



Direction de l'Aménagement, l'Urbanisme et de l'Habitat  
Affaire suivie par : Damien BONNET  
Tél. : 02.37.91.35.79  
Courriel : [damien.bonnet@agglo-ville.chartres.fr](mailto:damien.bonnet@agglo-ville.chartres.fr)

Le Président

A

Monsieur Rémi Martial  
Maire de Lèves  
Mairie de Lèves  
4, Place de l'Eglise  
28300 LEVES

*2- Bacib  
C → Kaino / Rn*

MAIRIE DE LÈVES  
28300

20 NOV. 2017

ARRIVÉE

D. S.

Chartres, le

16 NOV. 2017

**Objet :** Avis sur le projet arrêté du PLU de Lèves

**N/REF. :** DB/ n° 2017/332

**P. J. :** Rapport de la commission de compatibilité avec le SCoT de Chartres métropole

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté par le Conseil municipal le 20 juin 2017.

Ce document a été analysé par mes services et les membres de la commission de compatibilité au SCoT, qui a émis un **avis favorable** au projet de PLU arrêté.

Aussi, je vous invite à prendre connaissance du rapport ci-joint, contenant l'analyse et les observations effectuées par la commission.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation  
Le Directeur Général des Services

Bernard ORTS





**AVIS SUR LA COMPATIBILITE  
AVEC LE SCOT DE L'AGGLOMERATION  
CHARTRAINE**

-

**Révision du PLU de Lèves :**  
**Date de réception du dossier : le 19 juillet 2017**

**1. Une progression régulière de la croissance démographique :**

En 1968, la commune de Lèves comptait 2 441 habitants. Entre 1968 et 2013, la commune a connu un développement démographique positif et soutenu, permettant d'atteindre une population de 5 657 habitants. Sur la même période la densité de population sur la commune a plus que doublé en passant de 325 habitants/km<sup>2</sup> à 751 habitants/km<sup>2</sup>.

Sur la période correspondant au SCoT de l'agglomération chartreuse (2006-2013), la commune a connu une croissance moyenne aux alentours de 4,7 %/an, soit 1 259 habitants supplémentaires.

Avec un nombre moyen de personnes par ménage de 2,4 actuellement et 2,3 à l'horizon 2025, la commune affiche un dynamisme comparable à la moyenne départementale et nationale, dû au desserrement des ménages. Malgré ce phénomène, la commune présente un indice de jeunesse (1,8) révélateur d'un rajeunissement de la population. En effet, les tranches d'âge de 0 à 44 ans ont augmenté de 4%, alors que les tranches d'âge des plus de 45 ans ont légèrement diminué.

Face à ce constat et pour maintenir un rythme maîtrisé de croissance démographique, la municipalité de Lèves prévoit une progression annuelle de 0,8 %/an, ce qui est parfaitement compatible avec les orientations du SCoT. Cela permettrait à la commune d'atteindre une population maximum de 6 200 habitants à l'horizon 2025.

**2. Une ouverture à l'urbanisation maîtrisée et programmée dans le temps :**

Pour respecter cet objectif de 6 200 habitants à l'horizon 2025, la commune estime les besoins en nouveaux logements à 293 unités, soit l'équivalent de 29 constructions par an. Ce calcul englobe ainsi le nombre de logements nécessaires au point mort démographique (96 unités) et le nombre de logements nécessaires à la croissance démographique (197 unités).

Le projet de PLU expose également en détail l'évaluation du potentiel mobilisable (vacance) et urbanisable (dents creuses). Le taux de vacance étant inférieur de 3,1 % du parc de logement (révélateur d'une forte tension du marché immobilier), ces logements seront difficilement mobilisables pour porter une partie du développement résidentiel communal. En ce qui concerne les espaces en creux qui représente un potentiel de 1,7 ha, le PLU prévoit d'y accueillir 133 logements.

Afin de poursuivre le développement démographique de la commune tout en limitant la consommation foncière, la municipalité mise sur une densification et un phasage dans le temps des opérations de construction résidentielle. La commune s'engage à urbaniser 10,6 hectares sur les 10 prochaines années,

et à réaffecter à l'espace agricole et naturel 7 hectares anciennement destinés à l'urbanisation. Cela illustre bien la volonté forte de la commune en matière de gestion économe de l'espace.

### 3. Les objectifs inscrits du PADD :

La commune de Lèves s'est fixée 3 grands objectifs en matière d'aménagement :

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

Conformément aux dispositions de la loi ALUR, les objectifs de limitation de la consommation foncière pour les dix prochaines années sont chiffrés et montrent une gestion maîtrisée de la consommation d'espace agricole.

Le projet comporte des orientations relatives à la maîtrise des consommations énergétiques et au développement des énergies renouvelables, répondant ainsi à la loi de transition énergétique.

Lèves a connu sur les dernières années un développement important de son urbanisation, 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 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, tout en confortant la mixité de fonctions et d'usage du centre-ville. 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 une offre complémentaire.

De manière générale, les différentes thématiques sont déclinées avec cohérence. Les documents graphiques viennent appuyer les objectifs de la commune et concourent à la bonne compréhension du projet. Les orientations et objectifs du PADD sont précis, argumentés et s'inscrivent pleinement dans ceux du SCoT de Chartres métropole.

### 4. Orientations d'aménagement et de programmation :

Le dossier comporte 5 OAP :

- OAP du Clos Mullons (secteur Ub) :  
Cette zone de 0,46 ha est située au Nord-Est du centre-ville. Il s'agit d'une opération de densification en cœur d'îlot qui s'intégrera et respectera les aspects de qualité paysagère (coteau, topographie, boisements), tout en s'inscrivant dans la continuité de l'existant. Ce projet comportera 3 lots pouvant accueillir de l'habitat individuel ou habitat individuel mitoyen, ainsi que des logements en accession ou

en location, assurant ainsi une mixité fonctionnelle et sociale. Un accès aux lots en raquette est prévu depuis la rue Alphonse Jacquet.

- OAP du Clos Renault (secteur 1AU) :

Ce site d'une superficie de 1,46 ha est situé à l'Ouest du territoire communal, en lieu et place du stade Claude Piau. Ce projet est en adéquation avec le PADD de la commune proposant la reconversion et la mutation de secteurs à proximité de quartiers d'habitations. Une attention toute particulière sera portée sur la préservation des habitations contre les nuisances éventuelles entraînées par la proximité d'une ligne HT et de la RN 154. La connexion entre le futur quartier et l'existant se fera par le biais de l'Avenue Marcel Proust à l'Est et la rue des Larris au Nord, ainsi qu'une voie douce depuis l'Allée des perdrix au Nord-Est.

La hauteur des habitations sera limitée à des RdC + combles aménageables, étant donnée la présence de plusieurs cônes de vue sur la cathédrale de Chartres. Un total de 30 logements individuels et individuels groupés pourra être construit sur ce site, avec une moyenne de 40% de logement locatif social, soit 12 logements. La frange Ouest du projet présentera divers éléments de paysage et espaces publics permettant de créer une zone tampon avec la rocade.

- OAP du Coteau d'Aligre (secteur 1AU) :

Cette troisième OAP repose sur une assiette foncière de 1,1 ha située au Nord-Est de centre-ville sur le Coteau d'Aligre. Tout comme l'OAP du Clos Mullons, il s'agira d'une opération de densification en cœur d'îlot qui tachera de s'intégrer au bâti existant et à la qualité paysagère environnante. En effet, plusieurs espaces boisés classés sont identifiés en cœur d'îlot.

Ce secteur, présentant une topographie accidentée avec un dénivelé important, pourra accueillir une vingtaine de logements de type maison de ville et/ou logement mitoyen groupé. La part de logement social sera de 25%, soit 5 logements.

L'accès au Coteau d'Aligre se fera au Nord depuis l'Avenue de la Paix. D'autres accès piétons pourront s'effectuer au Sud-Ouest également depuis l'Avenue de la Paix.

- OAP du Hameau de Chavannes (secteur Ub) :

Ce site de 0,6 ha est situé à l'Ouest du territoire communal, dans le hameau de Chavannes. Son urbanisation répond aux besoins de comblement des espaces libres présents dans l'enveloppe urbaine. Le terrain en question présente une topographie plane. Il sera raccordé depuis la route de Chavannes, ainsi que l'Avenue Soutine par le biais d'une liaison douce.

