Commune de

Saint-Georges-sur-Eure

Eure-et-Loir

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

1a

- 1ère révision du Plan Local d'urbanisme approuvée le 19 décembre 2017
- Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 17 mai 2022
- Modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 27 septembre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2022

approuvant la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Georges-sur-Eure

Le Maire,

PHASE :
Approbation

En Perspective Urbanisme et Aménagement
4bis, rue Saint-Barthélémy - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com

Commune de

SAINT-GEORGES-SUR-EURE

Eure-et-Loir

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Sommaire

CHAPITRE 1 : PREAMBULE 7

1. La présentation du Plan Local d'Urbanisme 8

2. Le contenu du dossier de PLU 11

3. Le rôle des pièces constituant le dossier PLU 11

4. L'historique de la procédure 14

5. Les objectifs des élus 15

CHAPITRE 2 : LE DIAGNOSTIC 16

1. La situation géographique et administrative 17

2. Les acteurs locaux 25

2.1. La communauté d'agglomération Chartres Métropole 25

2.2. Le SYNELVA Collectivité 27

3. Les plans et programmes de normes supérieures 28

3.1. Le SCOT de la communauté d'agglomération de Chartres 28

3.2. Le PLH de l'agglomération Chartraine 28

3.3. Le PDU de la Communauté d'Agglomération de Chartres 28

3.4. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 29

4. L'histoire de la commune 30

4.1. Généralités 30

4.2. Les sites archéologiques 32

5. L'analyse démographique et socio-économique 34

5.1. La population 34

5.1.1. L'évolution de la population 34

5.1.2. Les facteurs de croissance 35

5.1.3. La structure de la population 36

5.1.4. La structure des ménages 37

5.2. Le logement 37

5.2.1. La dynamique de construction de logements 37

5.2.2. L'importance des logements individuels 38

5.2.3. La taille des logements 39

5.2.4. Les périodes de constructions 40

5.2.5. L'ancienneté d'emménagement des ménages 40

5.2.6. L'utilisation massive de la voiture 40

5.2.7. Le calcul du point mort démographique entre 2006 et 2012 41

5.2.8. Les objectifs du SCOT en termes de population et de logements 42

5.3. L'emploi et les activités économiques 43

5.3.1. La place de Saint-Georges-sur-Eure dans le contexte départemental et communautaire 43
5.3.2. L'agriculture 44
5.3.3. L'activité commerciale, artisanale et industrielle 53
5.3.4. La composition de la population active* 55
5.3.5. La population active et la mobilité 55
5.3.6. La population active et chômage 56
6. Le fonctionnement communal 57
6.1. Les équipements de superstructure 57
6.2. La vie associative 57
7. Les équipements et infrastructures de déplacement 59
7.1. Le réseau viaire 59
7.2. L'inventaire des capacités de stationnement 59
7.3. Les transports collectifs 62
7.4. Les circulations douces 63
8. Les réseaux techniques 65
8.1. L'eau potable 65
8.1.1. L'alimentation en eau potable 65
8.1.2. La qualité des eaux distribuées 65
8.2. L'assainissement 67
8.3. La collecte et le traitement des déchets 67
CHAPITRE 3 : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 69
1. Le milieu physique 70
1.1. La climatologie 70
1.2. Le relief et la géologie 73
1.2.1. Le relief 73
1.2.2. La géologie 74
1.3. L'hydrographie 77
1.3.1. Les eaux superficielles 77
1.3.2. Les eaux souterraines 78
1.3.3. Les ouvrages souterrains 79
1.3.4. La gestion de l'eau 83
2. Le milieu naturel 87
2.1. Les grandes entités paysagères 87
2.2. Les outils de protection du milieu 89
2.2.1. Le projet de directive paysagère 89
2.2.2. Le site inscrit de la Haute Vallée de l'Eure 95
2.2.3. Espace Naturel Sensible de la Vallée de l'Eure de Saint-Georges-sur-Eure à Chartres 97
2.2.4. La faune et la flore 99

2.2.5. La Trame verte et bleue 102
2.2.6. La consommation des espaces naturels et agricoles 112
3. Les formes urbaines 117
3.1. Le bâti ancien..... 117
3.2. Le bâti récent..... 119
3.3. Les espaces mutables et la capacité de densification de l'enveloppe bâtie 121
3.4. Le patrimoine bâti 123
3.5. Le patrimoine naturel 127
4. Les risques et les nuisances.....146
4.1. Les nuisances 146
4.1.1. Les nuisances sonores 146
4.1.2. La pollution atmosphérique 147
4.1.3. La pollution des sols 147
4.1.4. La pollution d'origine agricole..... 147
4.2. Les risques naturels 148
4.2.1. Les mouvements de terrain - aléa retrait gonflement des argiles 148
4.2.2. Le risque d'inondation 151
4.2.3. Les carrières 152
4.2.4. Les remontées de nappes 153
4.2.5. Le risque sismique..... 153
4.2.6. Le risque de tempête 154
4.3. Les risques technologiques 154
4.3.1. Le risque industriel..... 154
4.3.2. Le transport d'énergie électrique..... 155
4.3.3. Le transport de matières dangereuses 155
5. Les ressources et leur gestion 156
5.1. Le potentiel éolien 156
5.2. Le potentiel solaire 157
5.3. Le Bois Energie et la biomasse 157
5.4. La géothermie..... 157
5.5. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)..... 158
CHAPITRE 4 : L'ANALYSE ET L'EXPRESSION DES ENJEUX 159
1. La synthèse : enjeux et objectifs 160
1.1. Population et habitat..... 160
1.2. Activités et services 161
1.3. Organisation urbaine 161
1.4. Environnement et paysage 162
2. Le bilan critique du précèdent Plan Local d'Urbanisme 163

CHAPITRE 5 : L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 168

1. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale 169

1.1. La place de l'évaluation environnementale 169

1.2. Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, national ou communautaire 169

1.2.1. La qualité de l'air 170

1.2.2. La préservation de la ressource en eau 170

1.2.3. La limitation des risques et des nuisances 171

2. Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire 171

3. Les grands objectifs d'aménagement 172

4. L'évaluation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 173

CHAPITRE 6 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 176

1. Les enjeux démographiques et résidentiels 177

1.1. L'estimation des besoins en termes de logements 177

1.1.1. Le point mort démographique 177

1.1.2. L'évaluation du potentiel mobilisable et urbanisable 178

1.1.3. L'impact du parti d'aménagement 180

1.2. L'organisation spatiale souhaitée 180

2. Les enjeux économiques 180

3. Les enjeux environnementaux 181

4. La consommation des espaces naturels et agricoles induites par la mise en œuvre du PLU 183

5. Les prescriptions supra communales 185

5.1. La justification par rapport aux objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme 185

5.2. Les éléments juridiques de norme supérieure 187

5.2.1. La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 187

5.2.2. La loi contre le bruit du 31 décembre 1992 188

5.2.3. La loi relative à la protection des paysages du 8 janvier 1993 188

5.2.4. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 189

5.2.5. La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005 189

5.2.6. Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Chartraine 189

5.3. Les servitudes et les contraintes supra-communales 190

5.3.1. Les servitudes d'utilité publique 190

5.3.2. Les contraintes 191

6. Les motifs de délimitation des zones et des règles 193

6.1. Le découpage du territoire en zones 193
6.2. Les différents zones et secteurs présents 194
6.3. Les éléments de comparaisons statistiques entre le PLU de 2008 et la révision du PLU 197
6.4. Les motifs de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols 200
CHAPITRE 7 : LES MESURES ENVISAGÉES POUR RÉDUIRE LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 227
1. La présentation des zones et de leurs objectifs 228
2. Les mesures induites par le plan de zonage 229
3. Les mesures induites par le règlement 230
4. Les mesures induites par les emplacements réservés, les espaces boisés classés et les espaces paysagers protégés 235
5. Les indicateurs de suivi 235
CHAPITRE 8 : LE RÉSUMÉ NON TECHNIQUE 237

