Commune de LEVES
(Département de l'Eure-et-Loir)

Enquête publique

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 06 octobre 2022 au 07 novembre 2022

Rapport d'enquête

Commissaire enquêteur : Yvette CHAILLOU

SOMMAIRE

1.GENERALITES P 3
1.1 Préambule
1.2 Objet de l'enquête
1.3 Cadre juridique

2. TENEUR DU DOSSIER- LE PROJET P 3
2.1 Composition du dossier
2.2 Nature et caractéristiques du projet P 4
2.3 Compatibilité avec les documents Supra-communaux P 6
2.4 Incidences sur l'environnement

3.L'AVIS DES SERVICES P 7

4.ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE P 9
4.1 Organisation
4.2 Publicité
4.3 Déroulement

5. OBSERVATIONS DU PUBLIC P 10
5.1 Analyse des observations

1 - GENERALITES

1.1 Préambule

Par arrêté en date du 9 septembre 2022, Monsieur le Maire de Lèves a prescrit une enquête publique afin de recueillir les avis de la population sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme.

Le PLU initial, approuvé le 22 septembre 2011, a fait l'objet d'une modification approuvée le 12 décembre 2013, puis d'une révision approuvée le 19 février 2018. C'est cette version révisée qui fait l'objet de cette 1ère modification.

La ville de Lèves est située immédiatement en limite nord de la ville de Chartres. Cette commune, qui s'étend sur 751 hectares, a connu une forte croissance de sa population dans les années 2000 et compte 5 913 habitants (chiffres 2018).
Lèves est membre de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole, rassemblant 66 communes et comptant pour sa part 136 243 habitants (chiffres 2018).

1.2 Objet de l'enquête publique

La présente enquête a porté sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme pour les motifs suivants :

- modifier le zonage d'un secteur afin de permettre la réalisation d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
- maîtriser l'évolution des cœurs d'îlots
- préciser les règles sur les clôtures en limite séparative
- préciser les règles de stationnement
- corriger une erreur matérielle en supprimant le repérage d'une construction à valeur patrimoniale
- préciser quelques définitions figurant au règlement
- créer un emplacement réservé pour permettre l'extension du cimetière
- créer un emplacement réservé pour pérenniser les jardins familiaux longeant le Couasnon
- intégrer les réflexions induites par l'étude de redynamisation du cœur de village et de son accroche au reste de la commune.

1.3 Cadre juridique

Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 153-36 à 44

Code de l'Environnement, notamment les articles L 123-1 et suivants, ainsi que l' article R 123-9,

Code Général des Collectivités Territoriales.

2. TENEUR DU DOSSIER. LE PROJET DE MODIFICATION

2.1 Composition du dossier mis à disposition pour l'enquête publique

Le dossier, constitué avec l'appui technique de l'agence Gilson et associés Sas Urbanisme et paysage, mis à la disposition du public pour l'enquête comprenait :

- L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 7 février 2022 approuvant le principe de modification du plan local d'urbanisme

- le dossier de projet de modification n° 1 de PLU, constitué de :
  - la notice de présentation détaillant :
    - la description des éléments modifiés
    - la compatibilité de la modification avec les documents suppra-communaux
    - les incidences de la modification sur l'environnement
  - l'orientation d'aménagement et de programmation n° 6 : « Aménagement des cœurs d'îlot », les évolutions ou ajouts apportés figurant de couleur rouge
  - le règlement, comportant, en rouge, les parties ayant fait l'objet d'ajustements ou d'ajouts
  - les documents graphiques – plan de zonage, l'un établi au 1/ 1 250 détaillant les points « centraux » concernés et l 'autre établi au 1/l5 0000, de l'ensemble de la commune. Les modifications ou rajouts d'emplacements réservés figurent de couleur rouge sur chacun de ces documents.

  - les avis des Services consultés,

- le registre d'enquête destiné à recueillir les avis du public,
- Les extraits des avis publiés en rubrique « annonces légales » dans la presse.

