

VILLE DE LEVES

**PLAN LOCAL D'URBANISME
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES**

PIECE N°02

REVISION PRESCRITE LE :	28/01/2015
PROJET ARRETE LE :	20/06/2017
PLU APPROUVE LE :	19/02/2018

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

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

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

Sommaire

Axe 1 : Une attractivité résidentielle et économique de la Ville qui assure un juste équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis	05
Axe 2 : La protection du patrimoine environnemental, paysager et bâti de Lèves	08
Axe 3 : La cohérence de l'ensemble des moyens de déplacements et de communication avec le développement urbain	11
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	13

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Lèves se compose des 3 axes principaux et des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

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

Axe 1

Une attractivité résidentielle et économique de la Ville qui assure un juste équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis

Lèves a connu un développement de son urbanisation important sur les dernières années, avec la création de nouveaux quartiers comme le Parc des Boissières ou la Croix Saint-Gilles.

A présent, la Ville souhaite considérer le dynamisme de son territoire, à la fois, par des choix équilibrés et favorables aux habitants et par la prise en compte des enjeux d'économie du foncier, de préservation des espaces naturels et agricoles, de lutte contre l'étalement urbain et d'économie des investissements liés aux réseaux.

Le projet de la Ville est alors de s'engager vers un développement mesuré afin de maîtriser les impacts sur les équipements, les services, le paysage et les déplacements au sein du territoire.

Parallèlement, le centre-ville devra être conforté sur les dix ans à venir pour répondre à une mixité des fonctions, certains équipements pourront évoluer et changer d'utilisation pour une meilleure gestion de l'espace, une vigilance accrue sera portée sur l'urbanisation pour réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles puis pour préserver les trames vertes dans les cœurs d'îlots et les fonds de jardin, un travail à l'échelle de l'agglomération sera mené sur le pôle artisanal pour le consolider et lui permettre d'apporter un offre complémentaire.

Une réponse en logements agissant en faveur du resserrement urbain

- **Contenir la croissance démographique** pour équilibrer le développement de la Ville.
- **Mettre en adéquation la démographie, le niveau d'équipement**, tout en préservant la qualité de vie.
- **Permettre le renouvellement de la ville** par le comblement des fonds de jardin et des espaces libres au cœur du tissu urbain dans le respect de l'identité architecturale, paysagère et patrimoniale des quartiers et des éléments paysagers de qualité.
- **Renforcer le dynamisme du centre-ville** par son développement maîtrisé au Nord sur le secteur du Coteau d'Aligre.
- **Permettre la reconversion de sites et d'équipements** en faveur de l'offre en logements, notamment le Stade Claude Piau devenant le secteur du Clos Renault.

La diversité de l'habitat et la mixité urbaine

- **Favoriser la diversité des types de logements** dans les opérations d'ensemble en proposant des types de constructions répondant aux besoins de tous et permettant la réalisation du parcours résidentiel pour les jeunes ménages.
- **Promouvoir les logements adaptés à l'évolution des familles** (séparation, décohabitation, ...)
- **Diversifier les formes urbaines** par la production d'habitats groupés, de maisons de ville, de logements intermédiaires intégrés dans le tissu urbain local.