CHAPITRE 1 : PRÉAMBULE

1. La présentation du Plan Local d'Urbanisme

« *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.* » Article L.101-1 du Code de l'urbanisme

« *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU) du 13 décembre 2000 a défini un nouvel outil d'urbanisme réglementaire venant remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS) issu de la Loi d'orientation foncière de 1967. Elle a renforcé la place du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de référence devant permettre l'intégration des projets nouveaux dans le territoire et le tissu urbain existant et son ambition est de ne plus le limiter à une fonction de répartition de la constructibilité comme le faisait le POS.

Le Plan Local d'Urbanisme est la traduction réglementaire du projet urbain illustrant une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville et un document prospectif, traduisant un projet commun fondé :

- sur une analyse de l'ensemble des composantes de la commune (diagnostic) en prenant en compte les politiques sectorielles et territoriales ;
- sur l'expression d'une politique locale mais globale pour un aménagement et un développement cohérents de l'ensemble du territoire communal.

La présentation du projet communal nécessite une réflexion préalable afin de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour l'avenir. Le Plan Local d'Urbanisme ne se limite pas à reproduire une photographie de l'existant, mais s'inscrit dans une dynamique en déterminant les actions publiques ainsi que les modalités à mettre en œuvre pour servir une politique cohérente d'aménagement.

Ces orientations générales sont contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En conformité avec la Loi relative à l'urbanisme et à l'habitat du 3 juillet 2003, le PADD est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou de secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le Plan Local d'Urbanisme face aux lois « Grenelle de l'Environnement »

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite du « Grenelle I », confirme la reconnaissance de l'urgence écologique et la nécessité d'une diminution des consommations en énergie, eau et autres ressources naturelles ou encore la nécessité de préserver les paysages en déterminant des thèmes d'action. Reprise dans la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite du «Grenelle II » elle modifie le droit de l'urbanisme pour permettre à la France de rattraper son retard en matière de développement durable et de préparer l'avenir dans l'ensemble des secteurs de la croissance verte.

Ces lois organisent la gouvernance à long terme et énoncent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, pour préserver la biodiversité ainsi que les services qui y sont associés, pour contribuer à un environnement respectueux de la santé, et pour préserver et mettre en valeur les paysages. Elles assurent un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles.

<u>Ce nouveau volet législatif se décline en six chantiers majeurs :</u>

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification,
- Changement essentiel dans le domaine des transports,
- Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production,
- Préservation de la biodiversité et développement d'une agriculture durable,
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé,
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

Concrètement, du point de vue planification du territoire, cette Loi vise à prendre des mesures, afin, notamment, de :

- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.
- Développer les transports collectifs urbains et périurbains,
- Préserver la ressource en eau,
- Rendre l'agriculture durable,
- Elaborer une trame verte et une trame bleue,
- Protéger les espèces et les habitats,

- Valoriser la nature en ville,
- Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels, ainsi que les pollutions chimiques.

Obligation est désormais faite pour les collectivités locales de déterminer dans les documents d'urbanisme, des indicateurs de consommation d'espace et de fixer des objectifs chiffrés.

Cette obligation est corroborée par l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, introduit par la Loi n °2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V) relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Le Plan Local d'Urbanisme après la loi ALUR

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR », clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme.

Dans le domaine de l'urbanisme les dispositions concernent :

- le rôle stratégique du SCoT
- les modalités d'élaboration des documents d'urbanisme
- les outils pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces
- la simplification et clarification du contenu des règlements des PLU

● Le rôle stratégique du SCoT

Le rôle et le contenu du SCoT sont renforcés afin notamment de clarifier la hiérarchie des documents d'urbanisme (PLU, carte communale). Le SCoT devient l'unique document devant intégrer, avec plus ou moins de souplesse, les dispositions de ceux de rang supérieur. Il est également renforcé pour mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain.

● Les modalités d'élaboration des documents d'urbanisme

Dans cette perspective, les délais de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT sont accélérés. Dans le cas où une révision est nécessaire, cette procédure devra être achevée dans les trois ans, à compter de la date à laquelle le SCoT est exécutoire. Le délai ne sera que d'un an si la mise en compatibilité ne nécessite qu'une évolution mineure. Cette mesure s'appliquera dès le 1er juillet 2015. Pour les SCoT et schémas de secteur approuvés avant le 1er juillet 2015, le délai de trois ans est cependant conservé.

La loi donne désormais aux élus les moyens d'élaborer les plans locaux d'urbanisme (PLU) sur le périmètre des intercommunalités, afin de promouvoir un urbanisme durable et des projets de développement à la bonne échelle. Elle prévoit le transfert automatique de la compétence PLU aux communautés de communes et d'agglomération, mais le dispositif est suffisamment souple pour être adapté aux communautés dans leur grande diversité.

La loi adopte des mesures pour la transformation des POS en PLU : en effet, en l'absence de la mise en œuvre de la transformation en PLU au 31 décembre 2015, le POS devient caduc et un retour au RNU devient alors effectif.

Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L.153-1 et suivants du Code de l'urbanisme et suivants, dans la rédaction en vigueur avant la publication de la loi ALUR, sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette même loi. Les dispositions du Plan d'Occupation des Sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans.

● Les outils pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces

Pour favoriser la densification, la loi supprime la possibilité de fixer une taille minimale de terrain dans le PLU. Elle fait aussi disparaître le coefficient d'occupation des sols (Cos) tout comme la limitation des possibilités de construction en zone A (agricole) et N (naturelle) hors STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limitée).

Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la taille minimale des terrains est supprimée. Dans les zones tendues notamment, ces quartiers constituent un gisement de foncier à exploiter pour construire des logements, tout en contribuant au renouvellement urbain, à l'amélioration du cadre de vie et à l'optimisation des équipements existants.

La loi entend favoriser le reclassement des zones à urbaniser en zones naturelles ou agricoles. Si une commune ou un EPCI prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone 2AU (zone destinée à être ouverte à l'urbanisation qui n'est pas encore constructible et se situe à distance des réseaux), elle devra prendre une délibération motivée. Celle-ci aura pour objet de démontrer que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction. De plus, les zones 2AU qui n'auront pas fait l'objet de projet d'aménagement ou d'acquisition foncière dans les neuf ans ne pourront plus être urbanisées sauf révision du PLU.

La loi prévoit d'encadrer strictement le « pastillage » dans les zones agricoles et naturelles. Cette pratique ne pourra être qu'exceptionnelle et nécessitera l'accord de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

2. Le contenu du dossier de PLU

Le présent dossier de plan local d'urbanisme (article L. 151-2 du Code de l'urbanisme) comprend le **rapport de présentation**, le **projet d'aménagement et de développement durables** de la commune et un **règlement** ainsi que **des documents graphiques (plans de zonage)**. Il comporte en outre les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme est structuré comme suit :

1-Délibérations et arrêtés

2-Rapport de présentation

3-a Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)

3-b Orientations d'aménagement et de programmation

4-Règlement du dossier P.L.U.