2.2 Nature et caractéristiques du projet

LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE (Pièce n°05)

Passage de 2,4 hectares de « secteur réserve foncière à destination d'équipements collectifs (zone 2AUe) à zone Ue « secteur d'équipements collectifs » **afin de permettre la création d'un Ehpad.**

*(Il me semble d'ores et déjà nécessaire de noter ici la remarque des services de la DDT d'E et L indiquant que cette modification n'est pas réglementaire et que, afin de régulariser le dossier, il convient de convertir la zone 2Aue en zone **1AUe,** c'est-à-dire zone à urbaniser à court terme).*

Sur le site concerné, parcelles 62-58-63, situé rue du Mousseau est prévu un projet de construction d'un établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes sur des emprises foncières appartenant à la fondation d'Aligre.

L'objectif de l'opération vise à construire un nouveau bâtiment sur un terrain non loin des bâtiments existants, les autorités ayant autorisé l'établissement à augmenter sa capacité actuelle

Des extraits du programme fonctionnel indiquent que sur le terrain, d'une surface d'environ 24 850 m², « *seule la partie haute sera réservée au projet.* »
Pour rappel, le parcellaire concerné par le projet est situé dans le périmètre de protection de l'Abbaye Notre Dame de Josaphat, classée au titre des monuments historiques.
« Les zones arborées existantes seront conservées au maximum et nettoyées si besoin. Plusieurs accès sont possibles depuis la rue du Mousseau, ils devront être sécurisés…. »
« Le projet devra respecter l'environnement résidentiel qualitatif du site et proposer des choix architecturaux rappelant l'échelle domestique. Les choix architecturaux et des matériaux devront s'inscrire dans la continuité de l'architecture des bâtiments de la fondation en cohérence avec l'architecture traditionnelle de Josaphat ».

Modifications et/ou ajouts d'emplacements réservés

- Au plan de zonage, création d'un emplacement réservé, parcelles AT 0110 et 0111 pour 1140 m² **afin de permettre à terme l'extension du cimetière.** (Emplacement réservé n°16).
  Mise à jour des données au rapport de présentation par suppression de l'emplacement n°2 et correction emplacement n°16.

- Au plan de zonage, création d'un emplacement réservé, parcelles AS 0126-0127-0128-0129-0130-0138-0139- et AT 0138-0137-0136-0221-0220-0219-0134-0133 pour une superficie de 10 500m² **afin de pérenniser les jardins familiaux et assurer la qualité de leur frange.** (Emplacement réservé n°17).
  Mise à jour des données au rapport de présentation.

- Correction d'une erreur matérielle relative aux éléments patrimoniaux au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : l'élément repéré n° 50, propriété avenue de la Paix, a été mal localisé sur le plan de zonage, l'erreur matérielle est rectifiée.

- **Définition d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)** afin de préserver le potentiel d'aménagement du château et de son parc et la possibilité d'aménager une liaison douce entre l'Espace Soutine et l'Avenue de la Paix.
  La commune ne maîtrise pas une partie du foncier permettant d'atteindre certains de ses objectifs et le programme d'aménagement n'est pas connu.
  Aussi, compte tenu des enjeux, il est créé un périmètre d'attente d'un programme d'aménagement global sur les parties en zone urbaine.

LES EVOLUTIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ajout d'une OAP n°6 : aménagement des cœurs d'ïlot

Cette orientation vise à **encadrer** l'urbanisation des cœurs d'ïlot sans l'interdire. Certains cœurs d'ïlot sont déjà concernés par des OAP. **Cette nouvelle orientation vise l'ensemble des autres cœurs d'ïlot.**
L'objectif est de tendre vers des opérations d'aménagement d'ensemble assurant la cohérence de l'aménagement, favorisant leur accroche aux quartiers voisins, prônant des espaces publics confortables grâce à la végétation.

Cette OAP décline les cinq sous chapitres suivants :
- La qualité urbaine
- La qualité de l'insertion architecturale et paysagère
- La qualité environnementale et la prévention des risques
- Les besoins en matière de stationnement
- La desserte de terrain par les voies et réseaux.

