

VILLE DE LEVES

PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N°03

REVISION PRESCRITE LE :	28/01/2015
PROJET ARRETE LE :	20/06/2017
PLU APPROUVE LE :	19/02/2018
PREMIÈRE MODIFICATION APPROUVÉE LE :	12 décembre 2022
DEUXIÈME MODIFICATION APPROUVÉE LE :	10 février 2025

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

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

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

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

Sommaire

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

III. OAP du « Coteau d'Aligre »

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

DESCRIPTION DU SITE

1. Enjeux liés au secteur et localisation

Ce site est d'une superficie de 41 400 m².

Le secteur se situe au Nord-Est du centre-ville. Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant de confirmer la notion de densification des cœurs d'îlot tout en respectant les aspects de qualité paysagère (topographie, coteau, boisements, monument historique).

Le contexte bâti est constitué d'un tissu diffus de maisons individuelles accompagnées d'une végétation importante et d'une grande qualité. Les qualités paysagères du lieu sont liées à son caractère boisé et naturel et à sa relation au coteau, aux vues ainsi qu'à l'ambiance exceptionnellement préservée de ce lieu.

L'aménagement du secteur « le Coteau d'Aligre » présente les enjeux suivants :

- La ville s'est développée en ailes de papillons de part et d'autre de l'axe de l'avenue de la Paix, dans une perspective de préservation de l'axe vert principal ; colonne vertébrale de la commune. Ainsi, ceci a permis au centre-ville de conserver cette représentation graphique formée d'un petit noyau central et de ses extensions. Par conséquent, il convient de pérenniser l'attractivité du bourg en confortant le développement de ses extensions par la densification des parcelles disponibles inscrites dans l'enveloppe urbaine.
- Le secteur est pourvu d'une très grande qualité paysagère et bénéficie d'une topographie accidentée mais donnant une valeur au site en termes de vue et d'emplacement. La volonté n'est pas d'optimiser le foncier au détriment d'un cadre de vie recherché, mais bien de proposer des habitations qui s'intègrent dans cet environnement.
- En matière de préservation des espaces naturels, le potentiel urbanisable devra être cohérent avec le maintien du cadre boisé et exceptionnel du site.

2. Contexte topographique

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

3. Organisation viaire

Ce secteur est en connexion au Nord Ouest à l'avenue de la Paix. Il est bordé par des parcelles libres et traversé par l'allée qualitative de l'actuelle fondation d'Aligre (point haut du site). La parcelle 65 permet un accès depuis l'avenue de la Paix. La parcelle 66 propose un accès piéton.

4. Formes urbaines

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

Les constructions sont pour la plupart anciennes (anciennes longères réhabilitées ou maisons rurales) ; elles sont implantées soit par le pignon, soit en alignement sur la voie, ou bien en façade principale sur rue. De manière générale, les constructions forment un front urbain.

En matière de volumétrie, les couvertures sont de pente moyenne et réalisées en tuiles ou en ardoises. Les façades sont de ton clair ; couleur pierre ou sable de pays. De manière générale, la forme des constructions est simple (base orthogonale).

5. Contexte paysager

Le site est boisé et les parcelles limitrophes présentent un emboisement naturel spontané. Celles-ci créent un lien avec les autres espaces boisés inscrits en espace boisé classé pour certains dans le cœur de l'îlot. Ceci apporte une ambiance intime et préservée.

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

6. Réseaux et assainissement

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

7. Cartographie de l'état initial du secteur



Secteur d'OAP



Patrimoine bâti à préserver (L.151-19 du code de l'urbanisme)



Secteur de jardin paysager, boisement, arbres à protéger



Accès doux ou accès VL possible



Monument historique – périmètre de 500 mètres : Fondation d'Aligre



Alignement d'arbres, talus



Accès VL possible



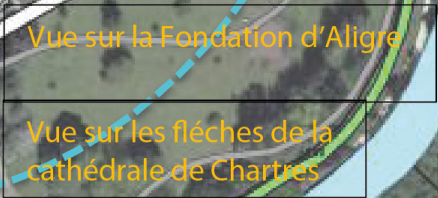
Cône de vue



Mur de clôture maçonné



Sens de la pente



8. Représentation photographique du site



Avenue de la Paix – vers le centre ville



Vue sur la Fondation d'Aligre



Depuis le site de l'OAP : point bas.



Vue sur la Cathédrale de Chartres depuis le site de l'OAP

Les dispositions figurant dans la partie « Orientation d'aménagement et de programmation » sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

- Limiter les hauteurs des constructions à destination d'habitation à :
 - Rez-de-chaussée + combles afin de s'insérer au maximum dans la pente. La hauteur devra être limitée et contrôlée pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement visuel.
- Les constructions devront être implantées dans le respect des essences et des trames végétales existantes ainsi que du coteau et de la pente.
- Les formes architecturales pourront reprendre la forme des longères dans leur version contemporaine.
- Les constructions pourront intégrer des toitures terrasse toujours dans l'objectif de respecter les vues et l'insertion dans le site.
- Les constructions pourront être maçonnées, en bois, ... et utilisées plusieurs matériaux dans l'optique d'une cohérence d'ensemble (ex. : mur maçonné pour l'inertie d'un bâtiment en bois).
- L'intimité des constructions les unes par rapport aux autres sera recherchée afin de conserver le caractère intime de l'espace d'habitation. Ce point pourra être résolu grâce à l'organisation intérieure de l'habitation ou encore par les réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée, plantation pour masquer et préserver les vues, ...).

2. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur pourra accueillir de :

- l'habitat individuel de type villa et/ou du logement mitoyen groupé.

Ce secteur pourra également accueillir les constructions compatibles avec l'habitation telles que constructions pour des activités de services (médecin ou tout autre profession libérale qui habite sur place).

Le nombre de logements sur le site sera limité à 20 afin de préserver au maximum le contexte environnemental. La part de logement locatif social sera de 25% soit 5 logements.

Les tailles de parcelle seront définies en fonction de la qualité recherchée.

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

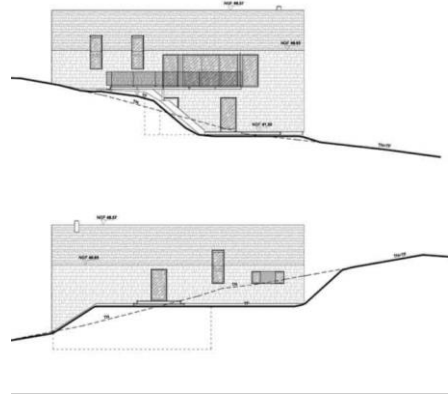
En matière de lien social :

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

Ce secteur accueillera également un Ehpad et les équipements, aménagements... l'accompagnant.

3. La qualité environnementale et la prévention des risques

- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
- Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques.
- Les constructions seront implantées dans le respect de la pente en limitant les déblais / remblais. Cette prescription ne s'applique au futur Ehpad pour des questions évidentes de fonctionnalité.



4. Les besoins en matière de stationnements

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

5. La desserte par les transports en commun

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

6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie :

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

La gestion des eaux pluviales :

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

7. Les principes de gestion des déchets

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



VI. Aménagement des cœurs d'îlot

1. La qualité urbaine

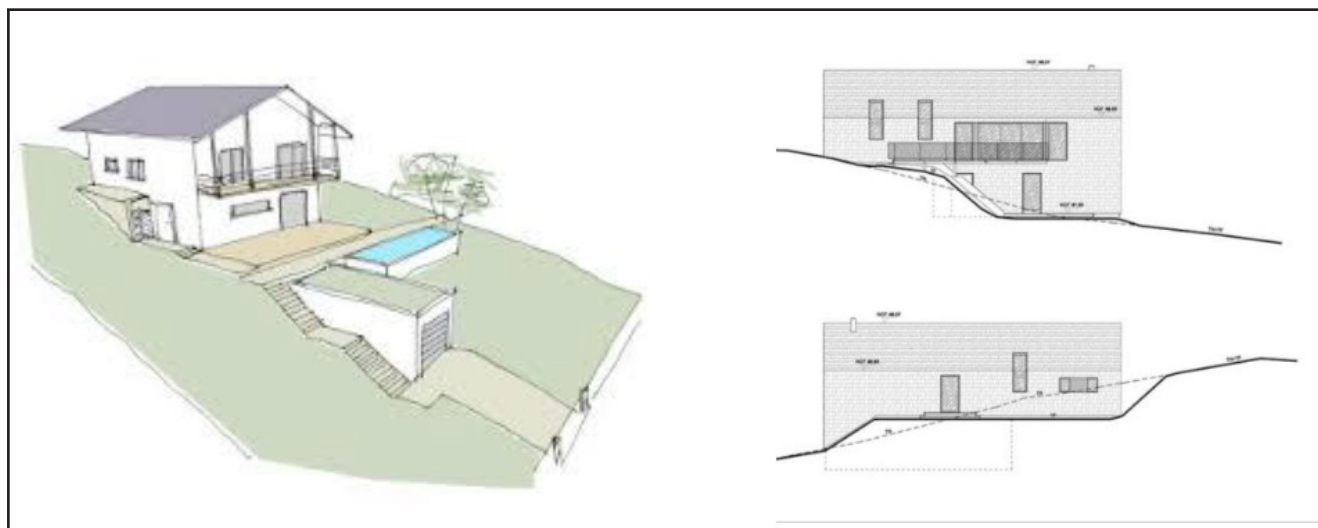
- L'aménagement de ces secteurs devra limiter au maximum les parcelles enclavées seules en arrière des fronts bâtis. Pour ce faire, l'aménagement devra permettre de s'accrocher aux voies publiques de desserte des opérations voisines (existantes ou futures).
- Limiter au maximum les vis-à-vis.
- Tenir compte des logements existants dans les parcelles limitrophes en ménageant des espaces de verdure.
- Sauf si le règlement ne le permet pas, les implantations traditionnelles à l'alignement et sur une limite séparative au moins seront privilégiées.
- Les principaux accès à l'opération devront s'intégrer en harmonie avec les constructions et ambiances voisines.