5-Plans de zonage

6-Servitudes d'utilité publique

7-Contraintes

8-Annexes

9-Avis des services

3. Le rôle des pièces constituant le dossier PLU

Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation constitue le document de présentation global du plan local d'urbanisme. Il expose à partir d'un diagnostic d'ensemble, les besoins répertoriés à l'article L.151-4 (économie, agriculture, développement forestier, aménagement de l'espace, environnement, notamment en matière de biodiversité, équilibre social dans l'habitat, commerce, transport, équipements et services), analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus dans le PADD et les dispositions réglementaires mises en œuvre, évalue les incidences du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan assure sa préservation ; en outre, en cas de modification ou de révision, il justifiera les changements apportés aux règles.

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation :

« *Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :*

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »

Dans la continuité de la loi « Grenelle II », la loi ALUR modifie le contenu des PLU et des SCoT afin de leur donner encore davantage les moyens de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces.

En particulier, l'article 139 « I-1° » de la loi exige que le rapport de présentation des PLU « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* », qu'il « *expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ». Le rapport de présentation des PLU devra en outre établir « *un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.* ».

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont complétées par les orientations d'aménagement et de programmation, définies à l'article L.123-1-4 du Code l'urbanisme. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, ces orientations prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine ; lutter contre l'insalubrité ; permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles tendent également à favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.

Les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le règlement

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones du PLU. Le règlement est exposé dans un rapport de présentation qui traite notamment des évolutions par rapport au règlement antérieur.

Les articles de chacune des zones sont illustrés par une annexe documentaire jointe au règlement qui précise la définition des éléments de vocabulaire et l'interprétation de la règle.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement institue des servitudes, au titre de l'article L.151-41, visant à délimiter des périmètres dans lesquels :

- sont indiquées la localisation et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts à modifier ou à créer et des emplacements réservés aux programmes de logements (L.151-41 1° à 4°) ;
- la constructibilité est provisoirement interdite dans l'attente d'un projet d'aménagement (L.151-41 5°).

Les documents graphiques (plans de zonage)

Les documents graphiques définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune. Ils délimitent les zones urbaines (zone U), les zones à urbaniser (zones AU), la zone agricole (zone A), les zones naturelles et forestières (zones N) ainsi que leurs secteurs.

De même, ces documents graphiques peuvent faire apparaître s'il y lieu d'autres périmètres et espaces, notamment :

- les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (art. R.151-34) ;
- les secteurs où s'imposent des règles de constructibilité, dans les conditions prévues à l'article R.151-39.
- les terrains concernés par la localisation des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux équipements et installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.151-34 ; R.151-48 ; R.151-50 ; L.151-41) ;
- les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (art. R.151-41) ;
- les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (art. R.151-43) ;
- le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier, créer ou conserver, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, en application du premier alinéa de l'article L. 151-38.

Les annexes

Les annexes constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, autres que celles issues du plan local d'urbanisme pour une meilleure information du citoyen.

Les annexes (articles R.151-52 et R.151-53) regroupent les règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables.

Au niveau des effets juridiques, elles n'ont pas de portée réglementaire et ne sauraient créer de nouvelles normes.

S'il y a lieu, les annexes foncières indiquent sur un ou plusieurs graphiques les éléments prévus par le Code de l'urbanisme :

1) Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
2) Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
3) Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
4) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
5) Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6) L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;

7) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8) Les zones d'aménagement concerté ;

9) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

10) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

11) Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

12) Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

13) Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

14) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

Les annexes du PLU peuvent également indiquer les éléments prévues par d'autres législations :

1) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du Code de l'énergie ;

2) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du Code rural et de la pêche maritime ;

3) Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du Code minier ;

4) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du Code minier ;

5) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6) Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7) Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8) Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9) Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;

10) Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.

4. L'historique de la procédure

Le premier document d'urbanisme (POS) a été approuvé le 18 décembre 1986, révisé le 20 avril 1995 puis modifié le 19 février 2000.
Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 20 février 2008 et a fait l'objet d'une modification simplifié le 18 juillet 2013. Par délibération en date du 11 mars 2015, la Municipalité a souhaité engager une procédure de révision de son PLU afin de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

5. Les objectifs des élus

La commune a souhaité engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux objectifs suivants :

- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme telles que :
  - La loi Grenelle 1 du 3 août 2009
  - La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 10 juillet 2010 «Grenelle II»
  - La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014
- Mettre en adéquation notre PLU avec les documents supra-communaux établis à l'échelle intercommunale (Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan de Déplacements Urbains (PDU), Plan Vert, Document d'Aménagement Commercial (DAC), Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- Favoriser le renouvellement urbain dans des terrains non construits ou en mutation situés dans le tissu urbain ou dans sa proximité immédiate
- Modifier le zonage des parties du territoire urbanisées qui étaient classées «à urbaniser» lors de l'établissement du PLU, telles que la 1èretranche du quartier des Erriaux, la zone d'activités de la Vallée Renault
- Concilier le développement de l'habitat et le maintien d'activités économiques
- Autoriser l'amélioration et la création d'équipements collectifs, notamment par l'instauration d'emplacements réservés
- Améliorer et maîtriser les entrées de ville
- Maintenir les commerces en centre-ville
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine naturel et bâti afin de maintenir la qualité du cadre de vie.

CHAPITRE 2 :
LE DIAGNOSTIC

1. La situation géographique et administrative

Commune péri-urbaine de l'agglomération chartraine, Saint-Georges-sur-Eure est située à 11 kilomètres de Chartres et 16 kilomètres d'Illiers-Combray, son chef-lieu de canton.

La superficie du territoire communal est de 1 543 hectares avec une altitude oscillant entre 141 et 165 mètres.

La commune est constituée d'un bourg et de cinq hameaux : Andrevilliers, Berneuse, Dolmont, Mérobert et Montaudouin. Elle possède une gare à la Taye.

Le territoire est limitrophe avec les communes de :

- Cintray au nord
- Amilly à l'est
- Fontenay-sur-Eure au sud-est,
- Nogent-sur-Eure et Chauffours au sud
- Ollé au sud-ouest
- Orrouer et Saint-Luperce à l'ouest.

Située dans la vallée de l'Eure, la commune offre un cadre de vie très agréable grâce à la présence de nombreux étangs, moulins, lavoirs et canal. Paysage attrayant, la présence de l'eau est aussi source de contraintes qui nécessite la prise en compte du risque inondations.

La commune se trouve à 11 kilomètres de Chartres, 80 kilomètres d'Orléans et 100 kilomètres de la capitale.

Avec une population en 2016 de 2 699 habitants, la commune affiche une densité de 158 hab. /km², soit deux fois supérieure à la densité moyenne du département (73).

Divisions administratives

La commune est membre de cinq divisions administratives distinctes :

- la région Centre
- le département d'Eure et Loir
- l'arrondissement de Chartres
- le canton d'Illiers-Combray
- la communauté d'agglomération de Chartres Métropole

La région Centre Val de Loire : avec une superficie de 39 151 km², la région Centre accueille 2 563 586 habitants en 2012, soit 3.9 % de la population de France métropolitaine (donnée Insee 2013).