LES EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT (Pièce n°04)

Ajout des prescriptions relatives au périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

En zone urbaine (U), et (Ue), sont ajoutées **des limitations** afin de ne pas obérer les objectifs de relier, par une circulation piétonne, le cœur de village, l'espace culturel Soutine et pourquoi pas le château.
La servitude créée a une durée maximale de cinq ans, qui court à compter de la date d'approbation de la 1ère modification du Plu. A défaut de projet approuvé par le conseil municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

Autres évolutions apportées au règlement

En zone urbaine (U), est règlementée **la hauteur des clôtures en limite séparative** ; de même, afin d'imposer des murs maçonnés et non des plaques préfabriquées sont ajoutées des mentions relatives à **l'épaisseur des murs**.

Sont également rajoutées des prescriptions relatives au stationnement, afin de limiter l'encombrement de l'espace public, avec un souci de cohérence des règles de stationnement sur l'ensemble de la commune.

En zone naturelle (N), sont imposés **des matériaux particuliers en matière de clôtures** afin de rendre le plus faible possible l'impact sur le caractère naturel de la zone.

2.3 La compatibilité de la modification avec les documents supra-communaux

Les modifications proposées n'induisent pas de conséquences sur la compatibilité avec le Scot de Chartres Métropole, approuvé en janvier 2020, ni en matière de consommation d'espace, ni en matière de croissance démographique et construction de logements.
Il améliore la compatibilité en matière de mixité sociale.
En renforçant l'offre de logements et d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes, le projet améliore la compatibilité avec le programme local de l'habitat.

2.4 Les incidences de la modification sur l'environnement

Les incidences sur les trames vertes et bleues :
Les massifs boisés, la vallée de l'Eure et le Couasnon sont les principaux enjeux écologiques de la commune car ils accueillent une forte biodiversité. Les projets faisant objet de la modification ne portent pas atteinte à ces éléments principaux de la trame verte et bleue :

- En ce qui concerne le projet de l'Ehpad, le secteur boisé au sud des parcelles est identifié comme un potentiel corridor terrestre ; il sera conservé lors du projet d'aménagement. Afin de compenser toutefois un faible impact qu'il pourrait avoir sur la trame verte en induisant une rupture partielle du corridor terrestre, des aménagements favorisant la trame verte pourront être proposés.
- Les jardins familiaux sont situés dans un secteur où la capacité d'accueil pour la biodiversité est forte. Ils sont identifiés comme potentiels corridors terrestre et aquatique. La maîtrise du foncier par la commune permettra de réglementer les matériaux et constructions autorisés afin de maintenir ces jardins comme éléments constitutifs de la trame verte et bleue.
- Dans le secteur du projet de liaison douce, la capacité d'accueil pour la biodiversité est forte. Le projet pourra contribuer à sa mise en valeur.

Aucun site Natura 2000 n'est répertorié sur la commune ni à proximité immédiate. De même

aucune ZNIEFF n'est plus répertoriée sur le territoire communal.

En ce qui concerne les incidences sur les espaces agricoles, le registre parcellaire graphique de 2020 identifie les parcelles 58, 62 et 63 comme des parcelles agricoles gelées, sans production. Ces parcelles enclavées dans le tissu urbain ont perdu leur intérêt agricole. Elles sont aujourd'hui mobilisées pour densifier et créer de nouveaux équipements en centre bourg. Cette densification du centre bourg évitera la consommation de terres agricoles en périphérie du tissu urbanisé.

En ce qui concerne les incidences sur le paysage, Lèves est « la ville verte » de l'Agglomération Chartraine. La qualité de son territoire s'appuie en grande partie sur les Bois de Lèves, le Couasnon et l'Eure formant des paysages de côteaux. La qualité patrimoniale est également liée à certains ensembles bâtis représentatifs de l'histoire de la ville et d'intérêt patrimonial.
Ces éléments bâtis et paysagers servent de support au cadre de vie d'exception reconnu sur le territoire.
Ces éléments identitaires seront préservés dans les secteurs de projets. Plus spécifiquement, le projet d'aménagement de l'Ehpad prévoit des aménagements paysagers pour en assurer l'intégration dans son environnement et préserver la qualité de cet espace charnière dans la séquence d'entrée de ville.

En ce qui concerne les risques naturels et technologiques, aucun des secteurs de projet n'est concerné par le risque inondation, ni par la présence de cavités souterraines.

