



Commune de Thivars

Plan local d'urbanisme, première révision allégée

Compte-rendu de la réunion du 28 mai 2026

INTERVENANTS	Représentés par	P	D
Maître d'ouvrage : Commune de Thivars 2, rue de la Mairie 28630 Thivars Tél : 02 37 26 40 21 mairie@thivars.fr	M. Olivier SOUFLET – maire M. Yves DEVILLE – conseiller municipal Mme Corinne PELLETIER – conseillère municipale Alain PELLETIER, service technique Mme Virginie BRION PALISSE – secrétaire générale	P P P P	X X X X
Personnes Publiques Associées présentes			
DDT - Direction Départementale des Territoires - SAUH/BAPT 17, place de la République 28019 Chartres Cedex ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr	Justine KIRCH justine.kirch@eure-et-loir.gouv.fr Camille FÉVRIER, Adjointe au chef du bureau eau et risques camille.fevrier@eure-et-loir.gouv.fr	P P	X X
UDAP, 15, place de République, Bp 80527 28019 Chartres cedex	udap.eure-et-loir@culture.gouv.fr hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr	P	X
DREAL, 5, avenue Buffon, Bp 6407, 45064 Orléans cedex 2	ut28.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr		xx
DRAC 6 rue de la Manufacture, 45043 Orléans cedex	secretariat-sra.drac-centre@culture.gouv.fr		
ARS, 15, place de la République 28019 Chartres cedex	ars-cvl-dd28-unite-sante-environnement@ars.sante.fr		x
Chartres Métropole - Direction aménagement, urbanisme et habitat 32, boulevard Chasles, 28000 Chartres	M. Cédric PERON cedric.peron@agglo-ville.chartres.fr	P	x
Conseil régional Centre-Val de Loire 9, rue Saint-Pierre-Lentin, 45041 Orléans cedex	Helene.force@centrevaleloire.fr		x
Chambre d'agriculture 10, rue Dieudonné Costes, 28024 Chartres Cedex l.widmer@eure-et-loir.chambagri.fr	Gautier DEDENON mailto:g.dedenon@eure-et-loir.chambagri.fr	P	x

Centre régional de la propriété forestière 43, rue du Bœuf-St-Paterne, 45000 Orléans	laurence.plaige@crpf.fr		
Conseil Départemental : Hôtel du département 1, place Châtelet, 28025 Chartres Cedex Direction du développement du territoire	Alice ZRIDA Alice.zrida@eurelien.fr		x
Chambre de commerce et d'industrie 5 Bis Avenue Marcel-Proust, 28000 Chartres	Adrien Croizier adrien.croizier@cci28.fr		x
Chambre de métiers 2, rue d'Aquitaine, 28110 Lucé	cma28@cma-cvl.fr		x
Bureau d'études : OYA 4 bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres contact@b-oya.fr	Mathieu PICHON, chargé d'étude, urbaniste Blandine Cholet, stagiaire Yanis Hadedou, stagiaire	P	X X x

Objet de la réunion

Deuxième réunion des personnes publiques associées

Historique de la procédure

Le Plan local d'urbanisme de la commune de Thivars a été approuvé en février 2014. Le conseil municipal a prescrit la 1ère révision allégée de son PLU le 4 février 2025. La procédure a comme objectif de permettre la construction de logements locatifs, sur une parcelle déjà bâtie au 24, rue Nationale ; et de connecter ce projet au réseau de liaisons douces de la commune.

A la suite d'une première réunion des personnes publiques associées le 15 décembre 2025, il a été décidé de faire une réunion technique à la DDT28 avec le Service de la Gestion des Risques, de l'Eau et de la Biodiversité (SGREB) le 29 janvier 2026. Cette réunion a permis d'échanger plus précisément sur les motifs du projet (logements sociaux non-exclusivement réservés aux personnes âgées) et sur le risque inondation au niveau du site du projet. Le 27 avril, le bureau d'études a réuni les élus de la commune, Chartres Métropole et la DDT (absence excusée) pour montrer les relevés topographiques du site de projet grâce à la technologie LIDAR et démontrer la compatibilité du projet communal avec le plan de prévention des risques inondation.

Direction départementale des territoires

Madame Février rappelle la doctrine de la direction départementale des territoires : limiter l'implantation de populations vulnérables en zone inondable, l'objectif étant de mettre les personnes et les biens en sécurité. Cette doctrine n'est pas une prescription, toutefois, compte tenu des enjeux, l'État reste très vigilant sur sa prise en compte.