Historiquement, la Région Centre regroupe trois provinces : l'Orléanais (Loiret, Eure-et-Loir, Loir-et-Cher), le Berry (Cher et Indre) et la Touraine (Indre-et-Loire). Sa densité de population, de 65 hab. /km² montre que celle-ci est peu peuplée. La région est communément identifiée comme une grande étendue de paysages diversifiés (champs, forêt, étangs…).

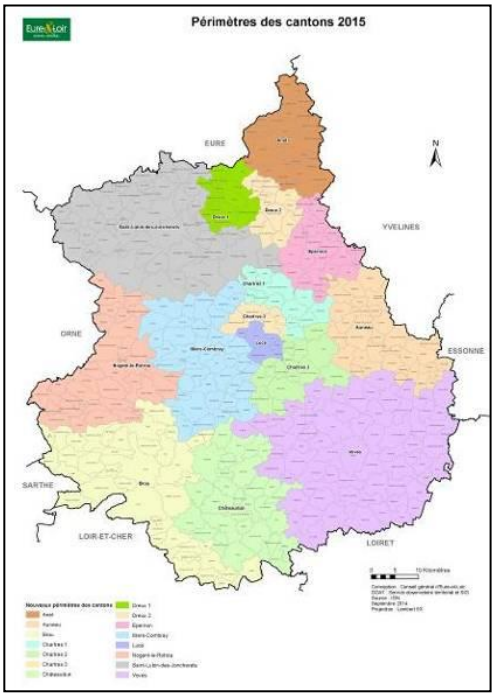
Le département de l'Eure et Loir : L'Eure-et-Loir est un département français. C'est l'un des six départements formant la Région Centre-Val de Loire et son chef-lieu est Chartres. Avec une superficie de 5 880 km², le département accueil 432 107 habitants, soit une densité de population de 73 hab. /km².

Trois régions naturelles définissent le territoire : La Beauce, à l'est et au sud, caractérisé par de vastes étendues de terres agricoles. La région du Thymerais-Drouais au nord qui offre un paysage diversifié de forêt. A l'Ouest et au sud-ouest se situe le Perche, région coupée de collines et plutôt vallonnée.

Le département est découpé en 4 arrondissements (Chartres, Châteaudun, Dreux et Nogent le Rotrou), soit 15 cantons pour 401 communes.

Arrondissement : d'une superficie de 2 130 km², il regroupe 206 582 habitants, soit 47,8% de la population de l'Eure et Loir en 2012. Organisé autour de 11 cantons, cette division administrative regroupe 162 des 401 communes.

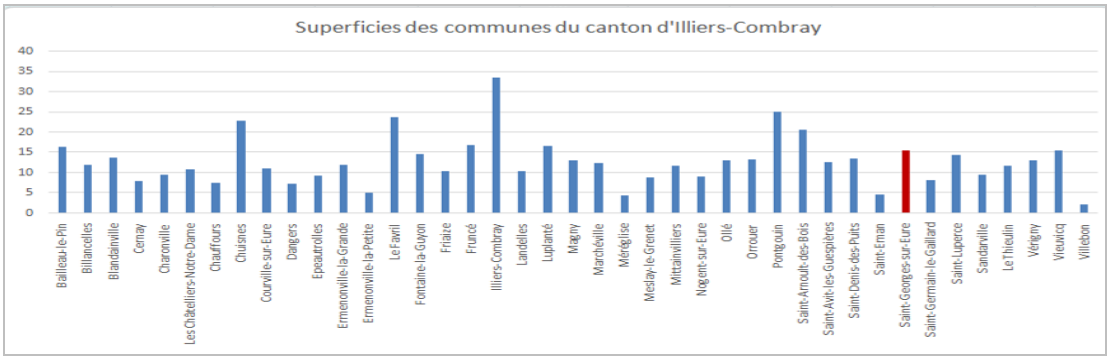
Canton d'Illiers-Combray : depuis le redécoupage des cantons, le canton d'Illiers-Combray regroupe 41 communes et compte 26 142 habitants, soit 6% de la population départementale.

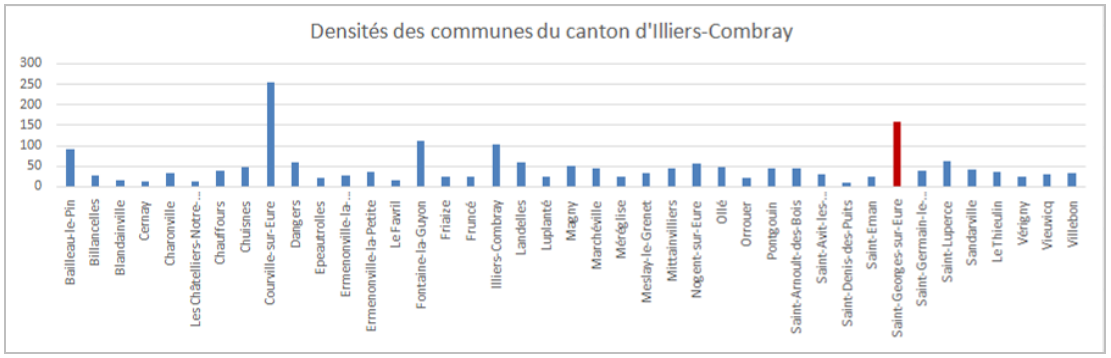


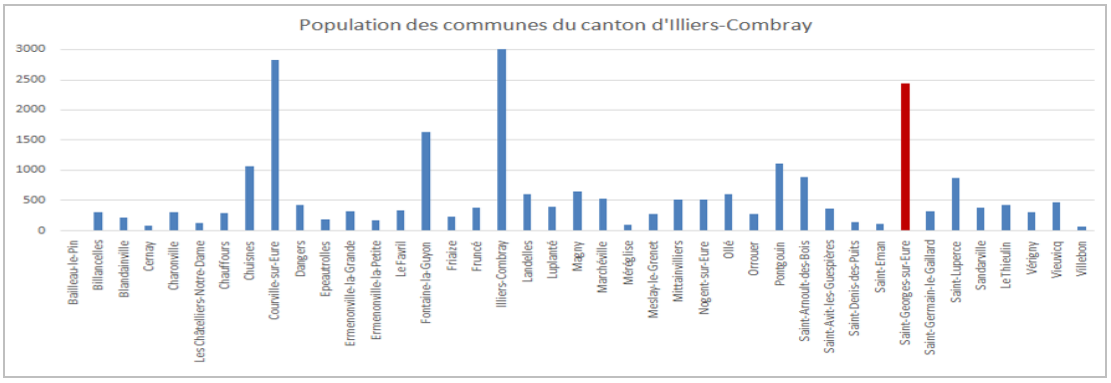
Les communes rattachées au canton d'Illiers-Combray sont les suivantes : Bailleau-le-Pin, Billancelles, Blandainville, Cernay, Charonville, Les Châtelliers Notre-Dame, Chauffours, Chuisnes, Courville-sur-Eure, Dangers, Epeautrolles, Ermenonville-la-Grande, Ermenonville-la-Petite, Le Favril, Fontaine-la-Guyon, Friaize, Fruncé, Illiers-Combray, Landelles, Luplanté, Magny, Marchéville, Méréglise, Meslay-le-Grenet, Mittainvilliers, Nogent-sur-Eure, Ollé, Orrouer, Pontgouin, Saint-Arnoult-des-Bois, Saint-Avit-les-Guespières Saint-Denis-des-Puits, Saint-Eman, Saint-Georges-sur-Eure, Saint-Germain-le-Gaillard, Saint-Luperce, Sandarville, Le Thieulin, Vérigny, Vieuvicq, Villebon.

