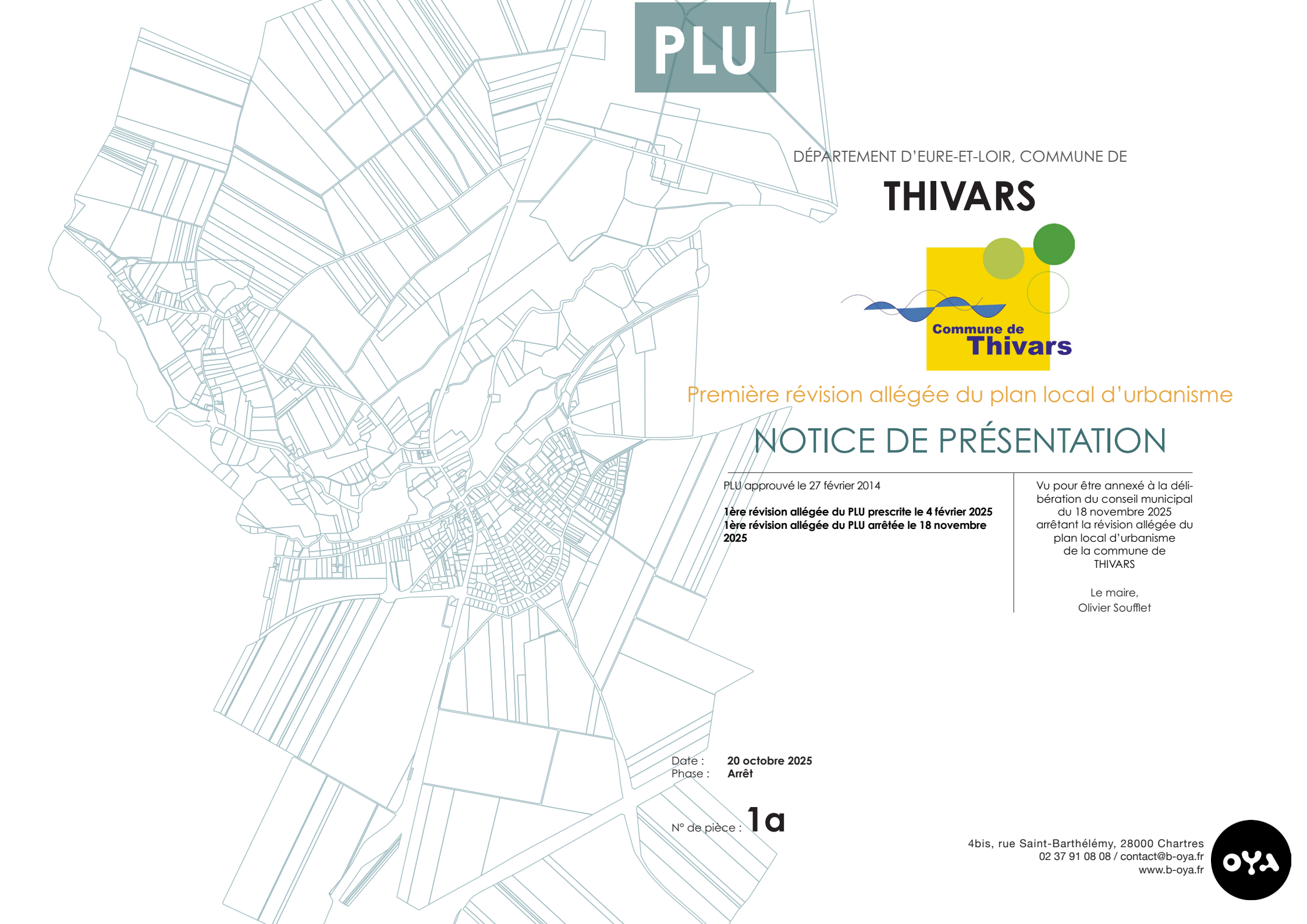




PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

THIVARS



Première révision allégée du plan local d'urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé le 27 février 2014

1ère révision allégée du PLU prescrite le 4 février 2025
1ère révision allégée du PLU arrêtée le 18 novembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 18 novembre 2025 arrêtant la révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de THIVARS

Le maire,
Olivier Soufflet

Date : **20 octobre 2025**
Phase : **Arrêt**

N° de pièce : **1a**

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@b-oya.fr
www.b-oya.fr



SOMMAIRE

1. Présentation de la procédure	4
1.1. Processus d'élaboration, historique de la procédure	5
1.2. Objets de la révision allégée	5
1.3. La procédure	6
2. Quelques éléments de diagnostic	7
2.1. Secteur faisant l'objet de la procédure	8
2.2. Le projet faisant l'objet de la révision allégée	10
2.3. Les enjeux urbains du projet	11
3. Les évolutions apportées	12
3.1. Au plan de zonage	13
4. Compatibilité des évolutions avec le projet d'aménagement et de développement durables	14
4.1. Impact de la révision allégée sur les objectifs démographiques du PADD	15
4.2. Impact de la révision allégée sur les objectifs du PADD en termes de logements	16
4.3. Le PLU permet-il de répondre aux objectifs du PADD en matière de consommation d'espace	18
5. Incidences de la révision allégée sur l'environnement	19
5.1. Faut-il mener une évaluation environnementale ?	20
5.2. Auto-évaluation	21