En ce qui concerne le flux des véhicules et la qualité de l'air, la construction d'un Ehpad va potentiellement induire une infime augmentation des flux routiers et des rejets de polluants liés aux déplacements du personnel et aux visites.

En ce qui concerne la qualité de l'eau et la gestion des déchets, les projets faisant l'objet de la modification n'auront aucune incidence sur la qualité de l'eau et, pour la gestion des déchets, le nouvel établissement pourra bénéficier des services logistiques déjà existants à la Fondation.

3. L'AVIS DES SERVICES

Par courriers du 6 juillet 2022, la commune de Lèves a notifié son projet de modification n°1 aux personnes publiques associées : Préfecture d' E et L, Conseil Départemental, Conseil Régional du Centre-Val de Loire, Agence Régionale de Santé, Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure et Loir, Chambre de Commerce et d'Industrie d 'E et L, Chambre d'Agriculture d 'E et L, Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'E et L, Centre National de la Propriété Forestière Délégation Ile de France- Centre, Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre Val de Loire.

Ont répondu, sans observations :

- Le Centre National de la Propriété Forestière

Ont répondu, avec avis favorable :

- Chartres Métropole
- La Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir

Ont répondu, avec remarques ou demandes de corrections :

- L'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir, dans sa réponse du 28 juillet 2022, indique :

- « l' emplacement choisi pour construire l' Ehpad est particulièrement sensible d'un point de vue patrimonial et paysager, étant donné sa position dominante sur l'Abbaye de Josaphat et la vallée de l'Eure. ....Le terrain pressenti constitue un trait d'union entre la vallée du Couasnon et celle de l'Eure ». Pour cette raison le service sera particulièrement attentif à la qualité architecturale de l'établissement.
  L'attention est également attirée sur le fait que le projet transformera un secteur actuellement résidentiel en zone d'activités, dont les nuisances ne sont pas négligeables. L'atmosphère paisible du lieu s'en trouvera nettement altérée.
- En ce qui concerne l'épaisseur des murs de clôtures pleins, interdire les clôtures en plaques préfabriquées est tout à fait approuvé ; toutefois, en imposant une épaisseur de 20 cm, le règlement interdit *de facto* les murs en briques, celles-ci ayant 10 cm de large, ce qui est regrettable.
- Pour le reste, le Service est tout à fait favorable à la volonté d'encadrer les aménagements de cœurs d'îlots, de même qu'à celle de sauvegarder les jardins familiaux.

- Les Services de l'Etat, DDT d'Eure-et-Loir, dans leur réponse du 26 juillet :

Attirent l'attention sur **deux irrégularités juridiques du dossier** qui devront être corrigées avant l'approbation de la procédure :

- La modification de la zone 2AUe en zone Ue n'est pas règlementaire puisqu'une zone à urbaniser à long terme n'est pas actuellement constructible et ne peut donc pas être convertie directement en zone urbanisée. En effet, la classification en Ue correspond à une zone qui serait déjà urbanisée et accueillerait des constructions, ce qui n'est pas le cas. **Il convient donc de convertir la zone 2AUe en zone 1AUe, c'est-à-dire susceptible de recevoir des constructions dès la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.**
- Par ailleurs l'article R151-20 du code de l'urbanisme impose **que l'ouverture d'une zone à urbaniser à court terme soit encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) ; il convient donc que le dossier de modification du PLU contienne une OAP sur le secteur à urbaniser pour l'extension de l' Ehpad.

S'ajoutent deux corrections mineures concernant le règlement écrit et plus précisément les matériaux composant les clôtures.

- La Mission régionale d'autorité environnementale : dans sa décision après examen cas par cas rendue le 16 septembre 2022, a considéré :

- Que les adaptations prévues permettent la densification du centre bourg au lieu d'une extension de l'emprise sur la campagne environnante ainsi que la préservation des espaces verts (jardins et parc) à l'intérieur du village
- que la modification n° 1 du Plu de Lèves comporte des adaptations d'une ampleur limitée qui n'induisent pas de changement notable par rapport aux précédentes dispositions du Plu et à la prise en compte de l'environnement,
- que la modification du Plu n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine,

et a décidé que la modification n°1 du Plu de la commune de Lèves n'était pas soumise à évaluation environnementale.

L'ensemble de ces réponses et décisions a été mis à disposition du public.