Sources : Conseil Départemental d'Eure-et-Loir – Eurélien.fr

Au sein de ce canton, la commune de Saint-Georges représente un peu moins de 10% de la population et occupe le 3ème rang, derrière Illiers-Combray et Courville-sur-Eure. En termes de densité, la commune est deuxième derrière Courville-sur-Eure.







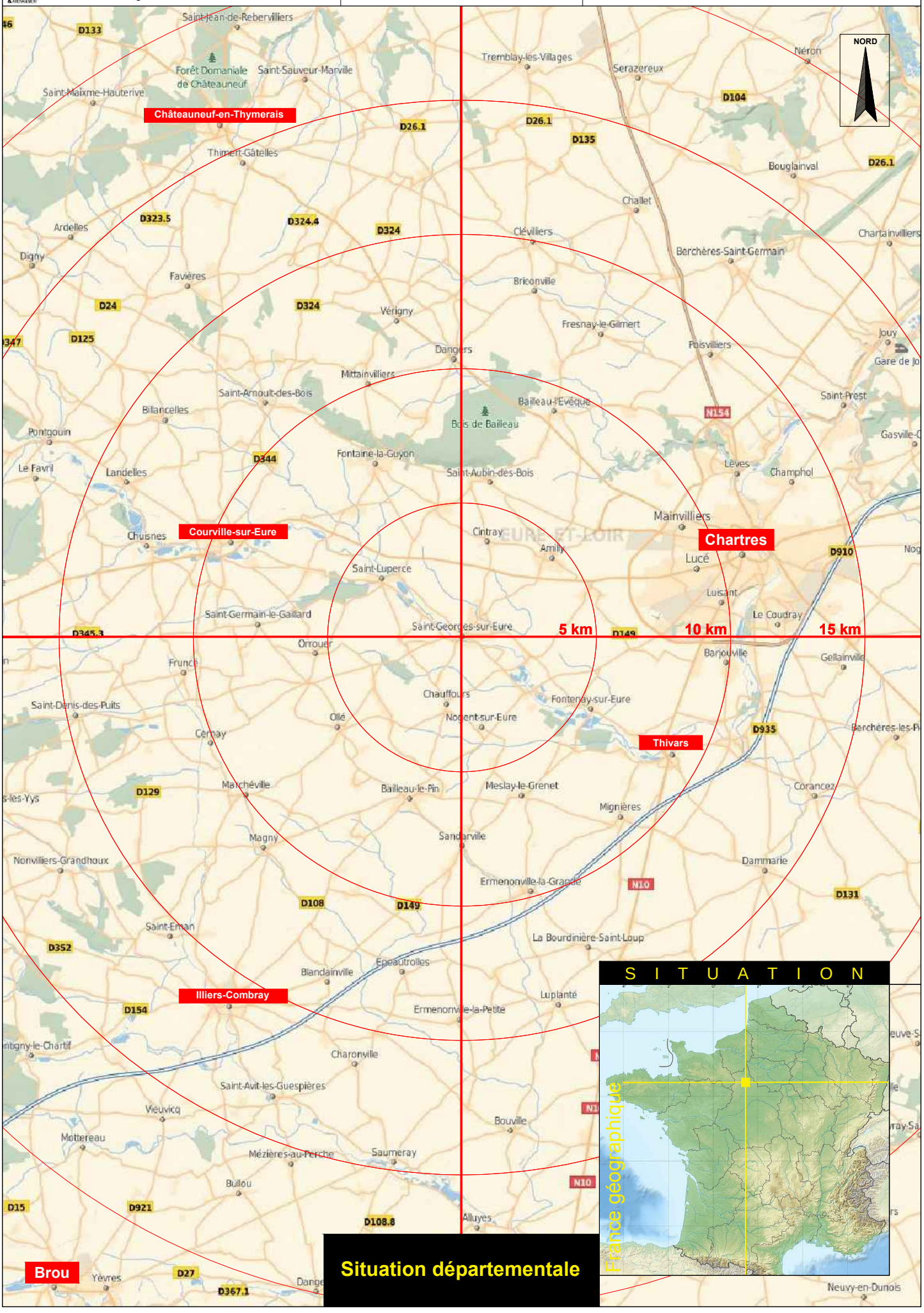
Source : Recensement de la population 2012 - Limites territoriales au 1er janvier 2014 – INSEE

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure

Eure-et-Loir



EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure

Eure-et-Loir

Extrait cartographique IGN carte de Dreux n°2114 E

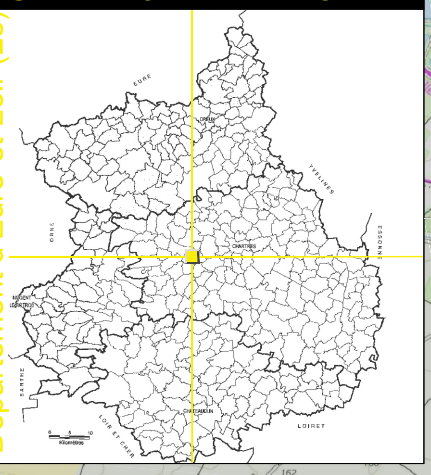
NORD

Saint-Luperce
Cintray
Amilly
Serez
Ollé
Fontenay-sur-Eure
Chauffours
Nogent-sur-Eure

Situation locale

SITUATION

Département d'Eure-et-Loir (28)



EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir

Image issue de Géoportail 2015

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir

Photo aérienne

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir

Photo aérienne

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir

Photo aérienne

2. Les acteurs locaux

2.1. La communauté d'agglomération Chartres Métropole

Le périmètre de Chartres métropole s'étend depuis 1er janvier 2017 à 46 communes, regroupant 125 750 habitants. Le territoire a fortement évolué ces dernières années, passant de 7 communes urbaines en 2010 à 47 communes urbaines, péri-urbaines et rurales en 2013, suite à différentes fusions d'intercommunalités et aux demandes d'adhésion de nouvelles communes.

L'appartenance à un même bassin de vie, d'emploi et d'activités a déterminé les communes à se regrouper au sein d'une même structure intercommunale répondant au quotidien de leurs habitants.

La Communauté d'agglomération Chartres métropole regroupe les communes suivantes :

Amilly, Bailleau-L'Evêque, Barjouville, Berchères les Pierres, Berchères Saint Germain, la Bourdinière Saint Loup, Briconville, Challet, Champhol, Chartres, Chauffours, Cintray, Clévilliers, Coltainville, Corancez, Le Coudray, Dammarie, Dangers, Fontenay sur Eure, Francourville, Fresnay le Comte, Fresnay le Gilmert, Gasville Oisème, Gellainville, Houville la Branche, Jouy, Lèves, Lucé, Luisant, Mainvilliers, Meslay le Grenet, Mittainvilliers-Vérigny, Mignières, Morancez, Nogent le Phaye, Nogent sur Eure, Ollé, Poisvilliers, Prunay le Gillon, Saint Aubin des Bois, Saint Georges sur Eure, Saint-Prest, Sours, Thivars, Vers les Chartres, Voise.