1. Présentation de la procédure

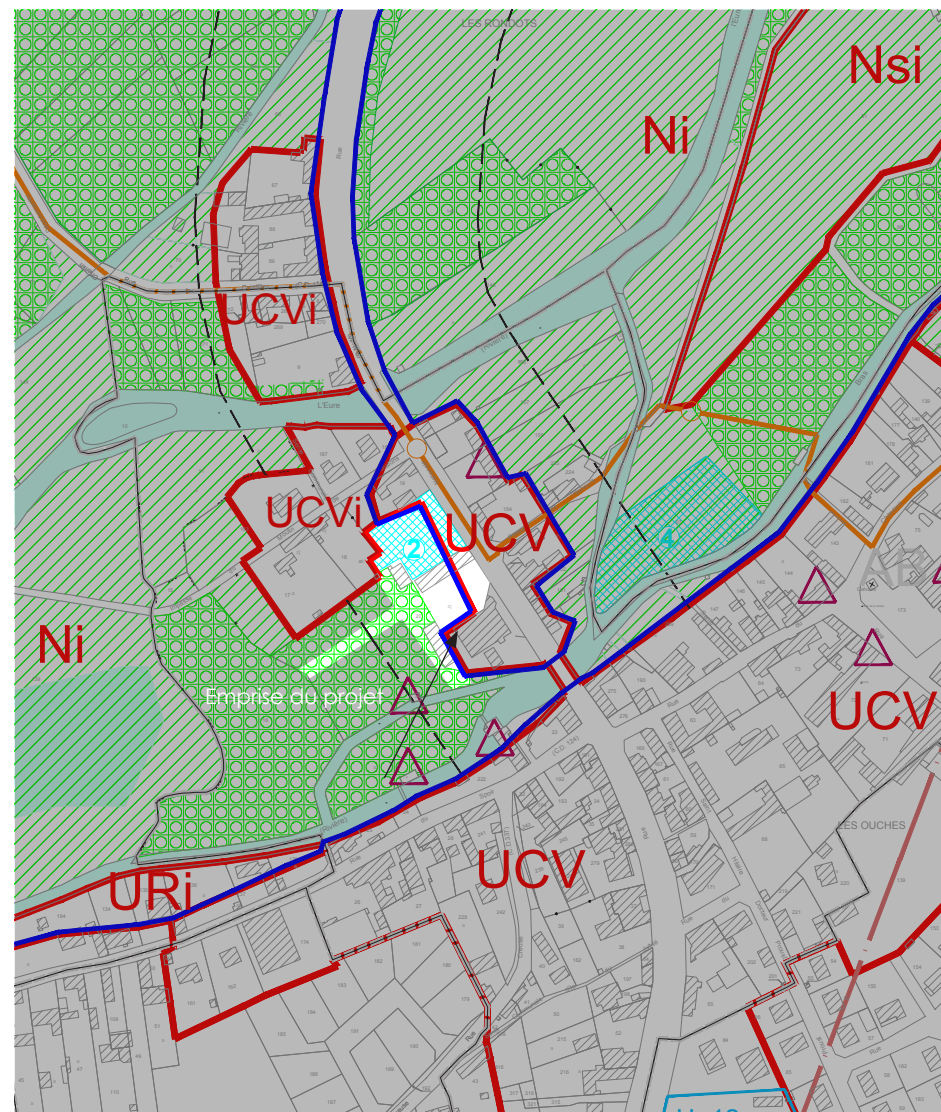
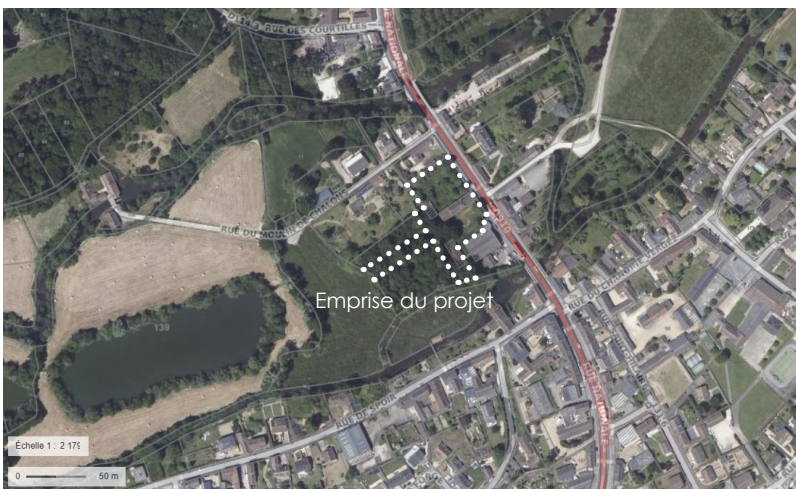
1.1. Processus d'élaboration, historique de la procédure

Le Plan local d'urbanisme a été approuvé le 27 février 2014. Aucune autre procédure n'a été réalisée depuis.

1.2. Objets de la révision allégée

La collectivité souhaite construire des logements destinés aux personnes âgées, ce qui par voie de conséquence participera à améliorer le renouvellement de population régulier et pérenne et améliorera le parcours résidentiel. Pour ce faire, la collectivité a confié l'opération à un bailleur social local, Eure-et-Loir Habitat.

Cette opération concernerait une unité foncière déjà bâtie, actuellement occupée par une belle demeure, dont l'état ne permet malheureusement pas d'envisager la restauration et la transformation. Le projet consisterait donc détruire les bâtiments pour reconstruire.



1.3. La procédure

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme - la procédure de révision

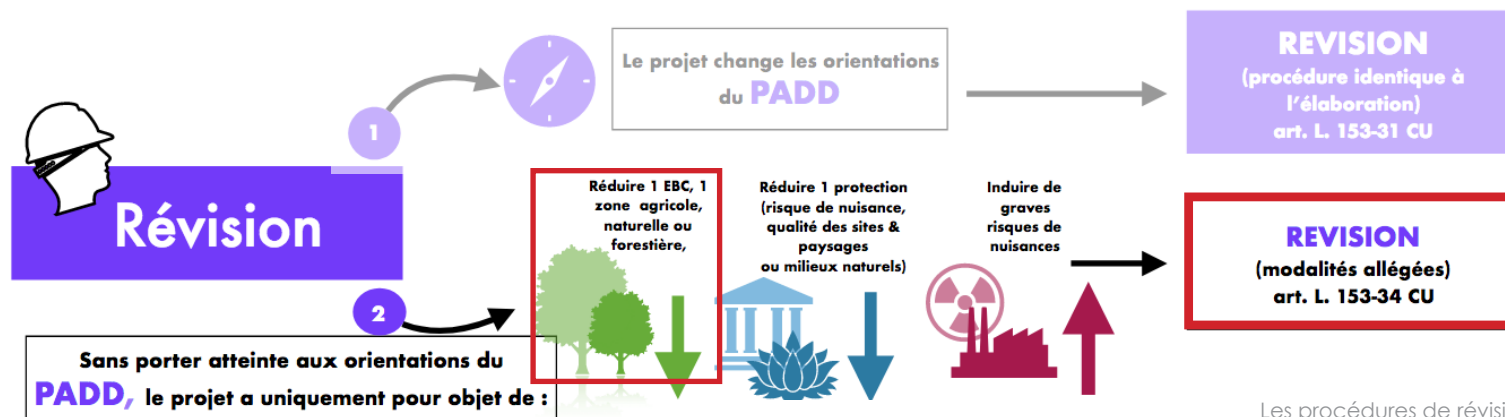
Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente procédure entraînera effectivement une réduction d'une partie de la zone N (naturelle) au profit de la zone UCV, et la réduction d'un espace boisé classé.

Ces évolutions justifient le choix de la procédure de révision.

L'ensemble des évolutions portées par la révision allégée du PLU permettant l'émergence de ce projet ne porteront pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.