Grâce aux données LIDAR, le chargé d'étude a pu modéliser le terrain précisément. Ces données avaient été transmises au préalable aux participants. Cette modélisation indique que le projet est possible tout en respectant les prescriptions du plan de prévention des risques

inondation tout en assurant la sécurité des personnes et des biens. En effet l'objectif pour les futures constructions sera que leurs planchers soient à 20 cm au-dessus des plus hautes eaux connues c'est-à-dire à la cote 135,80 m Ngf et idéalement au même niveau de la Rd 910. Les coupes réalisés atteste de la possibilité de respecter ces prescriptions et préconisations.

Confirmant les propositions formulées lors d'échanges préalables, pour encadrer l'évolution de ce site, Mme Kirch propose de formaliser une orientation d'aménagement et de programmation. Le chargé d'étude présente une orientation d'aménagement intégrant les échanges préalables. Les remarques formulées figurent dans la suite du compte rendu

Union départementale de l'architecture et du patrimoine

Le projet est situé dans le site inscrit de la vallée de l'Eure. Ainsi, la démolition du bâtiment nécessitera un permis de démolir. M. Nafilyan indique qu'il est dommage de détruire un bâtiment, une autre solution existe-t-elle ? Les élus précisent que son état et ses caractéristiques fonctionnelles ne le permettent pas. M. Nafilyan précise que le permis de démolir devra être accompagné d'une étude prouvant la nécessité d'une démolition. Les élus précisent qu'une étude technique a été menée ainsi qu'une campagne photographique qui attestent de son mauvais état et notamment des planchers qui sont en train de s'effondrer. A tel point que le maire a procédé à une déclaration de péril et a interdit l'accès. Il est proposé de se rendre sur site pour constater.

Lors de la visite sur site, M. Nafilyan rappelle qu'il ne peut se prononcer sur la possibilité d'autoriser ou non sa démolition. Si les études de structure prouvaient la nécessité de le démolir, il faudra au minimum récupérer les matériaux intéressants : pierres de taille, certaines menuiseries, nez de marches, cheminées, piliers...

Orientation d'aménagement et de programmation

La partie « paysage » devient « paysage et biodiversité ».

Dans la proposition d'orientation d'aménagement et de programmation, supprimer toutes les mentions relatives à la mobilité des personnes à mobilité réduite. En effet, le projet a évolué et ne sera plus orienté spécifiquement vers les personnes âgées comme le laisser supposer les premiers échanges. Ainsi, les normes relatives aux personnes à mobilité réduite n'auront pas à être plus drastiques que pour un projet lambda.

Ajouter une partie relative à l'infiltration des eaux pluviales.

Rappeler que le stationnement sera si possible hors d'eau.

L'orientation d'aménagement intégrant les échanges ci-dessus est jointe au présent compte rendu.

À faire par les élus

Joindre le dossier technique au dossier de demande de permis de démolir.

Fait à Chartres le 13 juillet 2026

Pour OYA – Mathieu Pichon

4. Création de logements sociaux rue Nationale

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 : création de logements sociaux rue Nationale

Le périmètre du projet s'étend sur une surface de 4000 m² environ.

L'objectif est à la fois de diversifier l'offre de logements dans la commune et de créer une nouvelle liaison douce dans le cadre du Plan Vert de Chartres Métropole.

Programmation

Le programme envisagé comprend la réalisation d'environ 15 logements sociaux.

Calendrier

Ce projet pourra être mis en oeuvre dès approbation de la présente révision allégée.

Implantation et volumes des constructions

Sauf impossibilité technique avérée, les futures constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la Rue Nationale et si possible en s'inspirant de l'implantation originelle du bâtiment existant.

Le long de la rue Nationale, la limite entre espaces public et privé devra reprendre les caractéristiques du bâti traditionnel environnant, voir illustrations ci-contre données à titre indicatif.



Architecture

Le projet devra s'inspirer de l'architecture traditionnelle environnante, sans toutefois exclure la possibilité de recourir à des formes architecturales plus contemporaines.

Paysage

La végétation sera préservée au maximum, sauf celle située sur l'emprise des bâtiments ou des espaces à aménager.