Communes membres de Chartres Métropole

Source : site de Chartres Métropole

Les principales missions de Chartres métropole :

- Aide au développement et à l'implantation des entreprises
- Gestion des zones d'activités économiques
- Aménagement du territoire
- Organisation des transports urbains
- Production et distribution d'eau potable, traitement des eaux usées
- Collecte, traitement et valorisation des déchets
- Programme Local de l'Habitat
- Mise en œuvre du Plan Vert
- Entretien de l'Eure et de ses affluents
- Politique de la Ville
- Gestion d'équipements communautaires...

Les compétences de Chartres Métropole :

Chartres Métropole exerce de plein droit un certain nombre de compétences en lieu et place des communes membres. Ces compétences relèvent de trois niveaux : les compétences obligatoires et les compétences optionnelles fixées par la loi Chevènement, et les compétences facultatives définies par les élus des communes de l'agglomération.

Elles répondent aux enjeux d'organisation, de développement du milieu urbain et d'intérêt communautaire et sont au nombre de cinq.

- en matière de développement économique :
    - Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire,
    - Actions de développement d'intérêt communautaire
- en matière d'aménagement de l'espace communautaire :
    - Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
    - Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire
    - Organisation des transports urbains ;
- en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire
    - Programme local d'habitat
    - Politique du logement d'intérêt communautaire
    - actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire
    - Politique du logement, notamment du logement social d'intérêt communautaire et actions par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées
    - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire ;
- en matière de politique de la ville dans la communauté
    - Dispositif contractuel de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire ;
- lutte contre l'incendie et secours

Les compétences optionnelles

- Assainissement
- Réseaux : Eau, électricité, éclairage public, télécommunications, très haut débit.
- En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :
    - Lutte contre la pollution de l'air
    - Lutte contre les nuisances sonores, collecte, élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;
- Action sociale d'intérêt communautaire.
- Action touristique : office du tourisme intercommunal

Les compétences facultatives

- aménagement et gestion des aires de stationnement des gens du voyage;
- élaboration et mise en œuvre du plan vert ;
- entretien de l'Eure et de ses affluents sur le territoire de l'agglomération ;
- participation aux dépenses de gestion induites par la présence de l'hôpital sur la commune du Coudray ;
- études concernant l'intérêt et la mise en œuvre des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) sur le territoire de l'agglomération ;
- construction et gestion d'un complexe aquatique avec patinoire
- Entretien des chemins ruraux constituant un maillage cohérent du territoire communautaire tels que précisé selon inventaire joint en annexe ;
- Transport et accueil des élèves des écoles maternelles et primaires au complexe aquatique et patinoire pour l'enseignement de la natation ;
- Gestion d'un équipement de production et de livraison de repas, situé 113 rue de Sours, à destination de ses membres et des établissements publics qui leur sont rattachés ;

- Acquisition, maintenance et formation à l'utilisation de défibrillateurs sur le territoire des communes de l'ancienne communauté de communes du Bois Gueslin (la Bourdinière Saint Loup, Dammarie, Mignières, Ver les Chartres et Fresnay le Comte).

2.2. Le SYNELVA Collectivité

Suite à la dissolution de la Régie du Syndicat d'Electricité du Pays Chartrain (RSEIPC) fin 2016, Chartres Métropole et la communauté de communes Entre Beauce et Perche (secteurs d'Illiers et Courville) ont pris les compétences dans les domaines de la distribution et la fourniture d'électricité et de gaz, la gestion et le développement des réseaux pour l'ensemble des communes du territoire ainsi que l'éclairage public.

Dans ce contexte, une Société d'Economie Mixte dénommée Synelva collectivités a été créée.

3. Les plans et programmes de normes supérieures

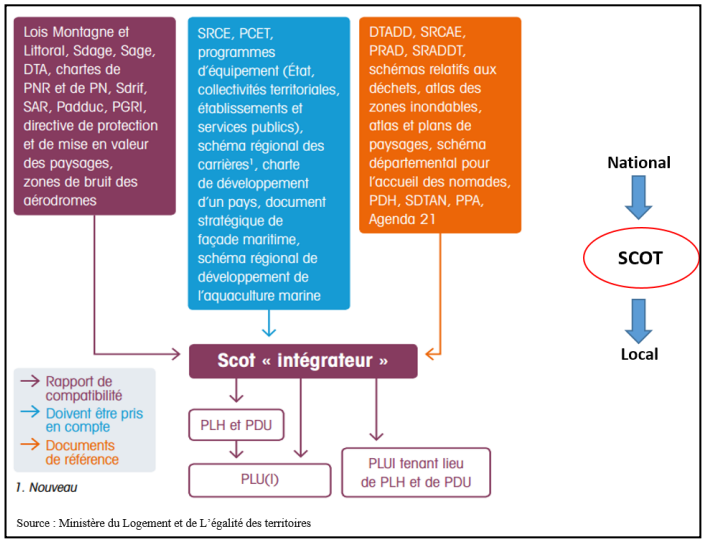
3.1. Le SCOT de la communauté d'agglomération de Chartres

Schéma d'applicabilité du SCOT

La loi du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) renforce le rôle intégrateur du SCOT. Celui-ci devient l'unique document intégrant les normes de rang supérieur, auquel les documents d'urbanisme (PLU, carte communale) devront être compatibles.

La loi introduit également deux nouvelles obligations pour les SCOT :

- analyser le potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, avec comme finalité de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- réaliser un diagnostic agricole du territoire, qui complète le diagnostic économique.



Enfin, le rôle du SCOT comme document pivot de l'aménagement commercial est conforté. Le document d'aménagement commercial (DAC) est supprimé au bénéfice du document d'orientation et d'objectifs (DOO), qui précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Ainsi le PLU de la commune de Saint-Georges-sur-Eure devra être compatible avec le SCoT de l'agglomération chartraine approuvé le 15 mai 2006 tel qu'actuellement en vigueur et bien qu'en cours de révision.

3.2. Le PLH de l'agglomération Chartraine

Le Programme Local de l'Habitat définit pour une durée de 6 ans les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en assurant entre les communes et les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLH de l'agglomération chartraine a été adopté en février 2008 et modifié en 2010 pour être en conformité avec les dispositions de la loi du 25 mars 2009. Un nouveau PLH est en cours d'élaboration sur le nouveau périmètre de la CA Chartres Métropole élargi à 47 communes en 2013. Pendant la période transitoire, le PLH 2008-2013 reste effectif au périmètre initial.

3.3. Le PDU de la Communauté d'Agglomération de Chartres

Le PDU de la CA de Chartres Métropole a été approuvé le 10 février 2014. Il comprend 4 axes :

- Mieux articuler l'urbanisme et les déplacements
- Améliorer l'organisation des réseaux de transports collectifs et renforce l'usage des modes actifs de déplacements (vélo, marche à pied)
- Aménager le réseau routier et maîtriser les flux motorisés
- Organiser le management de la mobilité.

3.4. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 se fixe un objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages. Pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée, elle a créé de nouveaux outils de planification : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) à l'échelle des grands bassins hydrographiques et les SAGE à des échelles plus locales.

Ces schémas établissent une planification cohérente et territorialisée (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

La commune de Saint-Georges-sur-Eure est située dans le périmètre du SDAGE de Seine-Normandie.