La consolidation du dynamisme communal

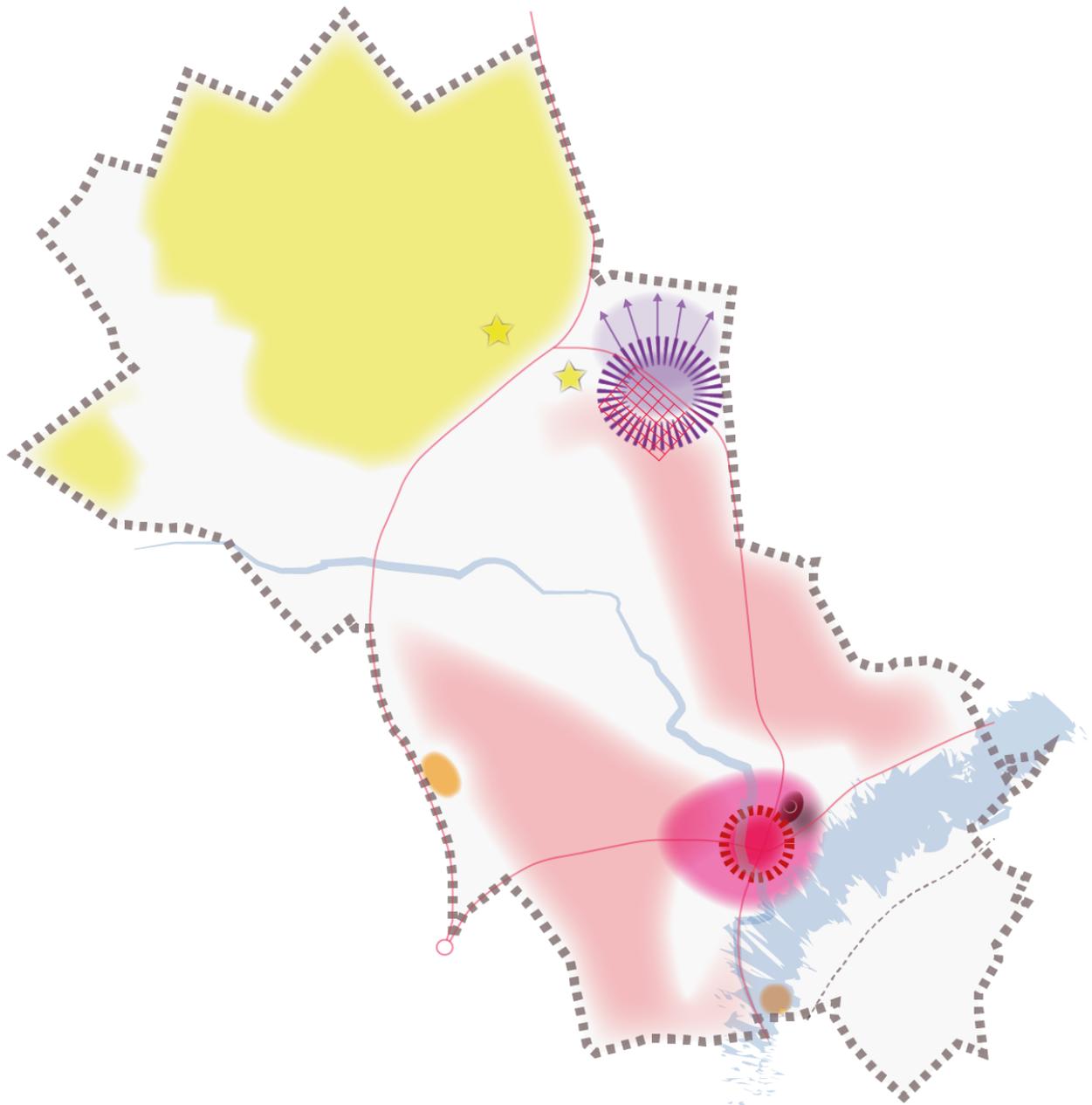
- **Envisager la réalisation d'un projet de cœur de ville** sur le long terme proposant, services, commerces et logements, et l'amélioration de la circulation et de la sécurisation des piétons.
- **Favoriser la mixité en centre-ville** par le maintien, la création ou la rénovation de commerces et services,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

Le maintien de l'activité agricole et de son développement.

- **Préserver l'activité agricole** comme ressource agro-alimentaire et économique par la prise en compte d'un équilibre entre espaces naturels et agricoles, et espaces urbanisés.
- **Pérenniser l'activité agricole en facilitant le maintien des exploitations** (diversification des sources de revenus, ...).
- **Limiter l'étalement urbain**, consommateur de terres agricoles, à l'exception de la réserve foncière liée au Pôle artisanal d'intérêt communautaire.