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4 - 1 : Organisation de l'enquête

Le Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Mme Yvette CHAILLOU comme commissaire enquêteur par décision n° E22000089/45 du 15 juillet 2022.

L'enquête s'est déroulée sur 33 jours, du 6 octobre 2022 au 7 novembre 2022 inclus.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Lèves.

Un dossier d'enquête ainsi qu'un registre destiné à recevoir les observations du public y ont été déposés.

Chacun pouvait prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture au public ainsi que sur le site internet de la commune : www. leves.fr

Les observations pouvaient également être adressées par courriel à l'adresse : contact@leves.fr

4 - 2 : Publicité de l'enquête

L'information de la population a été effectuée par :

- L'insertion d'un avis d'enquête publique sur demande de la mairie de Lèves dans la presse aux dates suivantes :
- " L'Echo Républicain " : les 20 septembre et 8 octobre 2022
  "l'Echo de Brou » : les 21 septembre et 12 octobre.
- L'affichage de l'avis d'enquête publique sur le panneau officiel de la mairie, siège de l'enquête, visible par le public, ainsi que les trois autres panneaux officiels implantés dans la commune : Square de la Malonerie, Place du Mousseau et rue de Longsault, dans les délais et pendant toute la durée de l'enquête.
- L'annonce de l'enquête sur les deux panneaux lumineux situés à l'Espace Soutine et en « centre ville/Mairie. »
- La mention de l'enquête publique, dans les délais, sur le site internet officiel de la commune rubrique : « toutes les actualités ».

4 - 3 : Déroulement de l'enquête

Mme Yvette CHAILLOU, commissaire enquêteur :

- a rencontré Madame Dominique SCHUHMACHER , Directrice Générale des Services, accompagnée de Mr Mathieu PICHON, du cabinet Gilson et Associés SAS, le 8 septembre 2022 en mairie, afin de finaliser la constitution du dossier et l'organisation matérielle de l'enquête publique.
- A rencontré Mr HOUVET, Adjoint en charge de l'urbanisme et échangé des informations sur le projet avant la 1ère permanence du 6 octobre 2022 en mairie
- a visité l'ensemble de la commune et plus spécifiquement les secteurs concernés par la modification en compagnie de Mr HOUVET, avant la seconde permanence, le samedi 22 octobre de 9h à 10h.
- a coté et paraphé le registre d'enquête et les pièces du dossier avant le début de la première permanence,
- a assuré les permanences à la mairie de Lèves aux dates et heures suivantes :
  - le jeudi 6 octobre 2022 de 10h à 12h,
  - le samedi 22 octobre 2022 de 10h à 12h,
  - le lundi 7 novembre 2022 de 10h à 12h ,
- a vérifié la réalité de l'affichage sur le panneau officiel de la mairie, les autres panneaux,

dans la presse et sur le site internet de la ville,

- a clôturé le registre d'enquête le lundi 7 novembre 2022, à la fin de l'enquête publique,
- a établi et adressé par courriel à M. le Maire un procès-verbal de synthèse des observations recueillies le 10 novembre 2022, puis l'a remis en mains propres et commenté lors d'une réunion de travail en mairie le mardi 15 novembre de 17h à 19h. PV de synthèse auquel le responsable du projet a répondu par courriel du 23 novembre 2022.
- a rédigé le présent rapport et ses conclusions motivées, remis à Mr HOUVET, Adjoint et Mme SCHUHMACHER le jeudi 1er décembre 2022.

L'enquête s'est déroulée dans des conditions correctes, avec un public souvent intéressé mais qui m'a semblé parfois suspicieux, ce qui n'a pas toujours contribué à la sérénité du climat, les plus virulents dans leurs remarques étant parfois des non Lévois.

J'ai assisté par ailleurs à une sorte de « levée de boucliers » à propos du dépôt d'un permis de construire pour un projet non concerné par le dossier de modification, provoquant une sorte d'emballement suite à la distribution d'une lettre anonyme…

Mais il faut souligner par ailleurs les vraies préoccupations d'ordre environnemental, certains pétitionnaires ayant été force de propositions pour aller plus avant dans la démarche de protection de certains secteurs.

