente modification du Plu.
- Le secteur est concerné par deux périmètres de protection des monuments historiques, l'un concernant l'église, l'autre les vestiges de l'abbaye soumis à l'avis de l'ABF.
- L'orientation d'aménagement et de programmation existante au Plu sera étendue.

Observation reçue par courriel le 7 novembre de l'ADEAC : Association de Défense de l'Environnement de l'Agglomération Chartraine, représentée par Patrick Chenevrel, président (n°16 sur registre)

En ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation pour le projet d'Ehpad, aucune garantie de continuité écologique du PADD sur le coteau boisé n'est reprise dans les documents réglementaires. Il faut protéger cette continuité dans un intérêt paysager et écologique. Une approbation en l'état de la modification du Plu entraînerait un réel risque légitime de recours.

Réponse proposée par la commune :

- L'implantation a été arrêtée dans la partie haute de la parcelle, qui n'est pas boisée
- Si le projet avait un impact notable sur l'environnement la mission régionale aurait soumis à évaluation environnementale la présente modification du Plu.
- Le secteur est concerné par deux périmètres de protection des monuments historiques, l'un concernant l'église, l'autre les vestiges de l'abbaye soumis à l'avis de l'ABF
- L'orientation d'aménagement et de programmation existante au Plu sera étendue.

Observation remise en mains propres le 7 novembre de Mme Rodde Elisabeth (n°19 sur registre)

« Le Plu doit favoriser la prise en compte de l'environnement et, surtout à notre époque, protéger la biodiversité et les continuités écologiques et les espaces verts. Tous ces paramètres sont-ils ici pris en compte ?

Réponse proposée par la commune :

- L'implantation a été arrêtée dans la partie haute de la parcelle, qui n'est pas boisée
- Si le projet avait un impact notable sur l'environnement la mission régionale aurait soumis à évaluation environnementale la présente modification du Plu.
- Le secteur est concerné par deux périmètres de protection des monuments historiques, l'un concernant l'église, l'autre les vestiges de l'abbaye soumis à l'avis de l'ABF
- L'orientation d'aménagement et de programmation existante au Plu sera étendue.

6 - Correction d'erreurs matérielles

Observation orale reportée par mes soins sur le registre le 7 novembre de M Houvet, Adjoint au Maire (n°20 sur registre)

Demande que soit rectifiée une information fausse figurant page 8 du dossier : « justifications de l'évolution du plan de zonage, passer de 2AUe à Ue pour permettre la construction d'un Ehpad » : surpris que figure à cet endroit la délégation de maîtrise d'ouvrage à la Saedel ??

Réponse proposée par la commune :

- Cette mention sera supprimée.

7 - Observations concernant la procédure et l'information du public

Observation reçue par courriel le 7 novembre de l'ADEAC : Association de Défense de l'Environnement de l'Agglomération Chartraine, représentée par Patrick Chenevrel, président (n°16 sur registre)

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

Réponse proposée par la commune :

- Au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une modification de Plu non soumise à évaluation environnementale n'est pas soumise à concertation.

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

Réponse proposée par la commune :

- La procédure de modification du Plu, de demande d'instruction au cas par cas dans le cadre de l'évaluation environnementale et d'intégration a été scrupuleusement respectée.

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

Réponse proposée par la commune :

- Dans la version papier, les avis des personnes publiques associées ont été joints dès l'ouverture à l'enquête publique.
- Dans la version du dossier mis en ligne, les avis ont été joints au dossier dans les premiers jours suivants l'ouverture de l'enquête.

«.... Au regard de l'ensemble de ces remarques, l'ADEAC insiste pour qu'une nouvelle enquête publique soit menée avec un dossier et une procédure préalablement ajustés et complétés dans les règles ».

Réponse proposée par la commune :

- Aux vues de réponses détaillées ci-dessus, la commune n'engagera pas de nouvelle enquête publique.