Les 22 logements à créer sur ce site, dont 16 logements locatifs sociaux, devront permettre une continuité avec les caractéristiques architecturales des ensembles bâtis voisins de telle sorte à favoriser une cohérence d'ensemble au sein du quartier.

- OAP du Pôle Artisanal Lévois (secteur 1AUx) :

Ce site d'une superficie de 14,5 ha est situé au Nord du Pôle Artisanal Lévois. Cette zone d'activités relève de la compétence de Chartres métropole. La commune de Lèves souhaite préserver l'extension future de ce pôle artisanal de façon à conserver les possibilités de développement économique local, tout en permettant le développement du projet autoroutier de l'A 154.

La situation géographique de ce secteur au Nord du pôle urbain en fait la porte d'entrée Nord de la ville de Lèves et de l'agglomération.

Le site actuellement cultivé est impacté par des cônes de vues lointaines vers la cathédrale de Chartres depuis la route de Paris et la RN 154. Ainsi, les zones concernées seront protégées par une impossibilité de construire au delà de la cote 170 m. Ngf. Dans les autres cas, les constructions seront limitées à 8 m.

Ce secteur aura vocation à accueillir de nouvelles entreprises ou des extensions d'entreprise déjà implantées sur la commune.

Une attention toute particulière sera portée sur la mise en valeur de l'entrée de ville de Lèves. Il s'agira d'accompagner cet aménagement par un traitement paysager, d'une marge de recul imposée, d'un traitement qualitatif des abords du pôle et d'une gestion des franges paysagères.

#### 5. Conclusion :

Le projet de PLU arrêté de la commune de Lèves est compatible avec les orientations générales du SCoT en vigueur.

Le dossier comprend 5 OAP qui reflètent bien la politique communale en matière de mixité sociale et fonctionnelle sur l'emprise de plusieurs espaces en creux du bourg et de ses hameaux. Ces projets d'aménagement de la commune implantés dans des secteurs déjà urbanisés illustrent la recherche d'une gestion économe de l'espace, tout en cherchant à conserver une croissance démographique dynamique et régulière, en compatibilité avec les orientations du SCoT.

**En conclusion, la commission de compatibilité émet un avis favorable sur le dossier de PLU arrêté de la commune de Lèves.**

Remarques des services de Chartres métropole :

- Comme indiqué à l'article R 151-53 du code de l'urbanisme, il convient d'ajouter aux annexes le règlement du service des déchets, traitement et valorisation.
- Conformément à l'article R 152-53 du code de l'urbanisme, dès lors que le schéma de l'eau et l'assainissement de Chartres métropole sera approuvé, il sera automatiquement annexé au PLU de la commune par mise à jour.

PREFETE D'EURE-ET-LOIR

Direction Départementale des Territoires  
d'Eure-et-Loir

Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme  
et de l'Habitat - S.A.U.H.

*De Lèves  
C → Kérou  
+ Marten*

MAIRIE DE LEVES  
13 OCT. 2017  
ARRIVÉE

D. S.

Chartres, le 11 OCT. 2017

Affaire suivie par : Yann LE MEUR  
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr  
Tél. 02 37 20 41 15 – Fax : 02 37 20 41 20

Objet : avis de l'État sur le PLU arrêté  
commune de Lèves

*Chef* Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2017 et reçu dans mes services le 13 juillet 2017.

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont soumis au respect des dispositions des articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, votre commune appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Chartreuse approuvé le 15 mai 2006. Votre document prend en compte les orientations du SCoT de l'Agglomération Chartreuse.

Votre projet s'articule autour d'une croissance démographique moyenne annuelle de 0,80 % pour les dix prochaines années à compter de l'approbation du PLU. Cela implique l'accueil d'environ 500 nouveaux habitants, pour un besoin total de 293 logements. L'analyse des possibilités de densification en comblement des dents creuses est très satisfaisante.

Vous ne prenez pas en compte la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Boissières dans le calcul de la consommation d'espace en expliquant que cette ZAC a grandement fait évoluer le nombre d'habitants par rapport à l'évolution normale de votre commune, mais vous prenez en compte les habitants de la ZAC dans le calcul de l'évolution de la population.

Je vous demande de prendre en compte la consommation d'espaces induite par la ZAC dans le calcul de la consommation totale de votre commune en expliquant, l'historique de la création de celle-ci. En effet, il est nécessaire d'analyser l'intégralité de la consommation d'espaces de ces 10 dernières années, y compris celle qui n'est pas liée à des projets communaux.

Monsieur Rémi MARTIAL  
Maire de Lèves  
Mairie  
4 place de l'Eglise  
28300 LEVES

Par ailleurs, vous voudrez bien faire figurer sur les plans de zonage, une sous-trame Air ou Nir pour le fuseau de la future A154 et intégrer les dispositions nécessaires dans le règlement.

Dans votre PLU, vous indiquez un objectif de construction de 75 logements locatifs sociaux, mais ne prévoyez la production que de 65 logements. En vue de la réalisation de logements comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU et de ses obligations de rattrapage, la commune peut utilement recourir à l'acquisition de logements existants en vue de leur réhabilitation par un organisme HLM, ou inciter les propriétaires privés à mobiliser leurs biens, via le conventionnement social et très social avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

L'annexe ci-jointe apporte des précisions complémentaires sur ces points ainsi que sur la forme et le contenu du dossier dans son ensemble.

Considérant ces différents éléments, j'émet un **avis favorable avec réserve** à votre projet de PLU.

En cas de modifications du document, portant atteinte à l'économie générale du PLU, à l'issue de l'enquête publique, j'attire votre attention sur la nécessité de procéder à un nouvel arrêt du projet et donc à une nouvelle enquête publique. Le présent avis et son annexe, sont à verser au dossier d'enquête publique conformément à l'article R153-8 du code de l'urbanisme.

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement, Urbanisme et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

La Préfète d'Eure-et-Loir

**Sophie BROCAS**

## ANNEXE

### **Remarques complémentaires sur le projet arrêté Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lèves**

#### **Rapport de présentation**

##### **1. Enjeu relatif au climat, à l'air, et à l'énergie**

Bien que votre document semble prendre en compte les orientations du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) en vigueur depuis le 28 juin 2012, il n'est pas fait mention de ce document. Je vous demande de bien vouloir indiquer dans votre rapport de présentation que le PLU prend en compte ce document et qu'il respecte ses orientations.

##### **2. Eolien**

Il n'est nulle part fait mention du Schéma Régional Eolien (SRE), il serait intéressant d'indiquer que la commune de Lèves n'est pas située dans une zone favorable au développement de l'énergie éolienne.

##### **3. Assainissement, eaux résiduaires urbaines et pluviales**

En matière de gestion des eaux pluviales, le du Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations et dispositions déclinées dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, adopté le 5 novembre 2015 et publié au JO du 20 décembre 2015.

Dans votre document, vous faites référence au SDAGE Seine Normandie approuvé le 20 novembre 2009, il conviendra d'actualiser votre document avec le SDAGE actuel (page 20 notamment).

##### **4. Eaux superficielles et souterraines**

La commune fera réaliser, a minima sur l'ensemble des secteurs qui pourraient faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ou d'aménagements susceptibles d'avoir des impacts d'emprise importants, un inventaire des zones humides, selon la méthodologie précisée par l'arrêté Ministériel du 24 juin 2008. L'état initial de l'environnement doit faire apparaître les résultats des inventaires, en cartographiant les milieux présents sur ces zonages, en mettant en relief les secteurs caractérisés comme zones humides.

##### **5. Biodiversité**

En matière de prise en compte de la biodiversité, les enjeux sont globalement cernés mais certains manques apparaissent. En premier lieu, l'étude se limite à un inventaire des espaces protégés, boisements et haies, cours d'eau, et une liste d'espèces dont on ne connaît pas l'origine ni la fiabilité. D'autres éléments favorables à la biodiversité devraient être évoqués (mares et étangs, zones humides, prairies, etc.). L'analyse des cartes Trames Vertes et Bleues (TVB)

(Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et Pays Chartrain) est trop légère et peu conclusive, même si elle est complétée section 3 p 8.

Une cartographie générale de l'état initial de l'environnement aurait été appréciée. La carte de synthèse schématisant les enjeux est toutefois claire et paraît pertinente (rapport de présentation section 2 p 59). La conclusion p 60 est succincte mais pertinente également au vu des enjeux présentés.