La consolidation des activités économiques présentes sur le territoire

- **Accompagner l'agglomération dans la réalisation d'une étude de faisabilité** pour la restructuration du Pôle artisanal de Lèves et de ses abords.
- **Prévoir une zone d'extension du Pôle artisanal**, en continuité de l'existant, répondant aux besoins de développement identifiés.
- **Permettre et accompagner les mutations des activités** et le renouvellement du foncier au sein des zones d'activités au Nord de la Ville.
- **Encourager la réalisation des aménagements paysagers**, pour favoriser une meilleure intégration des activités économiques.



AXE 1 - UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET ECONOMIQUE DE LA VILLE QUI ASSURE UN JUSTE EQUILIBRE ENTRE ESPACES BATIS ET NON BATIS

-  Favoriser la diversité des types de logements ainsi que des logements adaptés à l'évolution des familles dans les opérations d'ensemble proposant des constructions pour tous pour permettre la réalisation du parcours résidentiel. Diversifier les formes urbaines et permettre leur intégration dans le tissu urbain local.
-  Répondre aux enjeux d'animation et de mixité au sein de la centralité urbaine. Permettre la réalisation du projet Coeur de ville
-  Valoriser les secteurs ou équipements nécessitant de nouveaux usages.
-  Permettre le renouvellement de la ville et son intensification tout en respectant l'identité des quartiers de Lèves et ceci au sein de l'enveloppe urbaine.
-  Renforcer le dynamisme du centre-ville par un développement maîtrisé au Nord.
-  Préserver l'activité agricole et permettre le maintien des exploitations comme ressource agro-alimentaire.
-  Permettre l'adaptation et le renouvellement du pôle artisanal ainsi que son extension.
-  Redéfinir les limites entre secteur résidentiel et secteur d'activités pour une meilleure gestion de quartier.

Axe 2

La protection du patrimoine environnemental, paysager et bâti de Lèves

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 coteaux, de boisements se mariant aux espaces agricoles du plateau. Ces éléments identitaires sont préservés malgré la présence d'axes de déplacement parfois contraignants.

La qualité patrimoniale est également liée à certains ensembles bâtis représentatifs de l'histoire de la Ville et d'intérêt patrimonial. Ces éléments patrimoniaux (bâtis et paysagers) servent de support au cadre de vie d'exception reconnu sur le territoire.

La prise en compte des milieux naturels, porteurs de biodiversité et la volonté de préserver les continuités écologiques répondent également à cet enjeu de protection.

La reconnaissance de l'Eure implique également de prévenir la population et l'environnement des risques et des nuisances, notamment la mise en cohérence du zonage PLU avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure approuvé.

La préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue

- **Favoriser et préserver la trame verte multiforme** composée des Bois de Lèves, d'ensembles de boisements, d'alignements d'arbres, des parcs, des espaces verts, des vergers et des arbres isolés.
- **Préserver la trame bleue** constituée par l'Eure et le Couasnon et la sous trame bleue composée des noues et fossés, des étangs et bassins.
- **Maintenir la ripisylve le long du Couasnon et de l'Eure.**
- **S'appuyer sur le Schéma Directeur du Plan vert de l'agglomération de Chartres Métropole et le schéma des liaisons douces** dans le cadre de la préservation des continuités écologiques.
- **Favoriser le rétablissement des continuités écologiques** par l'inscription de nouvelles zones naturelles et agricoles.

Une identité liée au patrimoine paysager et bâti

- **Considérer les vues sur la cathédrale de Chartres** lors de la réalisation de projets d'aménagement.
- **Accompagner les projets d'aménagement d'une réflexion sur le traitement des franges urbaines et des transitions avec le paysage naturel et agricole.**
- *Limiter les interventions dans les coteaux pour éviter les mouvements de terrain.*
- **Maintenir un regard bienveillant sur les éléments patrimoniaux bâtis et paysagers** en permettant leur préservation.