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands :

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 5 novembre 2015. Il fixe, pour une période de 6 ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantités des eaux. Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

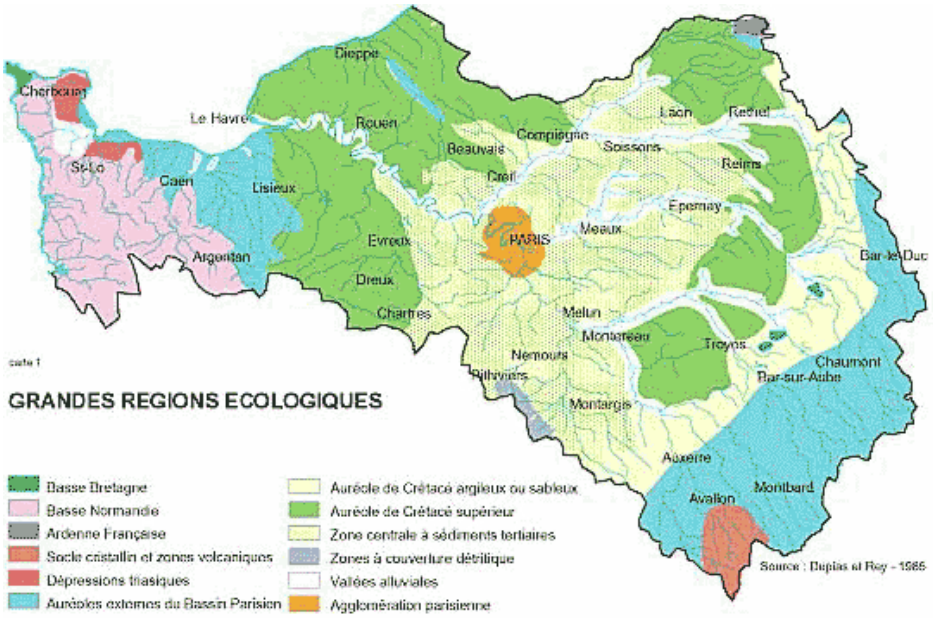
Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendu compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

Le SDAGE du bassin Seine Normandie prévoit d'atteindre cet état pour l'ensemble des masses d'eau à l'horizon 2027, date ultime fixée par l'Union Européenne.

Carte réseaux hydrologique



4. L'histoire de la commune

4.1. Généralités

Bien que l'histoire de Saint-Georges-sur-Eure soit assez méconnue, des vestiges néolithiques et paléolithiques ont été retrouvés sur le territoire de la commune et attestent d'une présence humaine depuis fort longtemps.

Force est de constater que le territoire de la commune disposait d'éléments propices à l'implantation humaine : la rivière, l'Eure, fournissait l'eau et le poisson, la forêt fournissait le bois de chauffage et regorgeait de fruits et de gibier, le silex en abondance permettait la fabrication d'armes et d'outils, la qualité des sols favorisaient les cultures.

Sous la période néolithique, le territoire continue d'être occupé, défriché et commence à être cultivé.

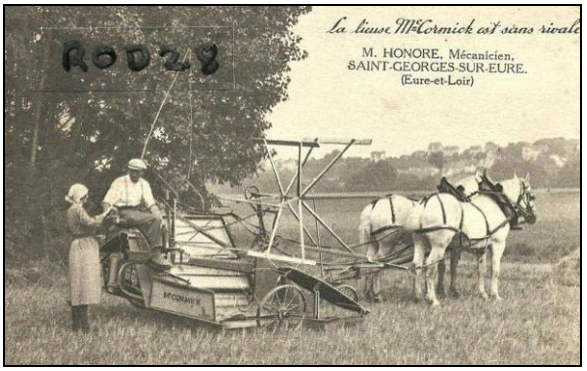
Saint-Georges-Sur-Eure, l'une des 84 communes françaises placées sous le patronage de ce saint, tiendrait son nom d'un oratoire qui lui aurait été dédié en ce lieu, au VIème siècle par le moine de l'abbaye de Saint-Père en Vallée. Au XIIème siècle, la chapelle était devenue une église : la paroisse était constituée. Elle devint le chef-lieu de la seigneurie du chapitre de Chartres.

Au XIe siècle, les invasions barbares cessent. Par tout le pays s'organisent les grandes seigneuries, en même temps que se développent les grands ordres religieux. C'est le temps des pèlerinages et le début de la construction des édifices religieux dans les villages.

De ce fait, Saint-Georges voit s'édifier de l'église Saint-Georges au XIIème siècle.

Source : Géoportail

Au XIXe et XXe siècles, l'activité économique du village est tournée vers l'agriculture, l'artisanat et le commerce. Dans les années 1920, une laminerie de cuivre était installée au moulin de La Taye. Elle fut remplacée dans les années 40 par un fabricant de boulons.



Le 28 juin 1833, le jour de la Sainte Irénée, un incendie éclatait dans la forge du maréchal ferrant. En moins de deux heures, toutes les maisons de la Place, de la rue de la Prêtrière, de la rue de Montaudouin furent en partie anéanties, soit 34 habitations selon l'abbé Reyneau, curé de la paroisse. Grâce à l'intervention des pompiers de Chartres, l'église et le presbytère, couverts d'ardoises, furent épargnés et le feu stoppé à l'embranchement de la route de Chartres et du chemin de Dolmont.

L'incendie fut ainsi à l'origine de modifications urbaines : une partie du mur du cimetière est reconstruite ; la reconstruction des habitations détruites va suivre un plan d'alignement obligatoire, créant une place rectangulaire et des rues droites dans les quartiers incendiés. Le carrefour fut alors baptisé :"Place Saint Irénée".

En 1848, la commune décide de construire une école pour les filles.

Au milieu du XIXème siècle, la ligne de chemin de fer Paris-Le Mans est construite. Elle desservira la commune de Saint Georges sur Eure. Au cours de la guerre de 1870, la commune subit l'occupation prussienne.

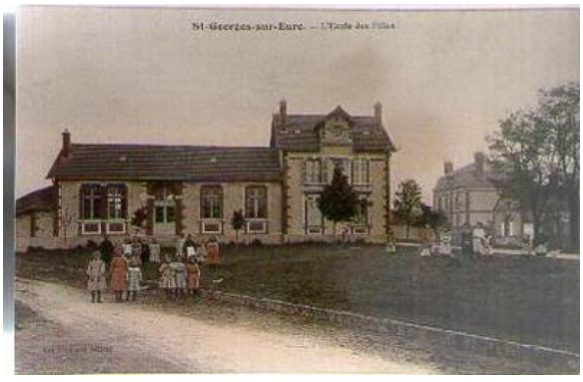
Les décennies suivantes sont marquées par quelques changements qui donnent au centre du village son aspect actuel.

Depuis la fin du XIXème, de nombreuses carrières de granulats furent ouvertes le long de l'Eure, exploitées mécaniquement, elles servirent à fournir le ballast pour édifier les remblais de chemin de fer.