Les articles L 151-19 et L 151-23 sont bien présentés et bien utilisés avec une présentation graphique et une inscription dans le règlement qui permettent une réelle préservation de ces éléments de patrimoine. Toutefois, l'article L 151-23 permet de conserver aussi les éléments d'intérêt écologique, et il est dommage que les éléments protégés soient uniquement des arbres isolés ou alignements situés en zone urbaine. Il semble opportun d'ajouter d'autres éléments comme des haies, mares, zones humides, ceci afin d'être cohérent avec les conclusions énoncées dans le rapport de présentation (section 2 p 85 : "Conservation et restauration des corridors écologiques"). En effet l'outil TVB n'a pas seulement une vocation paysagère, et le seul classement en zone N n'est pas suffisant pour garantir la conservation et la restauration de ces corridors situés hors des zones urbaines.

Toutes les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposent des boisements qualitatifs ou des alignements d'arbres pertinents, mais seule l'OAP 5 donne des éléments techniques sur la nature de ces boisements (fonction recherchée, essences, entretien, etc.) .

Enfin les indicateurs de suivi en matière de biodiversité sont des indicateurs de moyens uniquement. Des indicateurs de résultats seraient appropriés (qualité de l'eau, richesse spécifique, surface de mares, etc.).

## 6. Forêts

Bien que les boisements aient été identifiés comme de très importants corridors écologiques, leur préservation ne passe pas nécessairement par leur classement systématique en Espaces Boisés Classés (EBC).

Sur la commune, tout défrichement intervenant dans un massif de plus de 0.5 ha est soumis à autorisation préfectorale, et doit obligatoirement faire l'objet d'une compensation (en reboisant une surface équivalente par exemple, pour plus de détails voir article L 341-6 du code forestier).

Le classement en EBC est un outil lourd qui peut freiner la gestion forestière (déclarations préalables de coupes à instruire en mairie), et empêcher certains projets environnementaux (ouverture de zone humide ou entretien de pelouse sèche) et autres projets d'aménagement du territoire (passage de ligne électrique par exemple).

Il ne faut donc classer en EBC que les boisements :

- où une pression de l'urbanisation ou de l'agriculture est exercée ;
- et/ou de moins de 0.5 ha (non protégés du défrichement par le code forestier) où aucun projet d'ouverture de milieu n'est à envisager.

Les haies pourront également être classées en EBC.

## 7. Les risques

Page 77, il n'y a plus lieu de mentionner le R 111.3 inondation, qui n'est plus opposable depuis l'approbation du PPRI en 2009.

Page 78, la rivière dont il s'agit est « l' Eure » et non « la Loire »

## 8. Aire d'alimentation de captage

Il aurait été appréciable de rappeler que la partie nord du territoire communal est incluse dans l'aire d'alimentation du captage prioritaire B2 à Berchères-Saint-Germain, et que celle-ci fait l'objet d'un plan d'actions de reconquête de la qualité de l'eau souterraine, suivi par Chartres-Métropole.

De même, il faudrait rappeler le classement de la commune en zone vulnérable aux pollutions diffuses par les nitrates d'origine agricole.

## **Règlement**

### 1. Zone de hauteur en zone Ub

Il serait intéressant de prévoir une zone différente (de type Ubh) pour définir ces zones urbaines. En effet, cela n'est pas très lisible sur le plan de zonage et pourrait être source d'une mauvaise interprétation des services instructeurs lors du dépôt de permis de construire.

### 2. Les risques

Les zones Ua – Ub - Ue - Um – N – NI du PLU sont impactées par le risque inondation. Il n'en est pas fait mention dans le règlement. Il est nécessaire de rajouter à l'article 1 de ces zones, que pour des projets en zone inondable, il convient de se reporter au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

### 3. Les EBC

p 14 du règlement : il n'est pas pertinent de dire que les EBC sont soumis à l'article L 311-1 du code forestier :

"Article L 311-1 : Pour l'application du présent code, les bois et forêts des particuliers sont ceux qui appartiennent à des personnes physiques ou à des personnes morales de droit privé et qui ne relèvent pas du régime forestier."

Les EBC ne sont pas non plus soumis au L 341-1 du code forestier puisque les défrichements sont strictement interdits dans ces zones.

## **PADD**

Il y a lieu de reprendre le sommaire.

## **Plan de zonage**

Vous veillerez à matérialiser sur le plan de zonage, le fuseau de la future A154 avec une sous-trame « Ir ». Les dispositions nécessaires doivent également figurer dans le règlement.

## **Plan des contraintes**

La zone inondable (PPRI) figure à la fois sur le plan des contraintes et des servitudes. Le PPRI approuvé est une servitude.

MAIRIE DE LÈVES  
28300  
13 OCT. 2017  
ARRIVÉE

**DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE  
DES TERRITOIRES**

**Direction des solidarités territoriales**

**Service compétitivité-emploi et ingénierie  
aux territoires**

Dossier suivi par Annabelle MAHOUEAU

Tél : 02.37.23.58.83

annabelle.mahoudeau@eurelien.fr

N/réf : Avis AM/AVIS31/2017

*O → Corbe*  
Monsieur Rémi MARTIAL  
Maire de Lèves  
Mairie  
4 place de l'Eglise  
28300 LEVES

**D. S.**

Chartres, le **10 OCT. 2017**

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de votre commune, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a reçu, le 13 juillet dernier, votre projet arrêté par le Conseil municipal le 20 juin 2017, pour avis, conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme.

Je vous informe que ce nouveau dossier de PLU n'appelle pas d'observation du Conseil départemental pouvant le remettre en cause.

Néanmoins, vous trouverez dans la note, ci-jointe, quelques remarques complémentaires qu'il serait souhaitable de retranscrire dans votre PLU.

Annabelle Mahoudeau, chargée de mission environnement et urbanisme, au Service compétitivité-emploi et ingénierie aux territoires, reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Après approbation de votre PLU, je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir un exemplaire du dossier. En effet, l'information portée sur ces documents est utilisée régulièrement par mes différents Services (routier, foncier, environnement...).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

**LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL**

Par délégation  
le Directeur général des services

*B. MARECHAU*  
Bertrand MARECHAU

## REMARQUES RELATIVES AU PLU ARRETE DE LEVES

### L'eau potable

En page 10 du rapport de présentation de l'état initial, le descriptif de la géologie est précis mais ne correspond pas au secteur de Lèves qui est plutôt sur un profil argiles à silex (Eocène) sur Craie blanche à silex (Séno-Turonien).

La carte fournie dans le paragraphe sur la « pédologie » est une carte géologique régionale et non une carte pédologique. De plus, le plateau n'est pas calcaire mais crayeux.

En page 13, l'aspect qualitatif des eaux souterraines a été oublié, ainsi que les objectifs de bon état des masses d'eau imposés par la directive cadre sur l'eau au travers du SDAGE Seine-Normandie.

En page 63, il est fait mention de la nappe de Beauce. Toutefois, la commune ne fait pas partie du SAGE nappe de Beauce, comme évoqué, et surtout, la nappe de Beauce n'est pas présente sur le territoire de la commune.

Le même chapitre sur la nappe de la craie aurait été plus judicieux.

En page 65, dans le chapitre « adduction en eau potable, l'agglomération est alimentée par 4 captages en eaux souterraines. En effet, le 5<sup>ème</sup> captage, situé sur la commune de Bailleau-L'Evêque, est fermé depuis 2014.

De plus, les captages de Saint-Prest sont fermés et n'ont jamais fait l'objet d'un arrêté de DUP validant les périmètres de protection et leurs servitudes.

Ce chapitre n'aborde ni les démarches engagées par l'Agglomération de Chartres Métropole pour sécuriser l'alimentation en eau de ses communes, ni les démarches engagées pour améliorer la qualité des ressources en eau potable, via les aires d'alimentation de captage.

### Les liaisons douces

Le rapport de présentation a omis de signaler au chapitre « Les circulations douces », (section 1, page 44), l'existence des 2 itinéraires cyclables d'intérêt national traversant la commune :

- la V40 : La Véloscénie de Paris au Mont Saint-michel
- la V41 : Saint-Jacques à vélo via Chartres

Pour mémoire, rappel du porter à connaissance de mai 2015 :

.../...