Accès

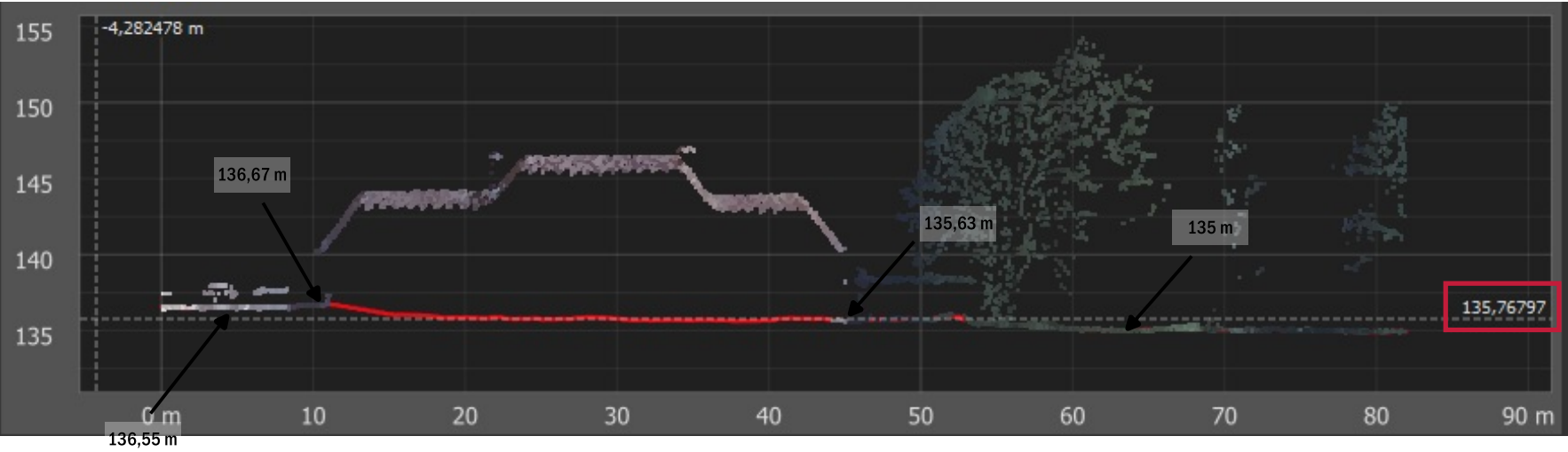
Compte tenu du caractère inondable de la zone et de la topographie, si des populations fragiles sont logées, les accès aux logements devront :

- être situés au dessus des plus hautes eaux connues précisées dans le plan de prévention des risques inondation ou le document qui s'y substituera, voir les coupes proposées à titre indicatif pages suivantes,
- respecter les normes relatives à la circulation des personnes à mobilité réduite,
- permettre un accès direct à la rue Nationale.

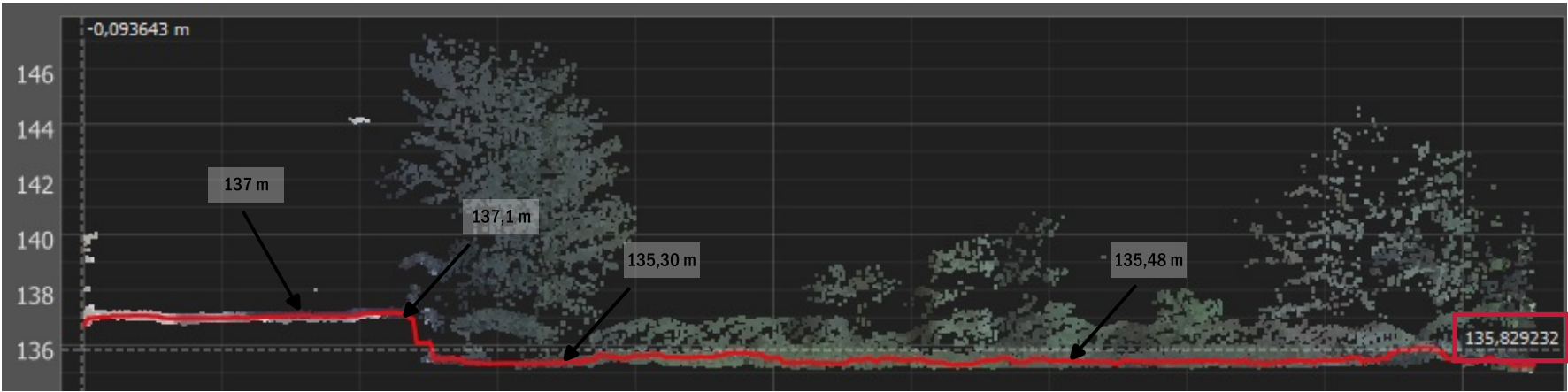
Plan vert de Chartres Métropole

L'opération devra préserver la possibilité de prolonger le plan vert de Chartres Métropole, notamment en direction de la Vallée de l'Eure à l'Est.