La participation au bon état de la ressource en eau

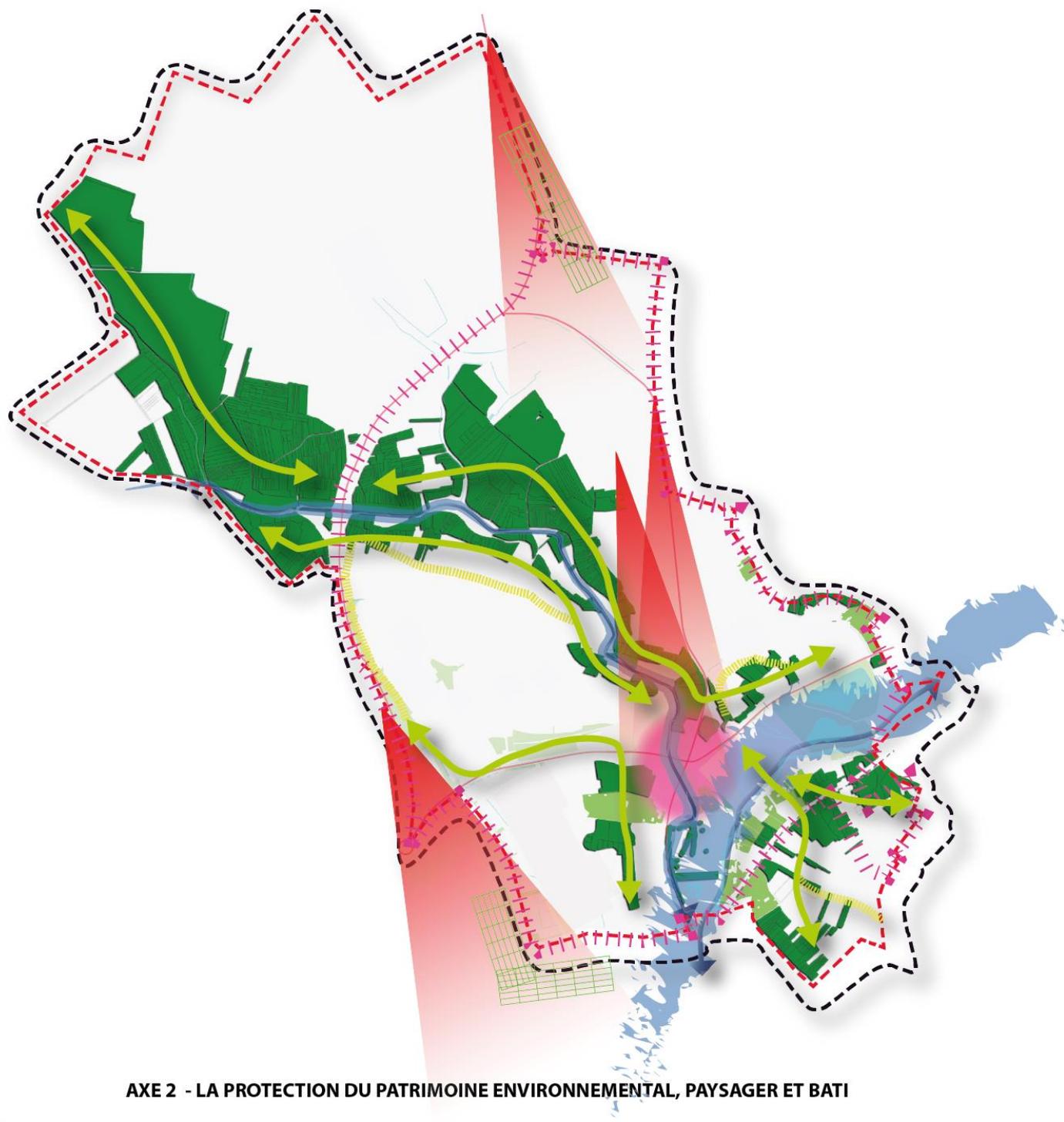
- **Favoriser l'utilisation des eaux pluviales dans les projets d'aménagement** en :
 - o Limitant l'imperméabilisation des sols et en préservant les surfaces végétales.
 - o Respectant l'écoulement naturel lié à la pente.
 - o Favorisant les techniques alternatives privilégiant l'infiltration et le stockage de l'eau.