### **Les itinéraires cyclables**

**La commune de Lèves est concernée par deux itinéraires cyclotouristiques d'intérêt national existants :**

- **La Véloscénie de Paris au Mont-Saint-Michel, numérotée V40 au Schéma national des véloroutes et voies vertes,**
- **Saint-Jacques à vélo, numérotée V41 au SN3V**  
[www.tourisme.gouv.fr/territoires/velo/sn3v2011numerotation.pdf](http://www.tourisme.gouv.fr/territoires/velo/sn3v2011numerotation.pdf)

**Dans leur traversée du territoire de la commune, le tracé de ces 2 véloroutes est commun et emprunte les aménagements du Plan vert de Chartres Métropole** ([http://www.chartres-metropole.fr/fileadmin/user\\_upload/documents/responsable/developpement\\_durable/plan\\_vert/Planvert\\_planpistesplanvert.pdf](http://www.chartres-metropole.fr/fileadmin/user_upload/documents/responsable/developpement_durable/plan_vert/Planvert_planpistesplanvert.pdf)).

Ces véloroutes ont reçu une signalisation directionnelle et de police spécifique mise en place en 2012 et 2013 par le Conseil départemental, gestionnaire de ces itinéraires en Eure-et-Loir.

La promotion de ces deux véloroutes est réalisée :

- au niveau national et international, sur un site internet bilingue dédié pour la Véloscénie sur le portail de France Vélo Tourisme (<http://www.veloscenie.com>)
- au niveau régional, sur le site internet du Comité Régional de Tourisme dédié au tourisme à vélo <http://www.marandoavelo.fr>
- au niveau départemental, l'édition de fiches descriptives des parcours et d'informations pratiques sur le site dédié à la randonnée du Comité départemental de tourisme  
<http://www.123randonnee.fr>  
<http://www.123randonnee.fr/data/IndeXysBibliothequeHTML/contenu/PDF/StMichelVelo02.pdf>  
<http://www.123randonnee.fr/a-velo/cyclotouriste-epernon-saint-jacques-a-velo-via-chartres.php>.

Un carnet de route a été édité par la région Centre-Val de Loire pour le lancement en 2014 de la véloroute jacquaire (<http://www.visaloire.com/brochures/listing.php?page>). Ce support papier est distribué dans les OTSI.

Par ailleurs, la commercialisation de topoguides par des éditeurs privés vient progressivement relayer la promotion institutionnelle.

**Ces deux itinéraires visent une clientèle principalement nord-européenne et francilienne. Ils participent à la notoriété des territoires traversés.**

D'intérêt régional, l'itinéraire de la Vallée de l'Eure est la troisième véloroute qui complètera l'offre vélo-touristique sur Lèves. Retenue comme véloroute prioritaire au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable, sa réalisation est programmée par le Conseil départemental de La Loupe à Anet en Eure-et-Loir. Dans la traversée de Lèves, son tracé se confondra avec les deux itinéraires précédents en utilisant la voie verte aménagée en fond de vallée.

**Sur le plan de l'exploitation touristique, toute structure d'hébergement, site de visite, office de tourisme ou loueur de vélos se situant dans le fuseau de 5 km autour de ces itinéraires, peuvent entrer dans la démarche de labellisation nationale « Accueil vélo ».**

Une boucle de découverte du patrimoine de pays jalonnée par le Pays Chartrain en 2013 vient se greffer autour de ces axes structurants, cette boucle étant à l'attention d'une clientèle plus familiale : [http://www.payschartrain.fr/uploads/files/Boucle1v21\\_web.pdf](http://www.payschartrain.fr/uploads/files/Boucle1v21_web.pdf)

Concernant les circuits inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (page 44), il conviendrait de distinguer les parcours de randonnée pédestre de ceux relevant de la pratique VTT.

- Les Hauts de Chartres : **pédestre**
- Entre étangs et vallée de l'Eure : **pédestre**
- Les vues sur la cathédrale : **VTT**
- Par monts et par vaux : **VTT**
- Les coteaux de la Vallée de l'Eure : **VTT**

Les parcours « Lèves – Maintenon » et « Lèves – Saint-Prest » mentionnés dans le rapport de présentation ne sont pas des circuits. Au mieux, ils correspondent à des étapes des itinéraires de grande randonnée pédestre (GR655 et GR de pays de la vallée de l'Eure) et des véloroutes (Véloscénie + Saint-Jacques à vélo).



# Ville de CHAMPHOL

Nombre de conseillers : 27

Nombre de conseillers  
en séance : 17

Nombre de pouvoirs : 7

Nombre de Votants : 24

## Délibération n°2017-076 du Conseil Municipal du 21 septembre 2017

Le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire dans la Salle du Conseil municipal, le 21 septembre 2017 à 20 heures 00 sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Christian GIGON, Chevalier de la Légion d'Honneur - Maire.

### Etaient présents :

Monsieur Christian GIGON, *Maire*,  
Monsieur Didier HERCHE, Monsieur Erik BAUDRY, Madame Martine DEGRAIN, Madame Mireille GILLON, Madame Patricia LACROIX, *Adjointe*.  
Monsieur Claude MOREAU, Monsieur Jean de MONTCHALIN, Madame Isabelle VAN PRAËT-KERVILLE, Madame Fanny DELPEUX, Madame Audrey DORMEAU, *Conseillers Municipaux Délégués*.  
Mesdames Sarah PREVOST, Elisabeth FERRON, Véronique BARRIER,  
Messieurs Florian BRETON, Patrick GOMPLE, Jean-Marie LUCEREAU, *Conseillers Municipaux*.

### Excusés avec pouvoir :

Madame Djamila GAULUPEAU donne pouvoir à Monsieur Didier HERCHE  
Madame Marine ROCHE-YAOUANC donne pouvoir à Monsieur Erik BAUDRY  
Monsieur Jean MARIE-DELCASSE donne pouvoir à Monsieur Christian GIGON  
Monsieur Alain ELIE donne pouvoir à Madame Martine DEGRAIN  
Monsieur Jean-Luc BONHOMME donne pouvoir à Monsieur Patrick GOMPLE  
Monsieur Patrice FEILLU donne pouvoir à Madame Véronique BARRIER  
Monsieur Christian VEZILIER donne pouvoir à Madame Elisabeth FERRON

### Absents :

Mesdames Delphine MEYNET, Naïma DEMIREL  
Monsieur Sébastien BRIANCEAU

Secrétaire de séance : Madame Sarah PREVOST

Date de la convocation du présent Conseil municipal : 16 septembre 2017.

### D/ AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET CADRE DE VIE

D2017-076 - Ville de Lèves : avis concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Vu la délibération du Conseil Municipal de Lèves en date du 10 juillet 2017 arrêtant le projet du PLU,

Vu le projet de PLU de la commune de Lèves ne présentant pas de modification significative vers les parcelles mitoyennes à la Commune de Champhol (*sauf pour l'ex carmel*),

Vu la modification des articles du PLU de Lèves nécessaire afin de permettre l'évolution des terrains ayant abrités le Carmel situé postalement parlant rue de la Cité à CHAMPHOL.

Sur proposition de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- DONNE un avis FAVORABLE au projet du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Lèves.
- AUTORISE Monsieur le Maire ou à défaut Monsieur le Premier Adjoint à signer éventuellement tout document s'y référant.

---

Le Maire,



Christian GIGON



MAIRIE DE LEVES  
28100  
05 OCT. 2017  
ARRIVÉE

Direction Départementale des Territoires  
d'Eure-et-Loir  
Service Aménagement, Urbanisme et Habitat  
Bureau

Affaire suivie par : Maria CHAPDELAINE  
Tél. 02 37 20 41 23  
Courriel : ddt-cdpnaf@eure-et-loir.gouv.fr  
Objet : Saisine CDPENAF – PLU arrêté

Chartres, le

28 SEP. 2017

Monsieur le Maire,

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation, et la Forêt du 13 octobre 2014 a instauré la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Cette Commission a été mise en place au 21 août 2015 par arrêté préfectoral, remplaçant la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA). Elle a pour but d'apporter un éclairage au Préfet sur toutes les questions relatives à la régression des surfaces naturelles, agricoles, et forestières, et sur les moyens permettant de contribuer à la préservation de ces espaces.

Par courrier du 20 juillet 2017, vous avez sollicité l'avis de la CDPENAF pour votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

J'ai le regret de vous informer que votre dossier ne pourra être soumis à l'avis de la prochaine commission qui se tient le 5 octobre 2017. Aussi, la CDPENAF n'étant pas en mesure d'émettre un avis dans le délai qui lui est imparti, ce dernier sera réputé favorable le 20 octobre 2017 (Article R.153-4 du code de l'urbanisme).