Les procédures de révision
Source : <http://www.urbanlaw-avocats.fr>

Par conséquent, elle entre dans le cadre de la **révision dite « allégée »** régie par l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables** :

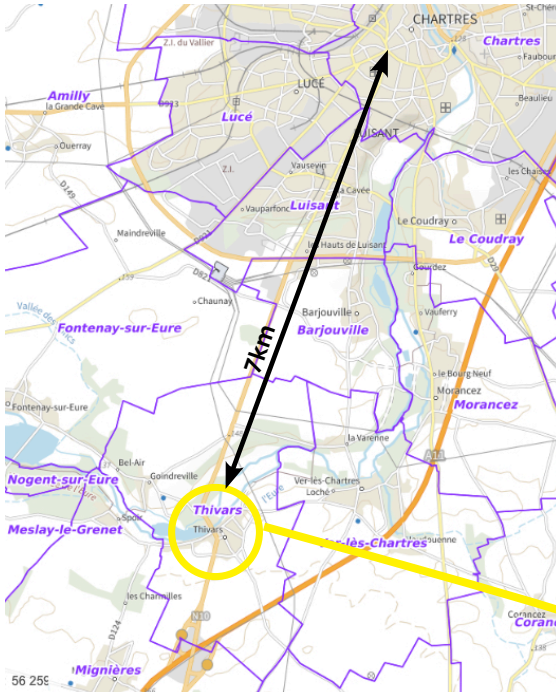
- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

2. Quelques éléments de diagnostic

2.1. Secteur faisant l'objet de la procédure

Situation générale

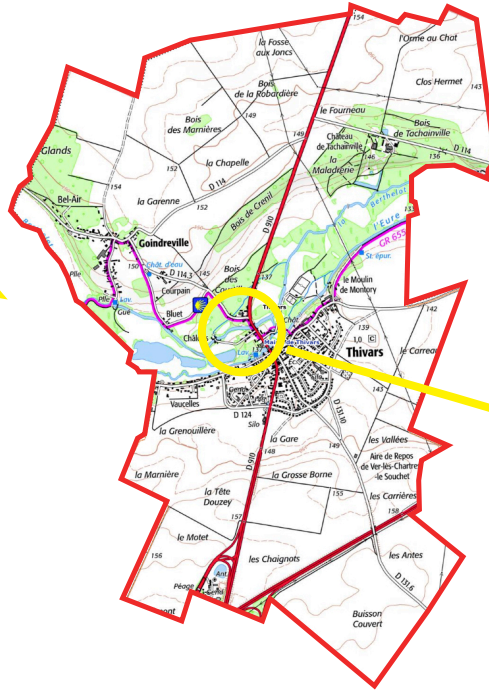


Source : Géoportail

Le bourg de Thivars est situé dans la vallée de l'Eure à 7km au sud du centre-ville de Chartres.

La commune est traversée du nord au sud par la route départementale RD910, qui devient route nationale RN10 au niveau de l'échangeur avec l'autoroute A11 qui traverse le sud de la commune.

Le secteur de projet (entouré en jaune) se situe au niveau du 24, rue Nationale (parcelle AB343) dans l'entrée nord du bourg sur la bande de terre située entre le bras de la Berthelot et l'Eure. L'emprise est d'environ 4000 m².



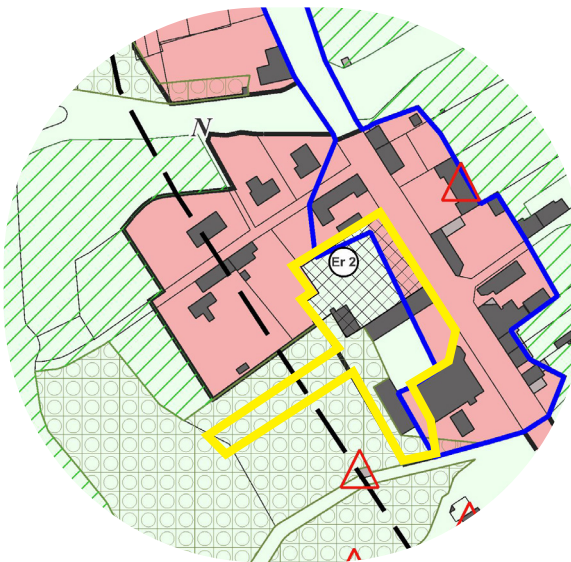
État actuel du secteur de projet

Au PLU actuel, la partie de la parcelle AB343 située le long de la rue Nationale se trouve en zone UCV (centre-ville) tandis que l'arrière de la parcelle se trouve en zone naturelle (N).

Un emplacement réservé destiné à un parking est repéré sur le jardin de la demeure.

L'arrière de la parcelle est couvert par un bois mis en espace boisé classé (EBC). Une partie du secteur de projet est concerné par l'EBC.

Le secteur de projet est situé en zone inondable du PPRI de l'Eure hormis la partie qui est actuellement en zone Ucv (rouge).

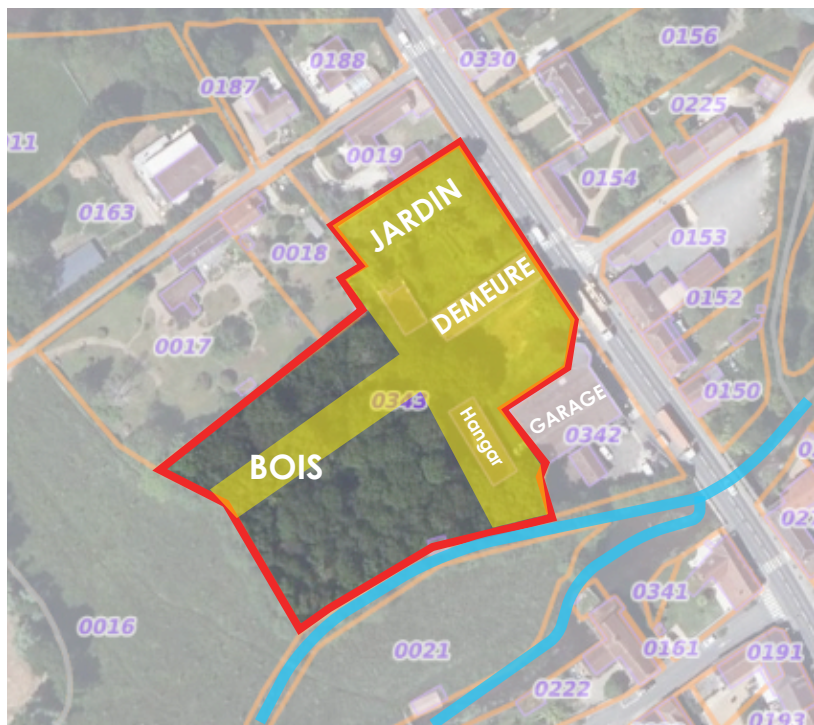


La parcelle AB343 :

En jaune : le secteur de projet

Cette parcelle est propriété de la commune. Elle est composée :

- d'une demeure qui a pignon sur rue, dont l'état structurel est fragile ;
- d'un jardin laissé à l'abandon ;
- à l'arrière, un hangar sert de lieu de stockage pour les services techniques de la commune ;
- et d'un bois qui recouvre le reste de la parcelle.