Au cours des trois permanences, j'ai rencontré et/ou reçu 27 personnes et au total 23 observations ont été portées sur le registre, soit par inscription manuelle, soit par adjonction d'un courrier soit par insertion d'un courriel reçu dans les délais.

5 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Toutes les observations recueillies ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse adressé à Monsieur le Maire, qui a apporté des réponses écrites à celles-ci, le document correspondant étant joint en annexe au présent rapport.

Nota : pour une meilleure lisibilité, il sera repris ci-après les avis du commissaire enquêteur (CE), inscrits en italique, bleu et encadré puis les réponses (de façon résumée) de la collectivité, classés selon des thématiques retenues par le commissaire enquêteur.

5 - 1 : Analyse des observations portées sur le registre d'enquête ou reçues sous forme de courrier ou courriel

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.

ET

Observation reçue par courriel le 26 octobre de Mme Pasdeloup 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 ?

Avis du CE : ces deux observations sont du même ordre, elles traduisent, fort légitimement, la volonté de préservation d'un secteur sensible sur le plan environnemental et la crainte de nuisances induites.
Cependant, au regard de l'intérêt collectif du projet d'Ehpad, les effets et nuisances seront bien moindres que ce qu'aurait pu être une « zone d'urbanisation à dominante d'habitat » comme l'avait prévu le Plu antérieur. En effet, ce type d'établissement nécessite, pour le bien- être de ses résidents, un environnement calme et reposant, ce que permet le site par ses caractéristiques actuelles, et qui pourront être mises en valeur.

Dans sa réponse, détaillée, la collectivité rappelle que cette zone était déjà classée « zone à urbaniser » à long terme et précise que le projet a reçu le soutien de nombreuses institutions. Il faut rappeler que ce n'est pas le projet de la commune mais celui de la fondation et que la collectivité est dans son rôle de facilitateur d'un projet d'intérêt collectif.

Elle détaille la façon dont sera étendue l'OAP de ce secteur, existante au Plu : « OAP du côteau d'Aligre », s'engageant à donner des garanties pour tenir compte de la sensibilité paysagère du site et de ses caractéristiques.

Autre précision qu'il me paraît importante de porter à la connaissance de la population. : le foncier concerné 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.

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 ?

Avis du CE : le souci de préserver le corridor écologique tel que repéré dans le PAD du Plu initial peut tout à fait s'entendre. Toutefois la notice de présentation précise bien que seule la partie haute, qui n'est pas boisée, sera concernée par la construction. En étendant l'orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur, la collectivité s'engage à ce qu'il soit tenu compte de la sensibilité paysagère du site et de ses caractéristiques végétales.

Elle précise que la qualification d ' « espaces boisés classés » crée un cadre trop contraignant pour les aménagements (sentes, promenades ..) qui seront nécessaires pour le cadre de vie des futurs résidents.

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.

Le CE prend acte.

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 Béguerie 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.

ET

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.

ET

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 ? »

Avis du CE : l'utilité de l'Association n'est ici nullement mise en cause mais il est clair que ses locaux sont « disséminés » dans un secteur stratégique pour le territoire. Il faut savoir que l'ADSEA n'est pas propriétaire du foncier et aurait-elle les moyens d'un quelconque développement immobilier ?? Pourrait-elle supporter des travaux d'aménagement du château ??
Le potentiel existant me semble justifier la nécessité d'une réflexion globale et approfondie. Il est exact que l'outil proposé : servitude pour une durée maximale de cinq ans est moins contraignant qu'un emplacement réservé, lequel grèverait la parcelle aussi longtemps qu'il existerait
Mais ce délai imposera aussi à la collectivité d'avancer dans sa réflexion globale sur les liaisons douces à créer entre ses différents équipements collectifs.
Le terme « outil de blocage » me semble donc inapproprié.

Dans sa réponse, la collectivité dévoile bien la réflexion plus globale sous entendue par la préservation du potentiel que représente tout ce secteur.

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.

ET

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 ».

ET

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 ?

ET

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 ».