Les services de la DDT (Service Aménagement, Urbanisme et Habitat) ont toutefois étudié votre document et se tiennent à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**Le Secrétaire de la CDPENAF,**

Pour le Directeur Départemental des Territoires  
Le Directeur Adjoint

Nicolas HARDOUIN

**Monsieur Rémi MARTIAL**  
**Maire de LEVES**  
**4 place de l'Eglise**  
**28300 LEVES**

**Le Président**

Réf : MG/FHR/FMA/PMI  
DED - 183/2017

Dossier suivi par :  
Pierre-Marie ISIDORE  
Tél : 02 37 84 28 50

Elu référent :  
Daniel GERMAIN

**Objet** : Avis sur le projet de PLU arrêté.

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme de votre commune.

Le président de notre commission spécialisée a procédé à un examen attentif de ce dossier.

Nous tenons à vous faire part de quelques remarques.

- Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), il est important de prévoir au sein des opérations d'habitation la possibilité d'accueillir des activités de services (médecin ou toute autre profession libérale qui habite sur place).

- Dans les OAP, p. 47, au chapitre de la mixité fonctionnelle et sociale, nous proposons la formulation suivante : « Ce secteur pourra accueillir de nouvelles entreprises, des extensions ou des déplacements d'entreprises déjà implantées sur la ville ». Dans le même chapitre, il paraît important de préciser la nature des activités autorisées : commerce, artisanat, bureaux, industrie, entrepôt, etc.

- Dans le règlement, p. 15 article 1, il importe d'ajouter les commerces et les services. De façon générale, nous proposons les ratios suivants :

- . bureaux, commerces, services : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- . artisanat : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- . restauration : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle.

- P. 22, il est indiqué « Pour les constructions d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées, il sera prévu 0,5 place minimum pour 3 places d'hébergements pour personnes âgées dépendantes équivalent à 1 logement ». Cette formulation d'une compréhension difficile ne pourrait-elle pas être remplacée par 1 place pour 4 lits et 4 places supplémentaires pour le personnel et l'accueil.

- P. 36, la hauteur des constructions est fixée à 8 mètres. Pour un entrepôt cette hauteur devrait être de 11 mètres.

.../...

MAIRIE DE LEVES  
MONSIEUR REMI MARTIAL  
MAIRE  
4 PLACE DE L'EGLISE  
28300 LEVES

Chartres, le 14 septembre 2017

MAIRIE DE LEVES  
28300

21 SEP, 2017

PRIVEE

C → Karine Hébert  
C → RN  
C → Collège

- Dans l'article Ux4, pp. 38 et 39, si le principe n'est pas discutable d'un ratio de 1 emplacement vélo pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, cette règle peut néanmoins paraître excessive en particulier pour les entrepôts et l'artisanat.  
Par ailleurs pour le stationnement des vélos, imposer un local ou un emplacement clos, couvert et sécurisé nous semble une règle anormalement contraignante en zone d'activités.

Nous avons l'honneur de vous informer que, dans la limite de ces remarques, la CCI Eure-et-Loir émet un avis favorable au projet de PLU de Lèves.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Michel GUERTON



LE PRESIDENT

N/Réf. : ET/MR/CP  
Objet : Avis sur projet arrêté de PLU



MAIRIE DE LEVES  
Monsieur Rémi MARTIAL  
4 Place de l'Eglise  
28300 LEVES

Chartres, le 11 septembre 2017

Monsieur le Maire,

La Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir a bien reçu, pour avis, votre projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et vous en remercie.

Nous soulignons le travail minutieux de repérage des dents creuses et nous nous en félicitons. En effet, cette analyse très fine de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis a pour effet d'éviter de porter atteinte à l'espace agricole.

Lorsque les services de la Chambre d'agriculture vous ont rencontré le 5 septembre 2016, il avait été suggéré de reclasser une infime partie de votre territoire en zone Agricole (en lieu et place de la zone Naturelle). Nous avons en effet constaté que ces parcelles étaient cultivées et qu'il était souhaitable ainsi de le formaliser dans votre zonage (voir plan joint). Nous supposons qu'il s'agit d'un oubli de votre part et nous vous invitons à modifier votre zonage.

N'ayant d'autres observations à vous transmettre, la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable** à ce projet.

Nous vous rappelons que nous souhaitons recevoir un dossier approuvé (version CD et papier) en fin de procédure.

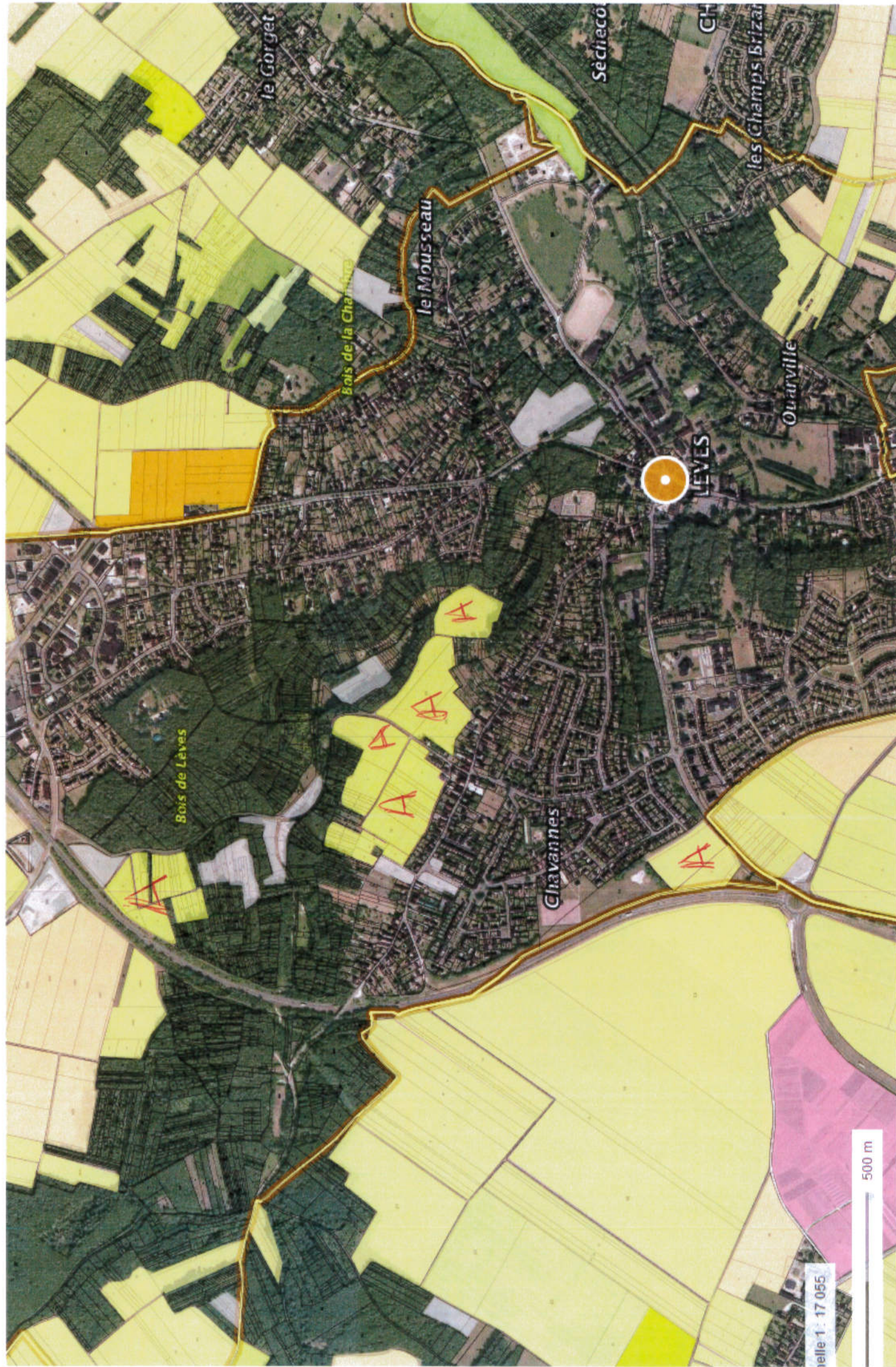
Vous souhaitant bonne réception de notre avis, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Éric THIROUIN