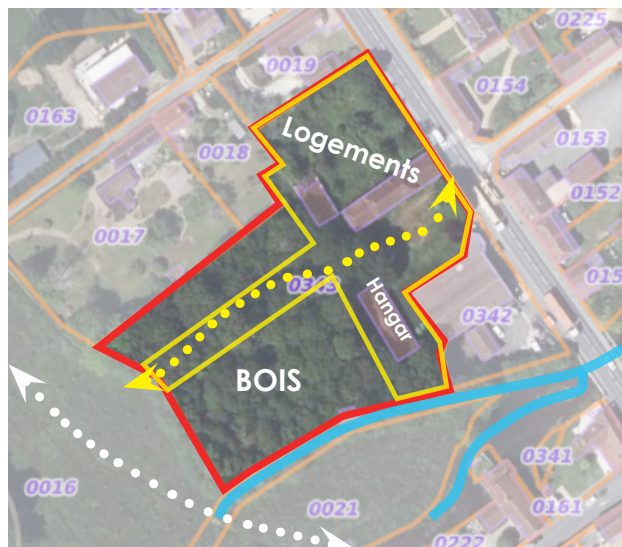
2.2. Le projet faisant l'objet de la révision allégée

Sur un terrain d'assiette d'environ 4000m² sur la parcelle AB343, située au 24 rue Nationale, la commune de Thivars souhaite construire des logements afin d'accueillir des personnes âgées de la commune à mobilité réduite. La construction de ces logements permettra de contribuer à améliorer le renouvellement de population régulier et pérenne et améliorera le parcours résidentiel.

Cette opération concernerait une unité foncière déjà bâtie, actuellement occupée par une belle demeure : le 24, rue Nationale.

La demeure est constituée de 3 unités dont une est pignon sur rue. Un mur de clôture en maçonnerie traditionnelle marque l'alignement avec la rue Nationale. Derrière ce mur se trouve un jardin qui n'est plus entretenu depuis plusieurs années (voir photos à droite). Dans le jardin se trouve deux annexes bâties : une à côté de la demeure, une autre derrière le garage.

Cependant, l'état des bâtiments ne permet malheureusement pas d'envisager la restauration et la transformation. Le projet consisterait donc démo-



lir les bâtiments pour reconstruire.

Pour ce faire, la collectivité a confié l'opération à un bailleur social local, Eure-et-Loir Habitat. L'opération compterait 14 logements : majoritairement des petits logements 2 ou 3 pièces, ainsi qu'un ou deux logements de type F4. Aucun espace collectif n'est prévu.

De plus, la commune souhaite créer un cheminement piéton qui relie la rue Nationale et ces logements à la vallée de l'Eure, en traversant le bois qui est sur cette parcelle. Ce chemin permettrait de rejoindre un cheminement existant situé à l'ouest du secteur de projet. Ce dernier relie le bourg à la rue du Moulins de Chalons sans passer par la rue Nationale, ayant un trafic routier important.

Source images : Google Street View



Vue de la demeure depuis la rue des Pêcheurs



Vue depuis la rue Nationale (sud)



Vue du jardin en 2008



Vue du jardin en 2023

2.3. Les enjeux urbains du projet

Le front bâti traditionnel, les murs



Le front bâti traditionnel, le bâti



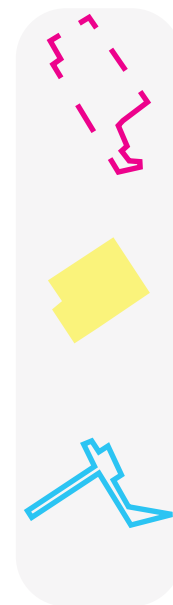
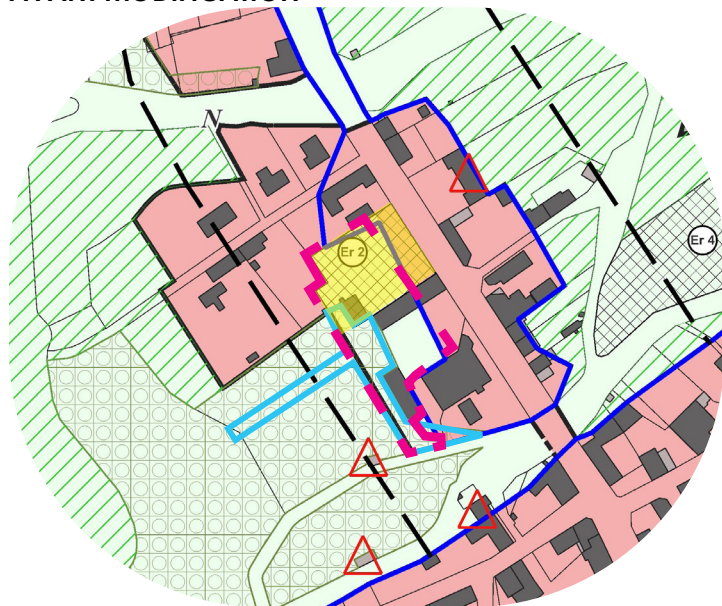
La végétation



3. Les évolutions apportées

3.1. Au plan de zonage

AVANT MODIFICATION



Passage d'une partie de la parcelle AB343 de la zone N à la zone UCV (pointillés roses)

Afin de permettre la réalisation de 14 logements à destination des personnes âgées, 2760 m² de la parcelle AB343 qui étaient en zone N passent en zone UCV.