La protection des populations et de l'environnement, des risques et des nuisances

- **Rendre le territoire moins vulnérable face aux risques naturels**, notamment par la mise en cohérence des zones inondables du PLU avec le PPRI de l'Eure.
- **Prendre en compte les nuisances liées aux voies de circulation routière**, notamment :
 - o L'importance du trafic sur l'Avenue de la Paix, les rues des Grands Prés, de Longsault et de la Chacatière
- **Accompagner les projets de construction situés dans les secteurs soumis au risque de sécheresse** entraînant des mouvements de terrain (retrait et gonflement des argiles) en informant la population.
- **Encadrer les constructions dans les zones urbaines situées sur des cavités souterraines** recensées en informant les habitants.
- **Contribuer à la préservation de la qualité de l'air** dans les nouveaux projets d'aménagement par le développement des circulations douces.

L'économie des ressources foncières et énergétiques

- **Favoriser les projets de construction situés dans l'enveloppe urbaine.**
- **Privilégier le « bon sens » et favoriser les techniques permettant la réalisation de projets économes en énergie** par :
 - o La prise en compte de la morphologie des sites (topographie, ensoleillement, vent, paysage).
 - o La priorité donnée à la réalisation de formes urbaines compactes, moins consommatrices d'énergie.
 - o L'incitation de la mise en œuvre des énergies renouvelables et des réseaux d'énergie.
- **Proposer des objectifs de densité pour les nouveaux quartiers**, cohérents avec le territoire de la ville.
- **Permettre de mutualiser les stationnements** pour réduire la consommation de foncier.



AXE 2 - LA PROTECTION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET BATI

-  Préserver la trame verte.
-  Préserver la trame bleue constituée par l'Eure et le Couason ainsi que la ripisylve.
-  Rétablir les continuités écologiques pour développer et préserver la biodiversité.
-  Permettre le développement de la nature en milieu urbain.
-  Contribuer au bon état de la ressource en eau.
-  Améliorer le traitement des franges urbaines et paysagères.
-  Considérer les vues sur la cathédrale de Chartres, lors des futurs aménagements.
-  Prendre en compte le PPRI de l'Eure.
-  Préserver les habitants des nuisances liées au territoire.
-  Contribuer à l'économie des ressources foncières et énergétiques.

Axe 3

La cohérence de l'ensemble des moyens de déplacements et de communication avec le développement urbain

La notion de déplacement et de communication reste primordiale pour la pérennité d'un territoire, aussi bien en matière de loisirs, que d'emplois et de vie au quotidien.

Lèves rencontre des difficultés sur certaines voies très empruntées à l'échelle de l'Agglomération Chartraine, ceci pouvant porter à conséquence sur les quartiers résidentiels du territoire. Les aménagements de l'Avenue de la Paix, la volonté de compléter le réseau de circulations douces, la sécurisation des entrées de ville contribueront à hiérarchiser les modes de déplacement puis à développer des moyens de déplacements alternatifs au « tout voiture ».