**Siège Social**

10 rue Dieudonné Costes  
CS 10399  
28008 CHARTRES Cedex  
Tél : 02 37 24 45 45  
Fax : 02 37 24 45 90  
Email : [accueil@eure-et-loir.chambagri.fr](mailto:accueil@eure-et-loir.chambagri.fr)



feuille 1 : 17 055

500 m



DAT  
Références : JF/2017.166

MAIRIE DE LÈVES  
28300

24 JUL. 2017

ARRIVÉE

Monsieur Rémi MARTIAL  
Maire de Lèves  
Mairie  
4 place de l'Eglise  
28300 LEVES

D. S.

Orléans, le 19 JUL. 2017

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé au Conseil régional pour avis, en application des textes en vigueur, le projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Malgré tout l'intérêt de la réalisation des documents d'urbanisme, je vous informe que nous n'avons pas d'observation particulière à apporter à votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional  
et par délégation,  
la Directrice adjointe de l'aménagement  
du territoire



Isabelle VALMAGGIA



DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR  
Arrondissement de CHARTRES  
Canton de CHARTRES 3

**COMMUNE DE LEVES****Délibération n° 60/22**

Nombre de Conseillers : 29  
Nombre de présents : 19  
Nombre de votants : 27

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LEVES**

L'an deux mille vingt-deux, le LUNDI 12 DECEMBRE le Conseil Municipal de la Commune de LEVES, légalement convoqué par Monsieur Rémi MARTIAL, Maire, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, salle du conseil municipal.

**Date de convocation** : 06 décembre 2022

**Présents** : M. MARTIAL, Mme FERREIRA, M. DESGROUAS, Mme PALLUEL, M. PICHEREAU, Mme MOREAU, M. HOUVET, M. LECOINTRE, Mme DAVID, M. GILLETTA, Mme DREANO, M. GOISQUE, M. LOIRE, Mme BLIN, Mme LEGRAND, Mme DEGUINE, M. SANTOS, Mme CHAMOISEAU, Mme GUILLET.

**Absents excusés** :

M. LE CALVE,  
Mme LABAN,  
Mme MOULARD,  
M. HUBERT,  
Mme AUGÉ-DERUSSIT,  
M. COSGROVE,  
Mme ROUBAUD,  
M. GILLOT,  
Mme GONZALEZ-RUIZ,  
Mme IZEL.

**Pouvoirs** :

M. LE CALVE donne pouvoir à M. LECOINTRE,  
Mme LABAN donne pouvoir à M. GOISQUE,  
Mme MOULARD donne pouvoir à Mme FERREIRA,  
M. HUBERT donne pouvoir à Mme PALLUEL,  
Mme AUGÉ-DERUSSIT donne pouvoir à M. SANTOS,  
M. COSGROVE donne pouvoir à M. GILLETTA,  
Mme ROUBAUD donne pouvoir à Mme DAVID,  
Mme IZEL donne pouvoir à Mme GUILLET.

La séance ouverte, Mme DEGUINE a été désignée secrétaire de séance.

---

**Approbation de la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme - Annexes**

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21,

**VU** le schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole approuvé le 30 janvier 2020,

**VU** la délibération en date du 19 février 2018 ayant approuvé le plan local d'urbanisme,

**VU** les délibérations en date des 7 juin 2021 et 7 février 2022 ayant prescrit la modification n°1 du plan local d'urbanisme,

**VU** l'arrêté municipal n° 122/22 T en date du 9 septembre 2022 mettant le projet de modification du plan local d'urbanisme à enquête publique,

**VU** les avis des personnes publiques,

**VU** l'ordonnance n° E22000089145 du Tribunal Administratif d'Orléans en date 15/07/2022 de désignant madame Yvette Chaillou en qualité de commissaire enquêteur,

**VU** l'enquête publique menée du 6 octobre 2022 au 7 novembre 2022 à 12 heures,

**ENTENDU** les conclusions du commissaire enquêteur,

**CONSIDERANT** la décision de la mission régionale d'autorité environnementale N°MRAe 2022-3721 ne soumettant pas la présente modification à évaluation environnementale,

**CONSIDERANT** l'avis favorable de la chambre d'agriculture,

**CONSIDERANT** l'avis favorable de la chambre de commerce et d'industrie,

**CONSIDERANT** l'avis favorable de Chartres Métropole,

**CONSIDERANT** l'avis favorable du Conseil régional de la propriété forestière,

**CONSIDERANT** les demandes suivantes de la direction départementale des territoires auxquelles la commune a accédé :

- Passer l'actuelle zone 2AUe en 1AUe plutôt qu'en Ue,
- Cadrer l'aménagement du secteur 1AUe par l'extension de l'orientation d'aménagement et de programmation figurant déjà au PLU et rendue nécessaire par ce zonage 1AUe,
- Procéder à deux corrections mineures de forme concernant les clôtures agricoles,

**CONSIDERANT** les remarques de l'union départementale de l'architecture et du patrimoine concernant :

- l'attention qui sera portée par l'architecte des bâtiments de France sur le projet d'Ehpad ;
- l'ajustement des prescriptions concernant l'épaisseur des murs pour permettre les murs en brique traditionnelle.

**CONSIDERANT** les évolutions apportées au dossier suite à l'enquête publique et pour intégrer les avis des services, à savoir :

- Passer l'actuelle zone 2AUe en 1AUe plutôt qu'en Ue,
- Etendre l'orientation d'aménagement et de programmation figurant déjà au PLU pour renforcer l'intégration paysagère du futur Ehpad et renforcer la prise en compte de l'environnement,
- l'ajout d'une cartographie localisant les orientations d'aménagement et de programmation concernant l'aménagement des cœurs d'îlot,
- la création d'un secteur Nj pour mieux encadrer la qualité des jardins familiaux.

**CONSIDERANT** que la modification du plan local d'urbanisme telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée,

**VU** la commission « Technique » en date du 5 décembre 2022,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, 2 abstentions, 25 voix pour,**

**DECIDE** d'approuver la modification n°1 du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente,

**DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans le journal suivant : Echo républicain et que cette délibération sera également téléversée au Géoportail de l'urbanisme,

**DIT** que la modification n°1 du plan local d'urbanisme approuvée est tenue à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

**DIT** que la présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité.

*Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre,  
En Mairie le 13 décembre 2022*

Le Maire,



Rémi MARTIAL



Le secrétaire de séance,



Muriel DEGUINE

*Certifié publié sur le site [leves.fr](http://leves.fr) le :*

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR  
Arrondissement de CHARTRES  
Canton de CHARTRES 3

**COMMUNE DE LEVES**

**Délibération n° 58/23**

Nombre de Conseillers : 29  
Nombre de présents : 18  
Nombre de votants : 27

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LEVES**

L'an deux mille vingt-trois, le LUNDI 16 OCTOBRE le Conseil Municipal de la Commune de LEVES, légalement convoqué par Monsieur Rémi MARTIAL, Maire, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, salle du conseil municipal.

**Date de convocation** : 10 OCTOBRE 2023

**Présents** : M. MARTIAL, Mme FERREIRA, Mme PALLUEL, M. PICHEREAU, Mme MOREAU, M. HOUVET, M. LECOINTRE, Mme DAVID, Mme DREANO, M. LOIRE, Mme LEGRAND, Mme DEGUINE, Mme ROUBAUD, Mme CHAMOISEAU, M. BONNEFOND, Mme GUILLET, M. GILLOT, Mme IZEL.

**Absents excusés** :

M. LE CALVE,  
Mme AUGÉ-DERUSSIT,  
M. GOISQUE,  
Mme LABAN,  
Mme LELOUTRE,  
M. COSGROVE,  
Mme MOULARD,  
M. GILLETTA,  
Mme GONZALEZ-RUIZ.

**Pouvoirs** :

M. LE CALVE donne pouvoir à M. HOUVET,  
Mme AUGÉ-DERUSSIT donne pouvoir à Mme DREANO,  
M. GOISQUE donne pouvoir à M. BONNEFOND  
Mme LABAN donne pouvoir à Mme MOREAU,  
Mme LELOUTRE donne pouvoir à Mme CHAMOISEAU,  
M. COSGROVE donne pouvoir à Mme ROUBAUD,  
Mme MOULARD donne pouvoir à Mme FERREIRA,  
M. GILLETTA donne pouvoir à M. LECOINTRE,  
Mme GONZALEZ-RUIZ donne pouvoir à Mme GUILLET.