2. La qualité de l'insertion architecturale et paysagère

- Des espaces collectifs paysagers centraux devront être aménagés.
- Le traitement des espaces publics devront faire la part belle à la végétation, permettant entre autres de se déplacer à l'ombre lors des périodes de fortes chaleurs notamment.
- Une trame végétale sera plantée sur les limites séparatives des parcelles pour créer un espace tampon avec les habitations existantes.
- L'urbanisation devra s'appuyer sur les éléments végétaux existants (arbre isolé sur les parcelles, bosquets...) si ceux-ci apportent une qualité paysagère au projet d'ensemble. Ceux-ci participeront à insérer de nouvelles constructions.
- Par conséquent, les arbres seront recensés avant tout travaux et seront conservés suivant leur emplacement, leur valeur paysagère et leur état phytosanitaire afin de conserver une ambiance boisée et ombragée du quartier.

3. La qualité environnementale et la prévention des risques

- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
- Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques.
- Les constructions seront implantées dans le respect de la pente en limitant les déblais / remblais.



4. Les besoins en matière de stationnements

- En extérieur, ils pourront être intégrés à l'environnement par des systèmes de pergolas paysagers, de plantations d'arbres.

5. La desserte de terrain par les voies et réseaux

Voirie :

- La desserte intérieure de l'opération devra comporter une entrée et une sortie différenciées et dans la mesure du possible sur deux axes différents.
- Sauf contraintes techniques avérées ou justifications liées à la sécurité, les voies de desserte seront prévues en sens unique.
- Les voies seront aménagées pour ralentir les véhicules motorisés (vitesse inférieure ou égale à 30km/h) à l'intérieur de la zone.

La gestion des eaux pluviales :

- La gestion des eaux pluviales s'inscrit dans une réflexion globale ; elle devra être conduite en préalable de tout projet d'aménagement.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront participer à l'aménagement paysager, noues, boulingrin, mouvements de terrain, mares, bassins...
- Les surfaces imperméables seront réduites au maximum : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol, ainsi que la mise en place de techniques d'infiltration, de surfaces végétalisées, ...

VII. Commerce et artisanat

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

DESCRIPTION DU SITE

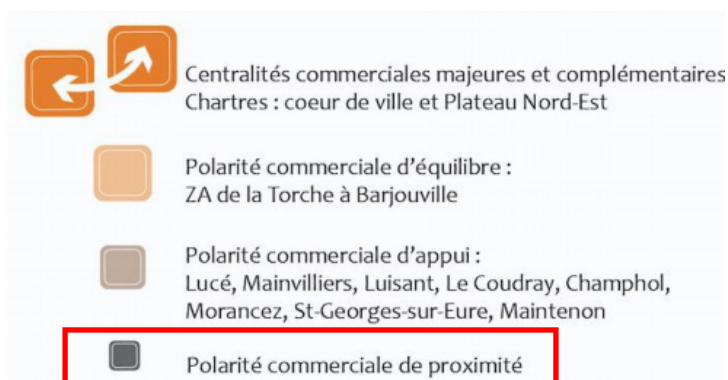
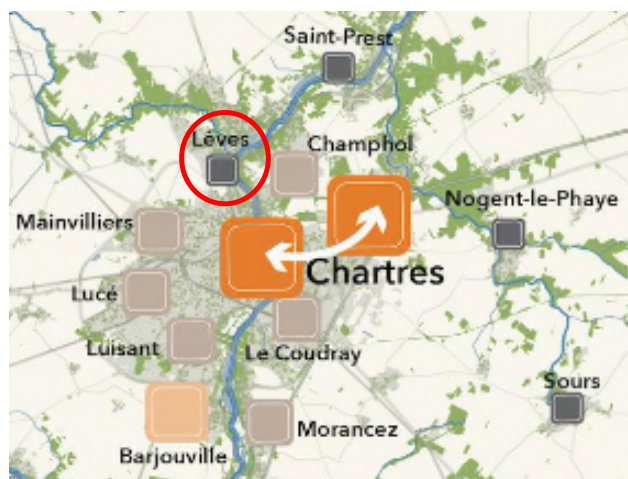
La commune de Lèves souhaite préserver les commerces de proximité en centre-ville et assurer un développement harmonieux de l'offre commerciale sur l'ensemble de son territoire.

Cette OAP a comme objectif :

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

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

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



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

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

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

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

Le périmètre choisi cible le centre-ville, accessible à pied, au carrefour de la commune, à l'entrée nord du pôle urbain. Le centre-ville capte les flux traversants de l'avenue de la Paix, l'axe principal de la commune ; et les flux entrants des rues de la Chacatière, de Josaphat, et des Grands Prés.

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

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

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

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

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Prescription

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

2. Localisation du périmètre de l'OAP