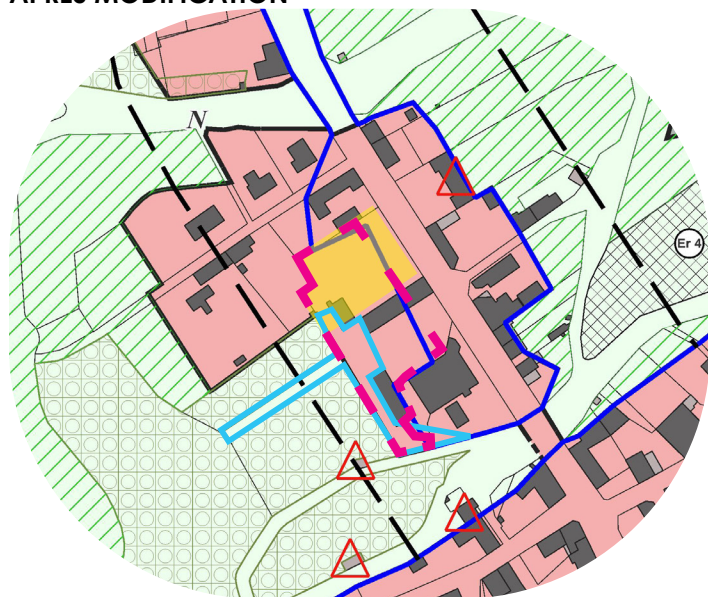
Suppression de l'emplacement réservé n°2 (en jaune) :

L'emplacement réservé de 1475 m² sur la parcelle AB 20 prévoyait la construction d'un parking le long de la RD910. Il est retiré pour permettre la construction de 14 logements à destination des personnes âgées.

Suppression d'une partie d'un espace boisé classé (contour bleu) :

Afin de permettre la réalisation optimale du projet de logements et de créer un cheminement reliant la rue Nationale à la vallée de l'Eure, l'espace boisé classé qui recouvre une partie de la parcelle AB 343 est réduit d'une superficie de 1097 m².

APRÈS MODIFICATION



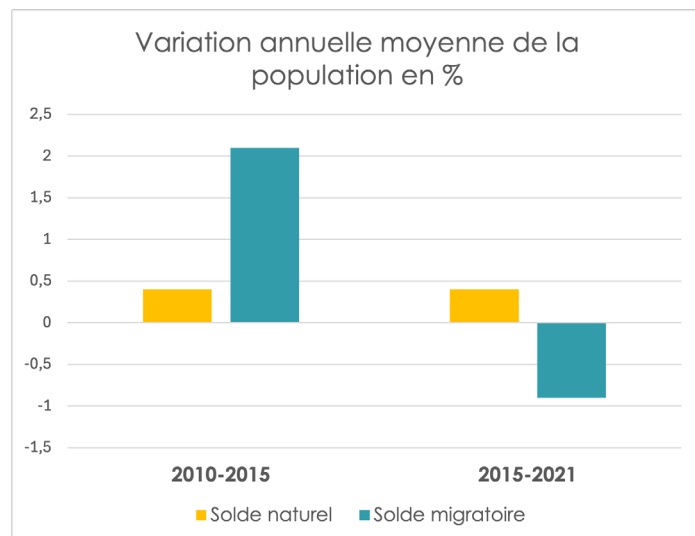
Zonage	
N	Zone naturelle
UCV	Village ancien
Prescriptions	
	Emplacement réservé
	Espaces boisés classés
	Espaces paysagers et zone humide
	Limites de la zone inondable
	Limite de zone non aedificandi de 75m (RD910)
	Élément bâti remarquable

4. Compatibilité des évolutions avec le projet d'aménagement et de développement durables

4.1. Impact de la révision allégée sur les objectifs démographiques du PADD

Un vieillissement de population difficile à enrayer

FIG. 1



La population a diminué de 30 habitants entre 2015 et 2021. Cette diminution est alimentée par les nombreux départs d'habitants de la commune, car le solde naturel (naissances) reste positif (fig. 1)

La tendance au vieillissement de la population constaté dans la commune se poursuit. D'après le recensement de 2021, la part des personnes de plus de 60 ans et plus augmente de 3 points tandis que la part d'habitants de 30 à 59 ans diminue franchement (-4 points) (fig.2).

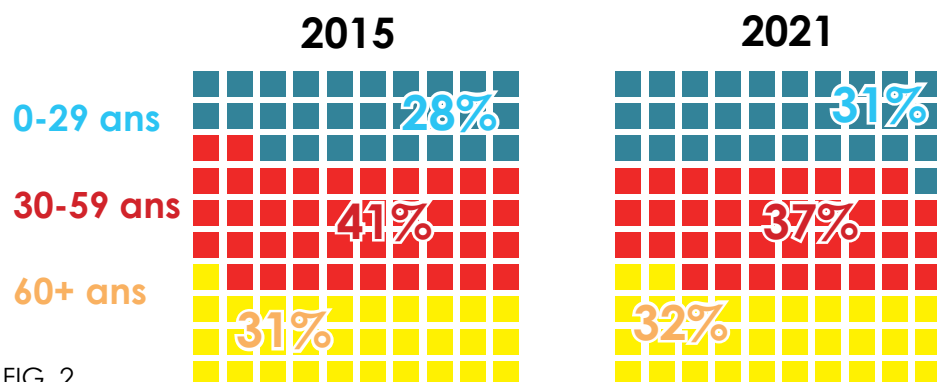
Ce vieillissement de population induit une baisse de la taille des ménages (2,37 à 2,29) : c'est ce qui était prévu au PADD pour 2029.

A l'horizon du PLU, 2029, les perspectives d'évolution sont les suivantes :

- Le potentiel de densification au sein du bourg
 - environ 15 logements dans la reconversion du site de l'ancienne gendarmerie
 - environ 20 logements en diffus dans le bourg (et à Goindreville dans une moindre mesure)
- La construction de 60 logements en extension du bourg sur une zone d'environ 3,3 hectares (soit un prélèvement de moins de 0,5 % de l'ensemble des terres agricoles de la commune afin d'économiser au maximum la consommation des terres agricoles)

Le nombre total de résidences principales s'établira à environ 570 en 2029. Si l'on prend pour hypothèse que le nombre moyen de personnes par ménages diminue légèrement à 2,3 personnes, cela constituerait une population totale de 1 360 habitants en 2029, soit 218 habitants supplémentaires par rapport à 2013. Cette croissance correspond à la création de 6 logements par an en moyenne.