**Absents** :

M. DESGROUAS,  
M. HUBERT.

La séance ouverte, Mme CHAMOISEAU a été désignée secrétaire de séance.

**Prescription de la modification du Plan local d'Urbanisme (PLU) création d'une OAP Thématique et modification de l'annexe 1 du Règlement**

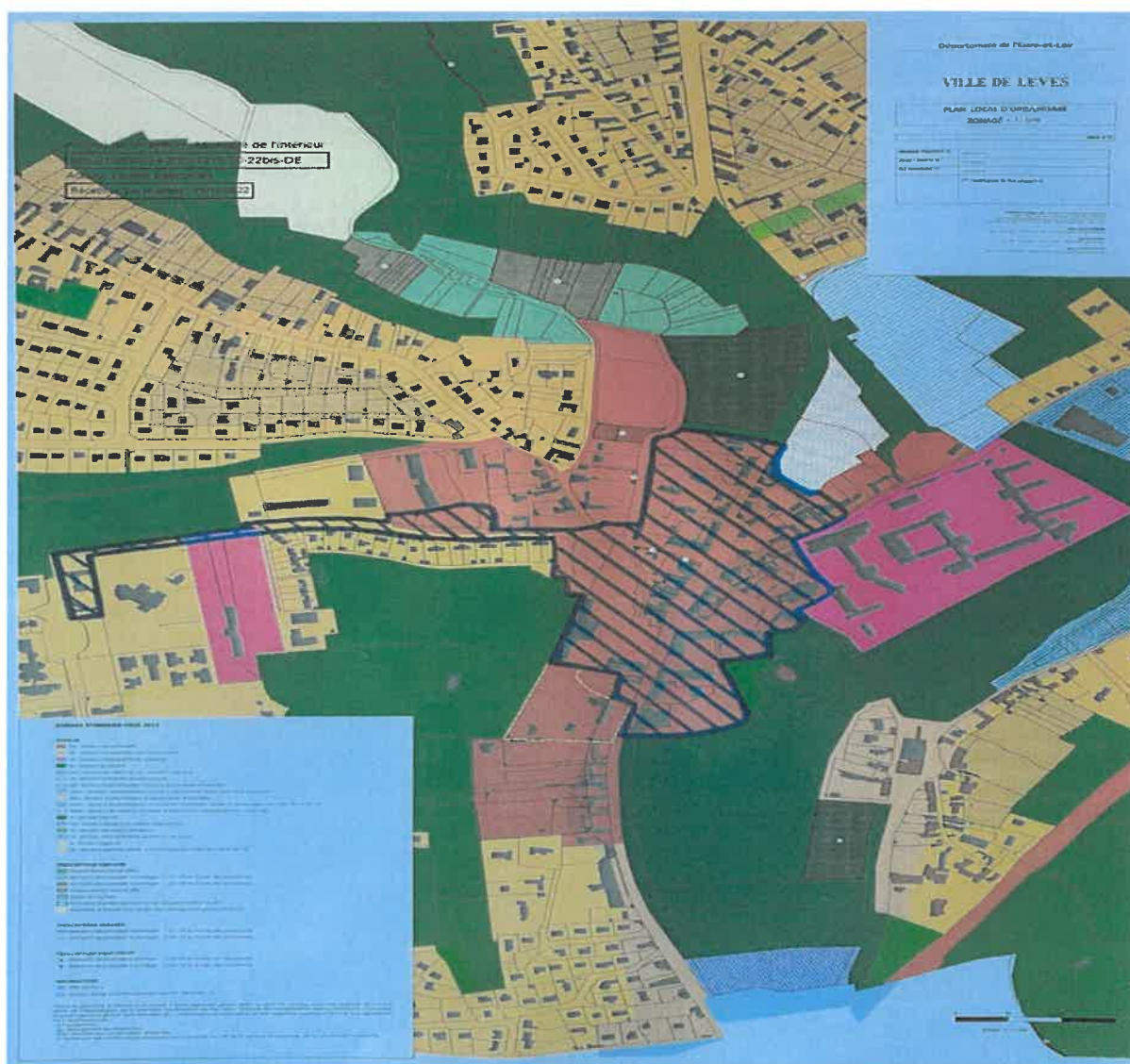
Par une délibération en date du 12 décembre 2022, le Conseil municipal a approuvé la dernière modification du Plan local d'urbanisme de la commune.

Afin de soutenir et préserver les commerces de proximité en centre-ville et d'assurer un développement harmonieux de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire communal, il s'avère aujourd'hui nécessaire de modifier à nouveau le PLU afin d'y inclure des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques « Commerce et artisanat »

S'agissant de la création d'une OAP « Commerce et artisanat », l'objectif est de créer :

- un pôle de proximité correspondant au secteur centre-ville destiné à préserver et conforter le maillage commercial de proximité à savoir : boulangeries, pâtisseries, épiceries, commerces de fruits et légumes, supérettes, boucheries, poissonneries, pharmacie, agences immobilières, librairie – papeteries, presse-café-tabac.

L'objectif sera de réserver l'installation de ces commerces, ci-dessus listés, exclusivement dans le périmètre de ce pôle de proximité centre-ville tel que délimité par l'encadré bleu hachuré dans la carte ci-dessous :



Cette OAP thématique « Commerce et artisanat » fixera donc des orientations en matière d'implantation des commerces en vue de :

- Lutter contre la désertification du centre-ville,
- Rétablir la maîtrise de l'attractivité commerciale de la commune avec des commerces adaptés en fonction des espaces de vie,
- Limiter l'implantation des nouveaux commerces de proximité exclusivement dans le centre-ville à l'exclusion des autres parties de la commune,

Par ailleurs, afin de permettre le développement d'équipements publics sociaux-culturels et sportifs sur le territoire communal, il s'avère nécessaire de modifier l'annexe 1 du Règlement du PLU pour y intégrer celle de la sous-destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Plus précisément, cette modification consistera à introduire dans l'annexe 1 du Règlement la définition de cette destination en reprenant précisément les termes de l'article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, à savoir :

*« équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public. »*

Il conviendra en outre de retranscrire cette définition dans les différents articles du Règlement du PLU évoquant cette destination.

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-6 et suivants et L. 153-36 et L. 153-41 et suivants et R151-27,

**VU** le Code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 et suivants,

**VU** l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu,

**VU** le Schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole approuvé le 30 janvier 2020,

**VU** la délibération du conseil municipal du 19 février 2018 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune,

**VU** la délibération du conseil municipal du 12 décembre 2022 approuvant la modification n°1 du plan local d'urbanisme,

**VU** la Plan local d'urbanisme de la commune de Lèves dans sa dernière version en vigueur,

**VU** le Projet d'Aménagement et de développement durable approuvé par la délibération du 19 février 2018, notamment son axe 1,

**CONSIDERANT** l'objectif du S.C.O.T de Chartres Métropole préconisant la mise en œuvre d'une offre commerciale diversifiée et adaptée en fonction des espaces de vie,

**CONSIDERANT** l'objectif du P.A.D.D de la commune préconisant une consolidation du dynamisme communal et la consolidation des activités économiques présentes sur le territoire,

**CONSIDERANT** la volonté de prévenir toute désertification des commerces du centre-ville de la commune et de soutenir les commerces de proximité en centre-ville,

**CONSIDERANT** la nécessité de mettre en place une restructuration de l'urbanisme commercial sur l'ensemble du territoire communal en fixant des conditions d'implantation adaptées aux espaces de vie en centre-ville,

**CONSIDERANT** la restructuration du centre-ville consistant à privilégier les commerces de proximité et l'artisanat qui sont adaptés aux espaces de vie du cœur de ville,

**CONSIDERANT** la volonté de concrétiser cette restructuration en créant une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique dédiée au développement des commerces et de l'artisanat pour favoriser l'implantation préférentielle des commerces de proximité en centre-ville exclusivement et développer l'implantation des autres types de commerces en dehors du centre-ville,

**CONSIDERANT** que la création de cette OAP entre dans le champ de la modification de droit commun du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme,

**CONSIDERANT** la volonté de développer sur le territoire de la commune des équipements sportifs et sociaux-culturels,

**CONSIDERANT** que la mise en œuvre de cette volonté implique de modifier l'annexe 1 du Règlement du PLU, puis de mettre en conformité l'ensemble des articles du Règlement se référant à la destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

**CONSIDERANT** que cette modification de l'annexe 1 et du Règlement du PLU entre dans le champ de la modification de droit commun du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme,

**VU** le Code Général des Collectivités territoriales (CGCT),

**VU** la commission générale en date du 9 octobre 2023,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**APPROUVE** le principe de modification du plan local d'urbanisme matérialisé par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) dédiée au commerce et à l'artisanat ainsi que les objectifs poursuivis énumérés ci-dessus,

**APPROUVE** le principe de modification du Règlement du plan local d'urbanisme et de son annexe 1 pour y intégrer la définition de la destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à prendre un arrêté prescrivant la modification du PLU et à signer tous les documents afférents à la présente délibération.

*Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.*

*Pour extrait certifié conforme au registre,*

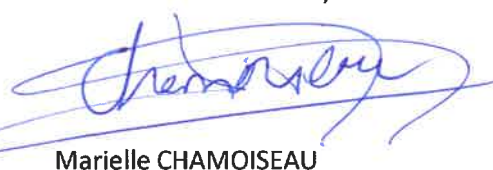
*En Mairie le 17 octobre 2023*

Le Maire,

  
Rémi MARTIAL



La secrétaire de séance,

  
Marielle CHAMOISEAU

*Certifié publié sur le site [leves.fr](http://leves.fr) le :*

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR  
Arrondissement de CHARTRES  
Canton de CHARTRES 3

**COMMUNE DE LEVES**

**Délibération n° 09/25**

Nombre de Conseillers : 29  
Nombre de présents : 22  
Nombre de votants : 29

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LEVES**

L'an deux mille vingt-cinq, le LUNDI 10 FEVRIER le Conseil Municipal de la Commune de LEVES, légalement convoqué par Monsieur Rémi MARTIAL, Maire, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, salle du conseil municipal.

**Date de convocation** : 04 février 2025

**Présents** : M. MARTIAL, M. LE CALVE, Mme FERREIRA, M. DESGROUAS, Mme PALLUEL, M. PICHEREAU, Mme MOREAU, M. HOUVET, M. LECOINTRE, Mme DAVID, Mme AUGÉ-DERUSSIT, Mme DREANO, M. GOISQUE, M. GILLET, M. LOIRE, Mme LEGRAND, Mme DEGUINE, M. BONNEFOND, Mme GUILLET, M. PERONNO, M. GILLOT, Mme IZEL.

**Absents excusés** :

Mme LABAN,  
Mme LELOUTRE,  
Mme MOULARD,  
M. HUBERT,  
M. COSGROVE,  
Mme ROUBAUD,  
Mme CHAMOISEAU.

**Pouvoirs** :

Mme LABAN donne pouvoir à Mme DREANO,  
Mme LELOUTRE donne pouvoir à M. GOISQUE,  
Mme MOULARD donne pouvoir à Mme FERREIRA,  
M. HUBERT donne pouvoir à M. LE CALVE,  
M. COSGROVE donne pouvoir à M. BONNEFOND,  
Mme ROUBAUD donne pouvoir à M. LECOINTRE,  
Mme CHAMOISEAU donne pouvoir à Mme DAVID.

La séance ouverte, Mme DAVID a été désignée secrétaire de séance.

**Approbation de la 2<sup>nd</sup>e modification de droit commun du PLU - Annexes**

La politique d'aménagement du cœur de village engagée depuis plusieurs années a pour objet d'en assurer la vitalité commerciale.

Depuis 2022, l'opération d'aménagement du cœur de village a été lancée en phases opérationnelles, avec notamment l'aménagement du clos Bénin et du centre bourg aujourd'hui finalisés.

Afin d'appuyer cette démarche, la ville de Lèves a instauré, par délibération en date du 17 juin 2024, un périmètre de sursis à statuer au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme qui concernerait toute demande d'urbanisme sur ce périmètre d'ici l'approbation de la modification du P.L.U.

Il convient aujourd'hui d'approuver la seconde modification du PLU qui acte la volonté de concrétiser cette restructuration en créant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée au développement des commerces et de l'artisanat pour favoriser l'implantation préférentielle des commerces de proximité en centre-ville exclusivement et développer l'implantation des autres types de commerces en dehors du centre-ville.

**CONSIDERANT** l'objectif du S.C.O.T de Chartres Métropole préconisant la mise en œuvre d'une offre commerciale diversifiée et adaptée en fonction des espaces de vie ;

**CONSIDERANT** l'objectif du P.A.D.D de la commune préconisant une consolidation du dynamisme communal et la consolidation des activités économiques présentes sur le territoire ;

**CONSIDERANT** la volonté de prévenir toute désertification des commerces du centre-ville de la commune et de soutenir les commerces de proximité en centre-ville ;

**CONSIDERANT** la nécessité de mettre en place une restructuration de l'urbanisme commercial sur l'ensemble du territoire communal en fixant des conditions d'implantation adaptées aux espaces de vie en centre-ville ;

**CONSIDERANT** la restructuration du centre-ville consistant à privilégier les commerces de proximité et l'artisanat qui sont adaptés aux espaces de vie du cœur de ville ;

**CONSIDERANT** la volonté de concrétiser cette restructuration en créant une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique dédiée au développement des commerces et de l'artisanat pour favoriser l'implantation préférentielle des commerces de proximité en centre-ville exclusivement et développer l'implantation des autres types de commerces en dehors du centre-ville ;

**CONSIDERANT** que la création de cette OAP entre dans le champ de la modification de droit commun du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** la volonté de développer sur le territoire de la commune des équipements sportifs et sociaux-culturels ;

**CONSIDERANT** que la mise en œuvre de cette volonté implique de modifier l'annexe 1 du Règlement du PLU, puis de mettre en conformité l'ensemble des articles du Règlement se référant à la destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics » ;

**CONSIDERANT** que cette modification de l'annexe 1 et du Règlement du PLU entre dans le champ de la modification de droit commun du plan local d'urbanisme en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme ;

**VU** l'avis favorable de la direction régionale des affaires culturelles en date du 18 juillet 2024 ;

**VU** l'absence d'observation notable du conseil départemental d'Eure-et-Loir dans son avis datant du 30 septembre 2024 ;

**VU** l'avis très favorable de la chambre de métiers et de l'artisanat Centre Val-de-Loire en date du 3 juillet 2024 ;

**VU** l'avis favorable de la chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir en date du 5 juillet 2024 ;

**VU** l'avis favorable de la chambre de commerce et d'industrie d'Eure-et-Loir en date du 23 septembre 2024 ;

**VU** l'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) n°2024-4731 en date du 30 août 2024 ne soumettant pas la deuxième modification du plan local d'urbanisme à évaluation environnementale ;

VU l'arrêté municipal n°152-24 en date du 16 octobre 2024 mettant le projet de modification du plan local d'urbanisme à enquête publique ;

VU l'ordonnance en date du 23 septembre 2024 du président du tribunal administratif d'Orléans désignant M. ROZAIRE en qualité de commissaire enquêteur ;

VU l'enquête publique menée du 12 novembre au 14 décembre 2024 ;

**ENTENDU** les conclusions du commissaire enquêteur qui considère que le projet de modification du PLU ne présente aucune objection de la part du public, et qui en conséquence émet un avis favorable au projet de la deuxième modification de droit commun du PLU de la commune de Lèves,

**CONSIDERANT** que la modification du plan local d'urbanisme telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la commission générale en date du 03 février 2025,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**DECIDE** d'approuver la 2ème modification de droit commun du plan local d'urbanisme de Lèves telle qu'elle est annexée à la présente.

**DIT** que :

- La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans le journal suivant : L'Echo Républicain
- La modification du plan local d'urbanisme approuvée est tenue à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

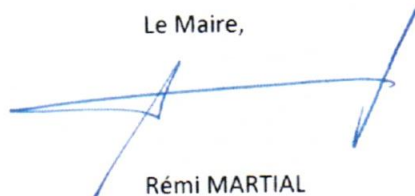
La présente délibération est exécutoire 1 mois après sa transmission au préfet (ou au sous-préfet) aux conditions qu'elle soit téléversée au Géoportail de l'Urbanisme et de l'accomplissement des mesures de publicité.

*Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.*

*Pour extrait certifié conforme au registre,*

*En mairie le 11 février 2025*

Le Maire,



Rémi MARTIAL



La secrétaire de séance,



Marie-Pierre DAVID