8 - Réclamation personnelle

Observation déposée par courrier le 7 novembre de M Huveau Benoit, chemin de Fontaine Bouillant, Lèves (n°17 sur registre)

Sa famille est propriétaire de la parcelle AI 44, qui résulte de la séparation des parcelles AI 44 et AI 45, au n° 1 rue de Longsault, depuis 1988. Il demande que la parcelle AI 44, actuellement classée en zone N, soit classée en Ub comme les parcelles voisines. Il souhaiterait pouvoir élever des clôtures de même nature que celles autorisées en zone Ub, ce qui ne lui est pas permis actuellement.

Réponse proposée par la commune :

- Ne fait pas partie des objets poursuivis par la modification.
- La procédure de modification ne permettrait pas une telle évolution.

9 - Observations relatives au permis de construire sur le site de l'ancien Carmel

Nombreuses observations de : Mme Loubeau Anne (n°6), M et Mme Joly Georges (n°7), M Amy (n°10), M Meule Alain (n°11), Mme Vuarnesson Eléonore (n°13), Mme Guillaume Julie (n°14), M Béguerie Antoine (n°14), l'ADEAC (n°16), Mme Rodde (n°19), Mme Doublet Christiane (n°21), Mme Frougneux Nancy (n°23) :

- Opposés à la destruction des arbres
- Signalent la présence de nombreuses marnières
- L'aggravation du flux de voitures, la rue de Longsault déjà saturée
- Espace boisé qui accueille de nombreux animaux et qui n'est pas protégé
- « il pourrait être judicieux de réutiliser les bâtiments de l'ancien Carmel pour y créer l'Ehpad »
- Les gabarits de logements sont trop importants tout comme l'emprise de la surface au sol
- Dénoncent une « bétonisation » à outrance
- Dans le dossier, rien n'apparaît sur cette zone, la zone Ub est bien trop permissive
- Demandent que la présente modification du Plu soit l'occasion d'introduire l'identification et la protection des arbres et la réduction de l'emprise au sol afin de limiter l'impact écologique sur le site.

Réponse proposée par la commune :

- Ne fait pas partie des objets poursuivis par la modification.

NE RELEVANT PAS DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC :

Questions complémentaires émanant de Mme la Commissaire Enquêtrice.

Dans le cadre du mémoire en réponse, je souhaiterais, Monsieur le Maire, recueillir vos observations et réponses aux remarques effectuées par les Services consultés, notamment :

1. Le Préfet d'E- et-L, services de la DDT qui demandent de corriger deux irrégularités juridiques avant l'approbation de la procédure :

- Convertir la zone 2AUe en zone 1AUe, zone à urbaniser à court terme,

Réponse proposée par la commune :

- La collectivité accepte cette demande .L'orientation d'aménagement et de programmation existante au Plu sera étendue.

- L'encadrer, de ce fait, par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Réponse proposée par la commune :

- L'orientation d'aménagement et de programmation existante au Plu sera étendue.

- Revoir par ailleurs dans le règlement la formulation faisant référence à l'aspect des clôtures.

Réponse proposée par la commune :

- les clôtures agricoles en bois brut, à ajouter « ou similaire d'aspect » cette mention est acceptée.



2. L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'E-et-L,

- qui attire l'attention sur la nécessaire qualité architecturale du futur bâtiment (l'Ehpad) et les risques de nuisances induites par 'les activités.

Réponse proposée par la commune :

- Le secteur est concerné par deux périmètres de protection des monuments historiques, l'un concernant l'église, les vestiges de l'abbaye. L'architecte des bâtiments de France formulera un avis, à priori conforme, puisque le projet sera en covisibilité avec les monuments protégés.
- L'orientation d'aménagement et de programmation existante au Plu sera étendue.
- Qui demande de retravailler, dans le règlement, la notion d'épaisseur des murs, de sorte à ne pas éliminer la possibilité de murs en briques.

Réponse proposée par la commune :

- La réalisation d'un mur en briques nécessitera de les croiser pour assurer sa stabilité et ainsi leur épaisseur sera supérieure à 20 cm

Fait à Saint-Victor-de-Buthon, le 10 novembre 2022

Yvette Chaillo

Yvette CHAILLOU, commissaire enquêtrice

Réponses adressées le 23 novembre 2022

Le Maire de la commune de Lèves

et par délégation
Joël Houvet, 1^{er} Adjoint en charge de l'Etat civil
des Elections et de l'Urbanisme.



[Handwritten signature]