FIG. 2



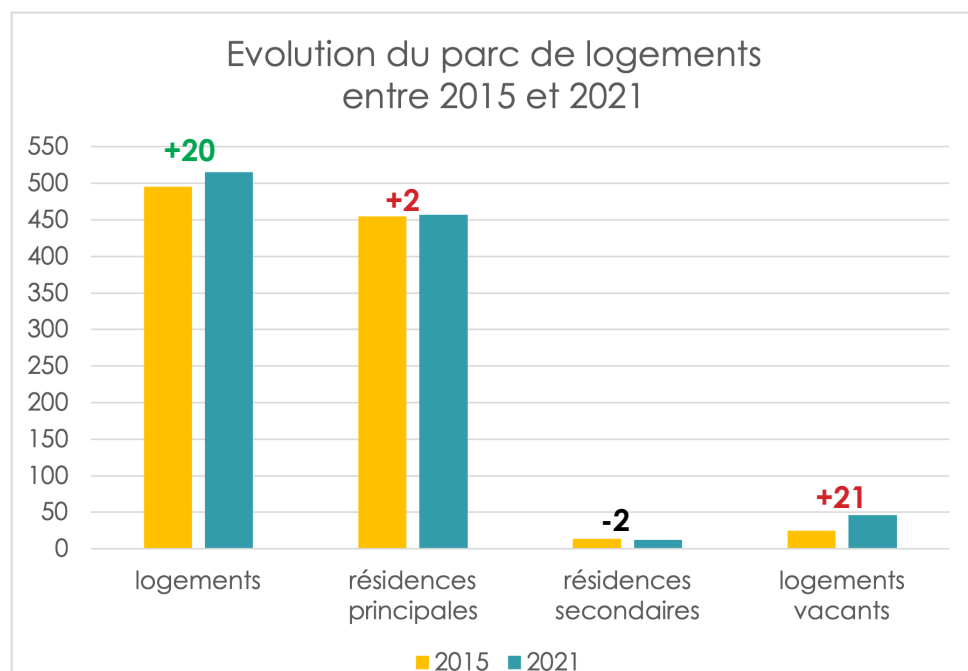
La question du rajeunissement de la population thivarienne se pose au niveau des nouveaux logements construits dans la zone de la Sente aux Ânes ces deux dernières années.

L'offre de logement proposée dans le projet a pour but de loger les personnes âgées qui sont de plus en plus nombreuses dans la commune. La construction de ces logements permettra de diversifier le parc de logement, ce qui améliorera le parcours résidentiel et par voie de conséquence un renouvellement de population régulier et pérenne.

4.2. Impact de la révision allégée sur les objectifs du PADD en termes de logements

Évolution depuis l'approbation du PLU

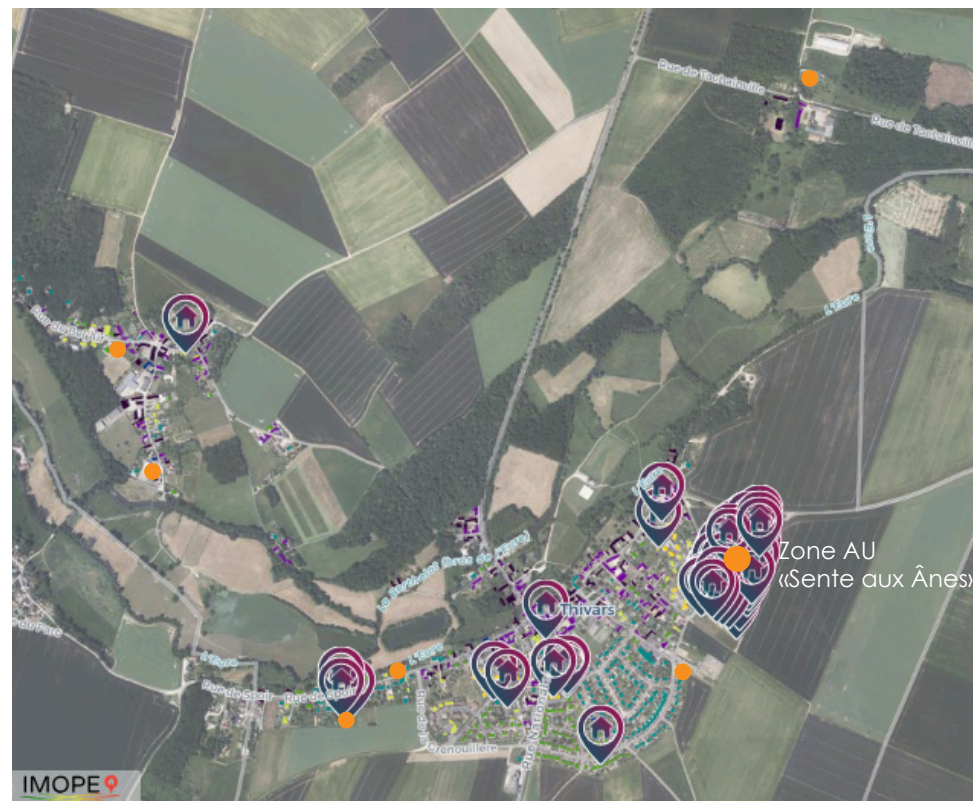
D'après l'INSEE, entre 2015 et 2021, la commune a vu construire 20 nouveaux logements, mais on compte uniquement 2 nouvelles résidences principales. Le nombre de logements vacants a quasiment doublé sur la période : on en compte 46 en 2021 contre 25 en 2015. Par conséquent, **le taux de vacance a augmenté de presque 4 points** passant de 5,1 à 8,9% du parc de logements.



Sources : INSEE, RP 2015 et 2021

Toutefois, le dernier recensement ne prend pas en compte les derniers logements construits sur la zone à urbaniser de la sente aux Ânes.

D'après les données des fichiers fonciers (millésime 2023) et les autorisations d'urbanisme de la commune, **environ 75 logements ont été construits depuis l'approbation du PLU en 2014.**



Sources : ONB, Fichiers Fonciers 2023, base de données DiDO <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>



Logements construits depuis l'approbation du PLU jusqu'à 2022 (fichiers fonciers)



Derniers logements construits ou autorisés depuis 2022 (autorisations d'urbanisme)

Compatibilité avec le PADD

■ 4. Adopter un mode de croissance maîtrisé de manière à répondre aux besoins actuels et futurs tout en économisant la consommation de l'espace

Un mode de croissance maîtrisé :

Face à la tendance au vieillissement de la population constatée dans la commune, l'objectif est de maintenir les équilibres démographiques en continuant à accueillir des jeunes ménages avec un rythme d'évolution maîtrisé ce qui permettra, en outre, de maintenir un taux de commerces et de services satisfaisant. Cela implique de prévoir la construction de nouveaux logements de taille moyenne et à des prix modérés sous la forme de maisons de ville, non loin des équipements. Cette évolution doit tenir compte de la taille et de la capacité de la commune afin de favoriser l'intégration des nouveaux habitants accueillis dans l'esprit du village.