Avis du CE : l'absence d'OAP spécifique au dossier pour ce projet m'a également interpellée, confortée par l'avis des Services de l'Etat. Mais le projet ne semblait pas suffisamment formalisé pour permettre son élaboration… La commune est donc tenue de corriger l'irrégularité juridique encourue en complétant le dossier par l'élaboration d'un complément à l'OAP du côteau d'Aligre pour l'extension de l'Ehpad.

*Ce dossier régularisé devant être de nouveau soumis, **avant approbation définitive** aux Services concernés, notamment Etat et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'E et L, gageons que ceux-ci veilleront aux garanties d'insertion architecturale, paysagère et patrimoniale, eu égard à la sensibilité du secteur où se situe le projet.*

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.

Avis du CE : les inquiétudes de la population par rapport aux problèmes de circulation, notamment aux heures de pointe, ont été exprimées de manière récurrente. Les riverains de la rue de Longsault constatent que cette dernière est de plus en plus utilisée comme sorte de « déviation ». Il est exact que si les futurs aménagements routiers et cheminements divers avaient pu être visualisés dans le cadre d'une OAP, les pétitionnaires auraient peut-être pu mieux appréhender l'organisation future des flux de circulation.

Dans sa réponse, la collectivité explique que le projet ne devrait pas générer d'importante circulation supplémentaire, et pas forcément aux heures de pointe. Elle indique quelles mesures de sécurisation de la circulation sont envisagées sur le secteur dans les années futures.

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.

ET

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

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

ET

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 ».

ET

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 1er 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.

ET

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 ?

ET

Observation reçue par courriel le 7 novembre de M Béguerie 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 ?

Avis du CE : j'ai moi aussi cherché, en vain, la traduction graphique de la localisation de ces cœurs d'îlot et j'ai pensé d'emblée aux difficultés que rencontrera le personnel en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme….
Suite à ces remarques, une carte devrait pouvoir être élaborée avant l'approbation définitive.
Il est rappelé que ces îlots sont déjà classés en zone urbanisable au Plu en vigueur et que la loi impose de densifier le tissu urbain existant. Pour autant, la collectivité souhaite encadrer autant que possible pour assurer une cohérence d'ensemble et éviter au maximum les projets au coup par coup.

Dans sa réponse, la collectivité indique que les deux options : interdiction totale de construire ou, au contraire, ouverture totale à la construction, ont été débattues. La loi n'autorise pas la 1ère option, mais la collectivité a essayé de donner un cadre n'autorisant pas tout non plus, dans un souci d'adaptation à chaque fois 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.

Avis du CE : la qualité de l'insertion architecturale et paysagère est traitée dans le point 2 de ladite OAP et vise surtout à préserver les éléments végétaux existants d'une part et à en aménager dans les espaces collectifs et/ou publics d'autre part.

Dans sa réponse, la collectivité reprend en détail toutes les prescriptions prévues pour répondre aux enjeux de protection.

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.

Avis du CE : l'habitation concernée se situe déjà partiellement face au cimetière ; Les habitations riveraines se trouvent déjà à moins de 35 mètres du projet, ce qui imposera une procédure avec enquête publique spécifique sur la déclaration d'utilité publique de ce projet. C'est à ce moment là que la requête de M et Mme sera plus précisément prise en compte.

La collectivité, lorsqu'elle « réserve » un emplacement se doit, dès cette étape, indiquer pour quel projet. Elle précise où en sont les étapes, le conseil municipal ayant déjà délibéré sur le principe d'extension sur ces parcelles en juin 2022.
Par ailleurs, elle précise que les parcelles pressenties ne sont pas concernées par le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Eure.

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.

ET

Observation reçue par courriel le 7 novembre de M Béguerie 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 ».

Avis du CE : les remarques sont pertinentes et les suggestions élaborées permettent de mieux les adapter à leur fonction.

La collectivité est d'accord sur l'encadrement de la qualité de ces jardins. Elle accepte la création d'un secteur Nj, dont elle devra rédiger le règlement, y intégrant notamment les clôtures. Elle propose d'ailleurs d'y autoriser les seuls abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 20 m². L'intitulé de ce secteur pourrait être : « secteur de jardins familiaux ».

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.

Avis du CE : le règlement du PLU en zone Ub ne permet pas de répondre favorablement à la demande. La procédure de modification n'a pas vocation à permettre de déroger à la règle.