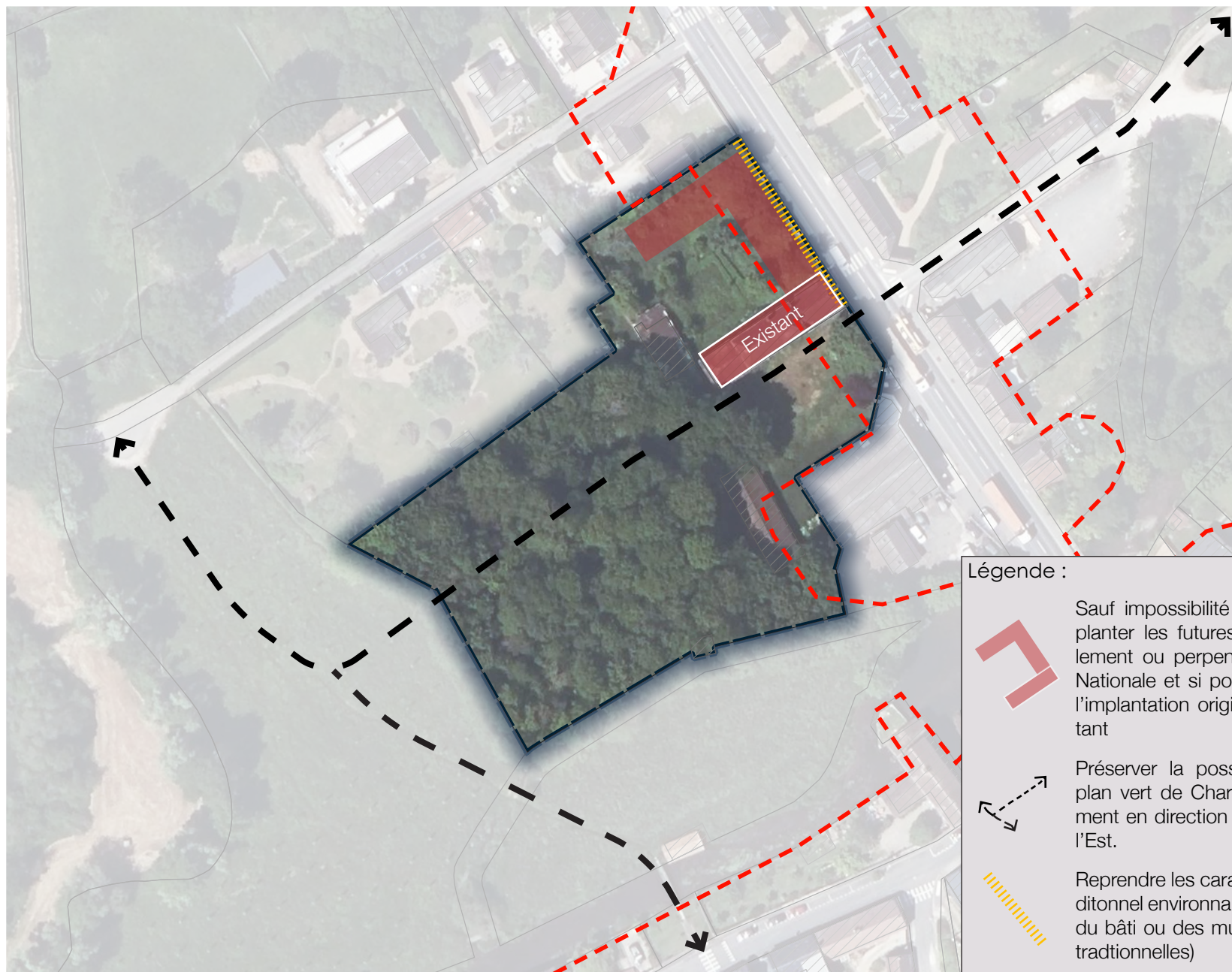
Le départ de la coupe topographique se fait du point A vers le point B



Le départ de la coupe topographique se fait du point A vers le point B



← Cote de référence PPRI
(plancher) : 135,8 m



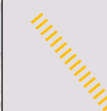
Légende :



Sauf impossibilité technique avérée, Implanter les futures constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue Nationale et si possible en s'inspirant de l'implantation originelle du bâtiment existant



Préserver la possibilité de prolonger le plan vert de Chartres Métropole, notamment en direction de la Vallée de l'Eure à l'Est.



Reprendre les caractéristiques du bâti traditionnel environnant (front bâti marqué par du bâti ou des murs aux caractéristiques traditionnelles)