A l'horizon du PLU, 2029, les perspectives d'évolution sont les suivantes :

- Le potentiel de densification au sein du bourg
 - environ 15 logements dans la reconversion du site de l'ancienne gendarmerie
 - environ 20 logements en diffus dans le bourg (et à Goindreville dans une moindre mesure)
- La construction de 60 logements en extension du bourg sur une zone d'environ 3,3 hectares (soit un prélèvement de moins de 0,5 % de l'ensemble des terres agricoles de la commune afin d'économiser au maximum la consommation des terres agricoles)

Le nombre total de résidences principales s'établira à environ 570 en 2029. Si l'on prend pour hypothèse que le nombre moyen de personnes par ménages diminue légèrement à 2,3 personnes, cela constituerait une population totale de 1 360 habitants en 2029, soit 218 habitants supplémentaires par rapport à 2013. Cette croissance correspond à la création de 6 logements par an en moyenne.

Le projet de logements pour personnes âgées se situe à l'entrée du bourg, le long de la principale rue de la commune, à proximité des commerces et des équipements.

Il prévoit 14 nouveaux logements, surtout des F2 et des F3, ainsi qu'un ou 2 F4. Il permettra de diversifier le parc de logements et donc d'améliorer le parcours résidentiel des habitants de la commune. Ce projet va dans le sens du PADD.

Le site de l'ancienne gendarmerie a été réhabilité en 2016 et compte une douzaine de logements.

Environ une dizaine de logements ont été construits «en diffus» dans le bourg (rue de Spoir, rue Creuse, rue du Petit Clos...) et à Goindreville

La zone d'extension de la Sente aux Ânes vient d'être urbanisée. Elle compte une soixantaine de logements.

L'INSEE recense 457 résidences principales en 2021 soit uniquement 2 de plus par rapport à 2015. Toutefois, avec la soixantaine de logements construits dans le secteur de la Sente aux Ânes, on peut estimer qu'en 2024 la commune compte environ 520 résidences principales. Les 14 potentiels futurs logements n'entraient pas en contradiction avec l'objectif de 570 résidences principales en 2029.

4.3. Le PLU permet-il de répondre aux objectifs du PADD en matière de consommation d'espace

Objectif 4-A. «Adopter un mode de développement urbain compact qui économise la consommation de l'espace»

Le centre du bourg de Thivars présente une densité déjà assez importante ainsi qu'un certain intérêt patrimonial. Quelques logements pourraient être construits sur des sites de renouvellement urbain ou sur des sites de petite taille non bâtis, mais ces sites représentent un faible potentiel.

L'opération se situe sur une unité foncière déjà bâtie et ne constitue pas de consommation d'espace. Tout de même, elle artificialisera des espaces boisés et de jardin.

B. Préserver les espaces naturels et la biodiversité – Valoriser la trame verte et la trame bleue ainsi que le corridor biologique de la vallée

- Conforter la protection des espaces naturels : les espaces boisés des coteaux, les fonds de vallée de l'Eure et de la Berthelot
- Affirmer la protection des zones humides dont les étangs et les deux cours d'eau de l'Eure et de la Berthelot, sensibles du point de vue écologique

La présente procédure va réduire d'environ 1100m² un espace boisé classé qui a une superficie de 1,28 ha, soit 8% de celui-ci.

5. Incidences de la révision allégée sur l'environnement

5.1. Faut-il mener une évaluation environnementale ?

Article R.104-11 du Code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

- a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

Non concerné

Pas d'évaluation environnementale

Révision allégée, pas de changement des orientations du PADD

Pas d'évaluation environnementale

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

- 1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millièème (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;
- 2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millièème (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Thivars a une superficie de 922 ha (1 ‰ = 9220m²)

La surface impactée par la révision allégée est d'environ 4000m², soit 0,43 ‰ du territoire.

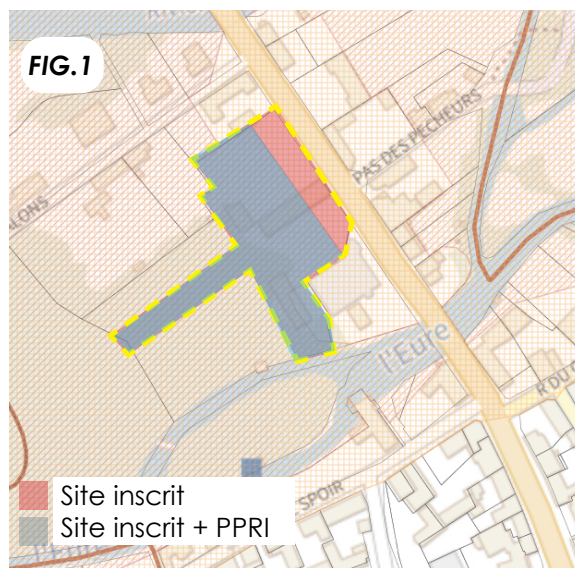
Après examen cas par cas, la MRAe Centre-Val de Loire a soumis à évaluation environnementale la procédure (avis n°MRAe 2025-5132)

5.2. Auto-évaluation

Contexte environnemental

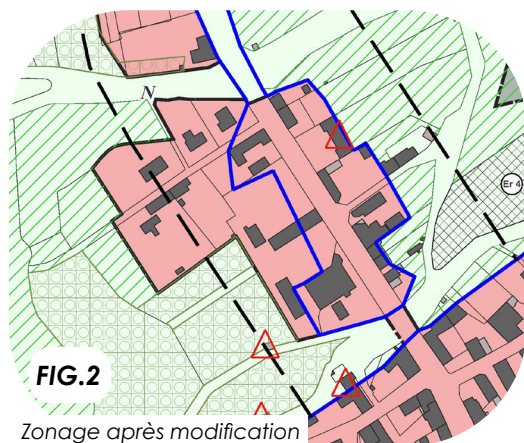
Lors de la révision de l'ancien POS de Thivars en PLU qui a été approuvée en 2014, la pièce 2.2 du dossier du PLU établit les justifications et les impacts du projet de PLU sur l'environnement.

Dans le cas de la présente procédure une saisine de l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas tels que définis par les articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'urbanisme doit être formulée.



Le territoire de THIVARS est concerné ni par un site Natura 2000, ni par une ZNIEFF de type 1 et 2.

Le secteur de projet se situe dans la vallée de l'Eure. La quasi-intégralité du périmètre est inclus dans la zone inondable du PPRI de la vallée de l'Eure. L'entière du secteur de projet se situe dans le site inscrit de la Haute Vallée de l'Eure.



Le parcelle AB343 se situe le long de la rue Nationale (RD 910), route à grande circulation (art. L.111-6 Code urbanisme) qui impose une zone d'inconstructibilité de 75m de part et d'autre de l'axe de la route (pointillés noirs sur plan). Toutefois, cette règle ne concerne pas la parcelle qui se situe dans «l'espace urbanisé».