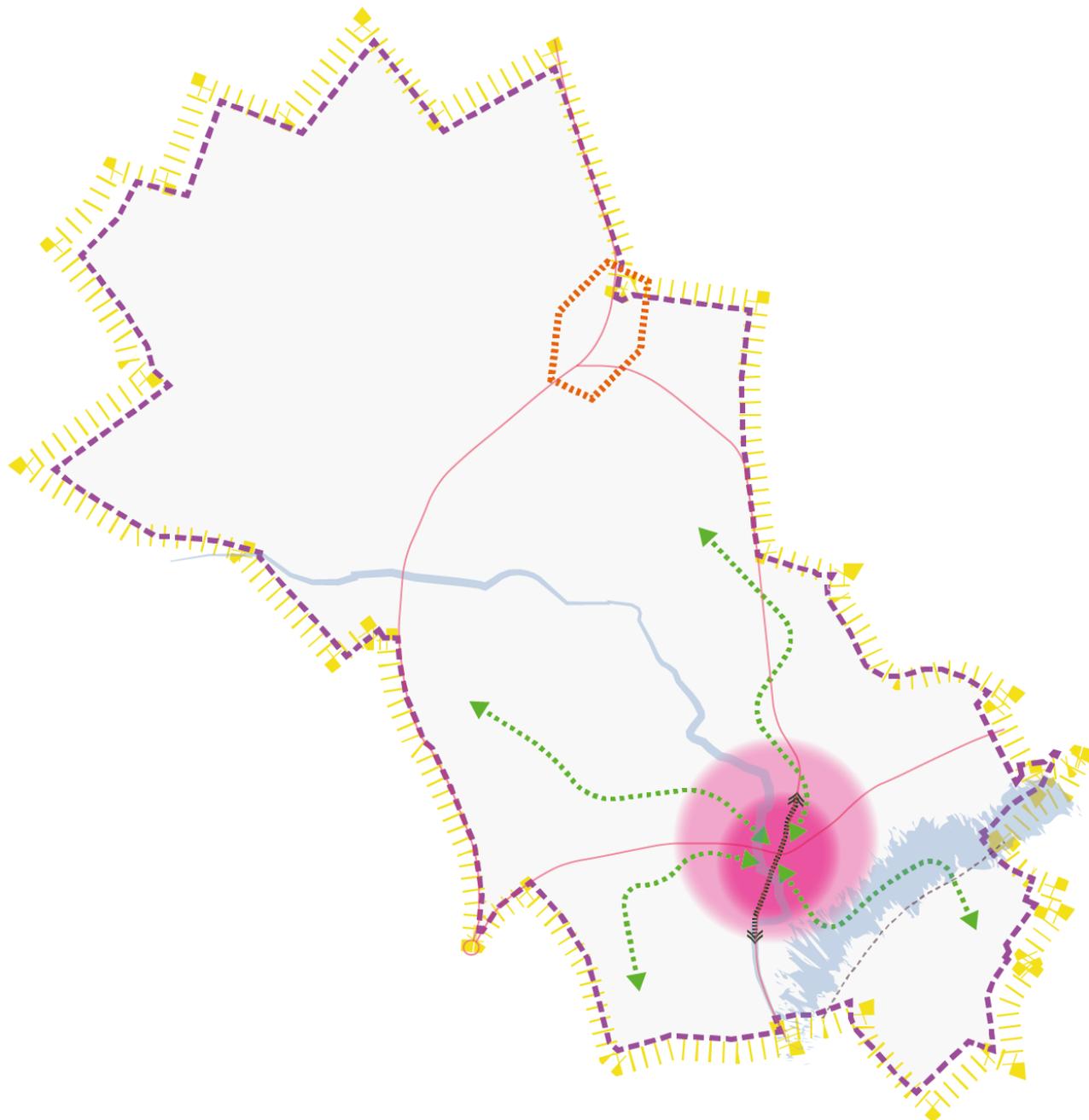
L'attractivité de la Ville passe également par la mise à disposition des moyens de communication liés aux nouvelles technologies.

Le maintien d'une cohérence d'ensemble dans la pratique des déplacements

- **Engager une réflexion sur l'aménagement des entrées de ville** et plus particulièrement de l'entrée de ville Nord dans le cadre du projet d'aménagement du Pôle artisanal de Lèves à l'échelle de Chartres Métropole.
- **Poursuivre le maillage des liaisons douces** inter quartiers sur l'ensemble de la Ville.
- **Reconsidérer la circulation dans le cadre de l'aménagement du cœur de ville.**

Le développement des nouvelles technologies de communication au service des particuliers et des entreprises.

- **Favoriser les initiatives liées au télétravail** en contribuant à la mixité des fonctions au sein de l'enveloppe urbaine
- **Faire valoir l'amélioration de l'accès aux communications numériques** sur l'ensemble de la Ville par la promotion de la fibre optique auprès des entreprises et des habitants.



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

 Sécuriser et aménager l'entrée de ville Nord

 Poursuivre le maillage des liaisons douces interquartier

 Envisager des aménagements pour les stationnements vélos en fonction des besoins

 Aménager le réseau viaire du Coeur de ville

 Limiter les déplacements systématique en voiture

 Favoriser le développement des nouvelles technologies

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La Ville de Lèves fait état d'une consommation de foncier depuis 2007, d'environ 5.3 ha pour 128 logements construits : soit environ 10 à 12 logements/an (24 logement/ha). Ces 5.3 ha sont à destination de constructions d'habitat.