C'est ce que confirme la collectivité qui renvoie par ailleurs aux prescriptions particulières concernant le secteur des Hauts de Fresnay et, le cas échéant, celles du lotissement.

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.

ET

Observation reçue par courriel le 26 octobre de Mme Pasdeloup 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.

ET

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.

ET

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.

ET

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.

ET

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.

ET

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 ? »

Avis du CE :la légitimité de ces préoccupations environnementales est incontestable.
Toutefois, si le projet avait un impact notable sur l'environnement, la mission régionale aurait soumis à évaluation environnementale le projet de modification du PLU. Elle considère dans son avis que les adaptations prévues sont d'une ampleur limitée « et n'induisent pas de changement notable par rapport à la prise en compte de l'environnement ».

Dans sa réponse, détaillée, la collectivité rappelle que seule la partie haute de la parcelle, non boisée sera concernée par l'implantation ; que le secteur est concerné par deux périmètres de protection des monuments historiques ; elle évoque les futurs aménagements de sécurisation routière à venir ; elle rappelle enfin que l'OAP du côteau d'Aligre sera étendue à ce secteur et rajoutée au dossier de modification du Plu avant toute approbation définitive.

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 ??

La collectivité répond que cette mention sera supprimée.

Le CE prend acte.

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 ».

Le CE prend acte de la réponse de la commune, **qui précise qu'au titre de l'article L 103-2 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 ».

Le CE prend acte de la réponse de la commune, **qui précise que la procédure a été scrupuleusement respectée.** *Le CE le pense également.*

« 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 du CE : j'ai pu m'assurer, dès l'ouverture de l'enquête, le jeudi 6 octobre à 10 heures, que le dossier mis à disposition du public, dans sa version papier, comportait bien l'ensemble des avis des PPA et de la décision de la MRAE. Par contre, il m'a été signalé, les jours suivants, leur absence sur le site internet et j'ai demandé aussitôt la régularisation, ce qui a été fait immédiatement.

«.... 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 ».

Le CE prend acte de la réponse de la collectivité, **qui répond qu'au vu des réponses détaillées ci-dessus, elle 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.

Avis du CE : J'ai d'emblée informé Mr, lors de l'entretien, que sa réclamation ne faisait pas partie des points concernés par la modification. Sa requête aurait dû être déposée au moment de la révision globale du Plu. Il a cependant souhaité la maintenir.

C'est ce que confirme la collectivié dans sa réponse.

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.

Avis du CE : J'ai d'emblée essayé de faire comprendre que le secteur objet de cette « volée » de réclamations n'avait rien à voir avec le dossier soumis à l'enquête et que toute observation à ce sujet se situait hors champ.

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

*Avis du CE : **il me semble que la commune et le cabinet d'urbanisme qui l'accompagne dans la procédure auraient dû réagir au plus vite à la réception de ce courrier de sorte à ce que le dossier soit retravaillé et régularisé avant le début de l'enquête.***

La collectivité accepte de convertir la zone en 1 AUe et une extension à l'OAP du côteau d'Aligre, intégrant le projet de futur Ehpad est proposée.

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

La commune accepte cette demande.

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.

Avis du CE : je partage cette préoccupation, largement exprimée par la population à travers ses observations. Le cahier des charges à élaborer pour les appels d'offres relatifs à la réalisation du futur équipement pourra utilement être élaboré en étroite concertation avec les Services de tutelle concernés.

La commune a déjà largement répondu en s'engageant à tenir compte des prescriptions liées aux périmètres de protection dans lequel se situera le projet. L'OAP du côteau d'Aligre sera étendue, intégrant ce projet.

- 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.

La collectivité répond que la stabilité d'un mur en briques nécessite, de fait, une épaisseur au moins égale ou supérieure à celle portée au règlement.

Fait à Lèves le 1er décembre 2022

Yvette CHAILLOU, Commissaire Enquêtrice

Annexes jointes :
Réponses du maître d'ouvrage au public et aux Services Associés

Pour le Maire, par délégation
Joël Houret, 1er Adjoint
en charge de l'état civil, des élections,
et de l'urbanisme

MAIRIE DE LÈVES (EURE-ET-LOIR)