Dans la TVB du schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole, la vallée de l'Eure est identifiée comme un «corridor écologique potentiel de la trame bleue» et un «réservoir de biodiversité».

Le PLU de Thivars identifie la vallée de l'Eure comme le réservoir de la trame verte et bleue de la commune (boisements, prairies, cours d'eau, milieux humides)

Dans le cœur de Thivars, la rue Nationale est un «élément fragmentant» pour les continuités écologiques.



Éléments fragmentants	Obstacles à l'écoulement	Principes de corridors écologiques potentiels
- Enveloppe urbaine - Routes principales - Routes secondaires - Principe de contournement de la RN 154 - Voies ferrées	- Obstacles à l'écoulement - Discontinuités artificielles	- Corridor écologique potentiel de la trame verte en abords de la voies ferrées - Corridor écologique potentiel de la trame verte - Corridor écologique potentiel de la trame bleue
	Réservoirs de biodiversité - Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique - Zone de protection spéciale	

Source : SCoT de Chartres Métropole

En reprenant les thématiques exposées dans la notice explicative pour l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, la présente démonstration a pour vocation de justifier l'impact positif de la révision allégée.

Tableau d'auto-évaluation

Thématique	Impacts	Mesures
RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITÉ	FAIBLE	La révision allégée va convertir 2760 m² de zone naturelle (N) en zone urbanisée (UCV). Toutefois des bâtiments existants (partie de la maison, annexes) étaient situés dans la zone naturelle. La révision allégée du PLU permet un projet de logements en renouvellement urbain, il ne consomme pas d'espace. Toutefois, le projet de logements et le cheminement à travers le bois artificialisera des espaces actuellement végétalisés tel que le jardin actuel. Le bois à l'arrière de la parcelle, qui est un poumon vert dans le secteur du projet est préservé, sauf une petite bande pour créer le cheminement piéton qui reliera la rue Nationale à la vallée de l'Eure. La suppression de 1100 m² d'espaces boisés classés sur la parcelle AB343 servira d'une part à permettre le projet de construction de logements, et il servira également à la création d'un cheminement piéton. L'emplacement réservé n°2 qui est pointé sur le jardin de la parcelle, devait initialement servir à construire un parking. Celui-ci est supprimé mais l'impact sur l'environnement reste similaire (artificialisation des sols) car l'emprise servira à la construction de logements pour des personnes âgées.
EAU	FAIBLE	Eau potable La modification aura un impact faible sur l'eau potable. Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation permettront la création de 14 nouveaux logements. Il est patent que les réseaux seront suffisants. En outre, le rapport de l'ARS indique que l'eau est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. Eaux usées La parcelle se situe dans le zonage d'assainissement collectif. Les nouvelles constructions devront suivre les dispositions générales du règlement et des normes. Eau pluviale Pour le traitement des eaux pluviales seront privilégiées «les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.» (cf. règlement de la zone UCV)
ZONES ET MILIEUX HUMIDES	NEUTRE	Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, sont inventoriées sous forme de « zones humides effectives ». Il n'y a pas de zone humide effective sur le site de projet. De plus, les «espaces paysagers et les zones humides» sont affichés sur le plan de zonage du PLU et ne concernent pas le secteur faisant l'objet de la révision allégée. Ainsi, les évolutions n'impacteraient pas de zone humide effective, telle que définie par le Code de l'Environnement.

Thématique	Impacts	Mesures
RISQUES ET NUISANCES	FAIBLE	<u>RISQUES NATURELS</u> La totalité du secteur de projet, hormis une bande située le long de la rue Nationale, se situe en zone inondable (voir FIG.1 page 21) selon le PPRI de la vallée de l'Eure. La parcelle est déjà construite (maisons, annexe, hangar). Pendant le temps opérationnel, le futur projet de logements devra suivre les dispositions réglementaires liées au PPRI. Le risque inondation sera pris encore plus en compte par rapport aux constructions existantes. <u>NUISANCES SONORES</u> Le site se situe le long de la rue Nationale (RD 910), route à grande circulation qui impose une zone d'insconstructibilité de 75m de part et d'autre de l'axe de la route (voir FIG.2 page 21). Toutefois, cette règle ne concerne pas la parcelle AB343 qui se situe dans «l'espace urbanisé». La rue Nationale (RD910) fait aussi l'objet d'un classement sonore de type 3 dans la traversée de Thivars : c'est-à-dire qu'un couloir de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route est affecté par le bruit du trafic routier. La parcelle était déjà habitée, par conséquent les futurs logements n'auront pas plus d'impact qu'actuellement. Ces derniers devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs (cf. règlement).
ÉNERGIE, QUALITÉ DE L'AIR, POLLUTION ATMOSPHERIQUE, SANTÉ	POSITIF	La construction de 14 logements pour les personnes âgées impliquera des entrées et sorties et véhicules via l'entrée existante du 20, rue Nationale. Les flux seront faibles et n'apporteront pas d'impacts significatifs sur la circulation dans la rue Nationale. La localisation des logements à proximité du centre-bourg de ses services et commerces a pour but de réduire les déplacements motorisés. La création d'un cheminement entre la rue Nationale et la vallée de l'Eure via le bois de la parcelle AB343 favorisera l'usage des mobilités douces par les habitants des futurs logements ainsi que par les autres habitants et usagers qui souhaiteraient se déplacer à l'écart de la rue Nationale (voie à fort trafic routier) ou rejoindre l'itinéraire de randonnée situé à proximité. Le bois à l'arrière de la parcelle, qui est un poumon vert dans le secteur du projet est préservé, sauf une petite bande qui servira à créer le cheminement susmentionné.
CADRE DE VIE, PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	POSITIF	L'opération de logements pour personnes âgées devra respecter des formes urbaines traditionnelles, en cohérence avec les constructions voisines, puisque le secteur de projet se situe en zone UCV (village ancien). Les nombreux enjeux urbains du projet (cf. page 11) sont des caractéristiques que le futur projet devra prendre en compte pour s'intégrer dans le tissu bâti existant, notamment puisqu'il sera visible depuis la rue Nationale. Le maintien d'espaces végétalisés dans le projet, en complémentarité avec le bois à l'arrière de la parcelle, permettra d'améliorer la qualité du projet de renouvellement urbain. Le secteur de projet étant dans le site inscrit de la Haute Vallée de l'Eure (voir FIG.1 page 21), un avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera donné pour le projet.

En conclusion, la révision allégée du PLU de THIVARS induira un impact mesuré sur l'environnement, au sens large, du fait de la situation du projet en zone inondable et à proximité de la rue Nationale, route à grande circulation.

La révision allégée du PLU de THIVARS ne nécessiterait pas de réaliser une évaluation environnementale.