Leur répartition est la suivante :

- **3.9 ha en zone U pouvant être considérés en limite de l'enveloppe urbaine pour 60 logements**
- **1.4 ha en renouvellement urbain pour un total de 68 logements**

Le Porter à Connaissance de l'Etat fixe les dispositions pour la taille moyenne des futures constructions : 300 à 500 m² en milieu urbain.

En matière résidentielle :

La Ville de Lèves souhaite que sa population actuelle évolue de manière mesurée afin de ne pas déséquilibrer les équipements, la structure commerciale et la circulation de son territoire.

Dans cette perspective, la ville envisage la poursuite de la tendance du PLU actuel liée à son évolution démographique.

De ce fait, Lèves a défini ses besoins en accueil de population soit 500 personnes maximum jusqu'en 2025 pour attendre une population maximum de 6200 habitants.

Cette perspective nécessitera la construction de 25 à 30 logements annuels (environ 7 logements vacants remis sur le marché de l'immobilier + 100 à 103 logements pour maintenir la population + 195 à 200 logements pour répondre à la croissance de population).

Pour les 10 années à venir, le besoin théorique futur en termes de logements serait d'environ 260 nouveaux logements dont 75 logements locatifs sociaux.

Le secteur des Friches Briolles précédemment inscrit en 1AU dans le PLU approuvé en 2011, devient un secteur 2AU, soit une réserve foncière sur le long terme. Son urbanisation fera l'objet d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La répartition pourrait être la suivante :

Secteur de requalification urbaine ou mutation des espaces		
⇒ Secteur du Clos Renault	Secteur de mutation de l'espace pour accueillir de l'habitat - Secteur qui n'est pas compris dans la centralité mais qui fait partie de l'enveloppe urbaine.	14 600 m ²
⇒ Secteur Cœur de ville du Champ de Foire	Secteur accueillant des logements dont une partie destinée aux seniors – Secteur compris dans la centralité	7 000 m ²
Secteurs urbains maintenus		
⇒ Le Clos Loger	Secteur qui n'est pas compris dans la centralité mais qui fait partie de l'enveloppe urbaine.	6000 m ²
⇒ Le Hameau de Chavannes	Secteur qui n'est pas compris dans la centralité mais qui fait partie de l'enveloppe urbaine.	5200 m ²
⇒ Le Clos Mullons	Secteur inscrit dans la proximité immédiate de la centralité, développant des terrains de grande surface pour protéger l'environnement paysager	4600 m ²
Secteur complémentaire		
⇒ Terrain du Coteau d'Aligre	Secteur compris dans la centralité	10900 m ²
Secteurs d'optimisation du foncier		
⇒ Terrain diffus dans l'enveloppe urbaine	Dents creuses, fonds de jardin, ...	17000 m ²
⇒ Terrain diffus difficile à urbaniser	Dents creuses, fonds de jardin, ... Le potentiel est de 3 ha mais au regard des difficultés pour urbaniser ces terrains, nous ne retiendrons que 50 % de la valeur, soit 1.5 ha.	15000 m ²
⇒ Terrain diffus anciennement classés en « terres cultivées protégées »	« Terres cultivées protégées » (PLU approuvé en 2011).	26000 m ²
TOTAL urbanisable dès l'approbation du PLU		Environ 10.6 ha

En matière économique :

L'Agglomération de Chartres Métropole confirme la nécessité de maintenir les 14.5 ha. Ce projet est considéré comme prioritaire dans le SCoT de l'Agglomération Chartraine.

La Ville de Lèves s'inscrit dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le choix des secteurs à urbaniser s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Dans la définition de son projet urbain et environnemental, la Ville ne souhaite pas étendre cette enveloppe et prévoit de se recomposer majoritairement sur elle-même.

C'est dans cette perspective que Lèves réaffecte à l'espace agricole et naturel environ 7 ha anciennement destinés à la construction :

- **La Croix Saint Gilles : 1.7 ha**
- **Les Gros Ormes, Messavards : 5.3 ha**