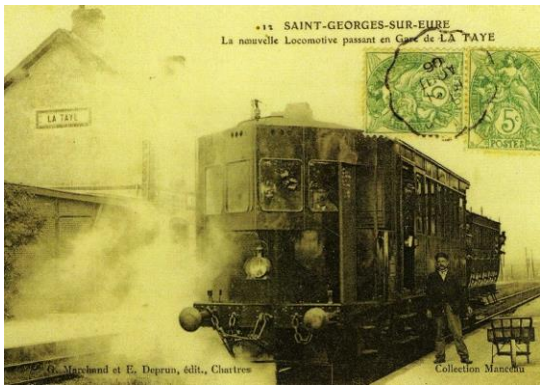
L'entre deux guerres apporte des changements sensibles : l'électricité, l'eau courante, les premières automobiles et les premiers tracteurs.
En novembre 1930, Saint Georges subit d'importantes inondations.

En 1940, Saint-Georges-sur-Eure n'est pas épargné par la guerre, la commune connait la débâcle de l'exode et l'occupation. Le 17 juin 1940, c'est au hameau de La Taye, dans un cabanon attenant au café face à la gare que fut torturé Jean MOULIN, alors Préfet d'Eure et Loir. Une stèle est érigée à cet endroit.

Après-guerre, le monde agricole vit la révolution de la mécanisation et des cultures extensives.



Mairie – école des garçons *Ecole des filles*



4.2. Les sites archéologiques

Il n'existe pas de sites archéologiques inventoriés sur la commune.

Dans la vallée de l'Eure, vers Saint-Georges, la prospection aérienne permet de révéler de nombreuses traces se superposant. Une quinzaine de marques circulaires sont dispersées dans le champ en bordure de rivière. De tout temps, les cultivateurs ont repéré ces anneaux au niveau desquels la végétation présente une croissance plus rapide. De nombreuses légendes rattachaient ce phénomène à des rondes de fées ou à la danse du sabbat.

Photographie aérienne R.Tourret 2011

Des fouilles ont permis de montrer qu'il s'agissait en fait de fossés circulaires entourant des sépultures datant de l'âge du bronze ou de l'âge du fer. Les fossés, remplis de terre riche en matière organique et retenant l'humidité, favorisent la croissance des graminées, révélant ainsi, chaque printemps, la présence de ces modestes

monuments. Particulièrement nombreuses dans les vallées de l'Eure et du Loir, ces sépultures témoignent de l'occupation de ces zones géographiques par les hommes de la protohistoire, période de près de 20 siècles entre préhistoire et antiquité. En absence de fouille, il est impossible de préciser la datation de ces tombes. L'aspect de ces monuments funéraires est également hypothétique. La forme la plus évoquée est celle d'un tertre central formé par la terre fournie par le creusement du fossé circulaire. Parfois comme on peut le noter sur un des enclos de St George-sur-Eure, le fossé présente un doublement à l'intérieur. Les fouilles d'enclos circulaires, dans d'autres départements, ont révélé la présence d'urnes à incinération contenant les cendres des défunts ou d'ossements résultants d'une inhumation, associés à un mobilier assez pauvre. Parfois, comme à Bucy-le-long dans l'Aisne, ces tertres présentent des traces de réutilisation à différentes époques.

D'autres traces de fossés rectilignes sont visibles sur le site. Certaines d'entre-elles forment des quadrilatères caractéristiques des enclos qui entouraient les exploitations agricoles de la période gauloise (La Tène finale). Les fermes de l'époque sont des habitations sur poteaux avec des murs édifiés en torchis.

On peut donc conclure à une occupation de longue durée de ce site en bordure de rivière pendant la période protohistorique.

Source : boucleeure.eklablog.com

5. L'analyse démographique et socio-économique

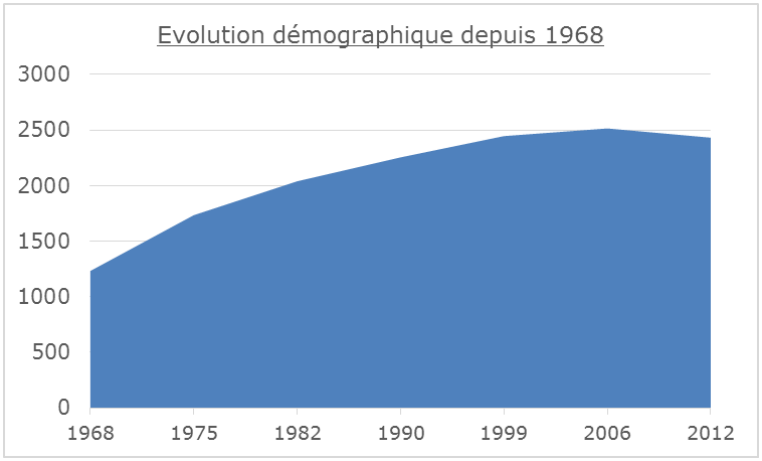
5.1. La population

5.1.1. L'évolution de la population

En 2017, la commune de Saint-Georges-sur-Eure comptabilise 2536 habitant (2431 habitants au recensement de 2012), contre 2445 en 1999, soit une densité de 158 habitants / km².

Cette densité est inférieure à la moyenne des communes membres de Chartres Métropole estimée à 230 habitants / km².

Néanmoins, à l'échelle du département, Saint-Georges-sur- Eure revêt un caractère urbain au regard de sa densité démographique puisque la moyenne départementale est de 73 habitants / km².



Entre 1968 à 2006, la commune a toujours connu depuis 1968 une croissance démographique positive. La phase de développement démographique la plus soutenue reste la période intercensitaire 1968-1975 avec une augmentation de 501 habitants soit une hausse de +40.63% (taux de croissance moyen annuel de +4.99%/an).

L'autre période de développement démographique la plus notoire reste la période 1975-1982. Moins soutenue, cette période de croissance se caractérise tout de même par un apport démographique de 305 personnes, soit une croissance de 17.6% en l'espace de 7 ans.

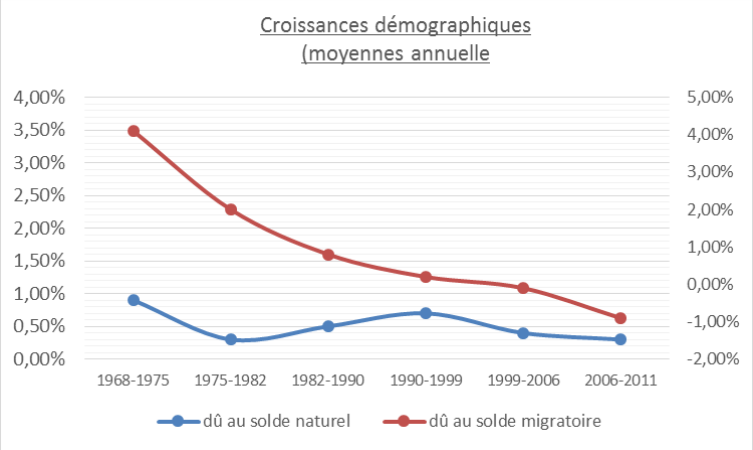
Entre 2006 et 2012, la commune connait pour la première une baisse de sa population. Saint-Georges-sur-Eure faisait donc parti des 9 communes de la couronne péri-urbaine de Chartres Métropole à voir sa population diminuer (les autres communes étant Amilly, Berchères Saint-Germain, Chauffours, Cintray, Corancez, Francourville, Meslay-le-Grenet et Saint-Prest).

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2012 exploitations principales & Chartres Métropole

5.1.2. Les facteurs de croissance

Les périodes de croissance qu'a connue la commune ne reflètent pas les mêmes spécificités. En effet, deux paramètres définissent l'évolution d'une population :

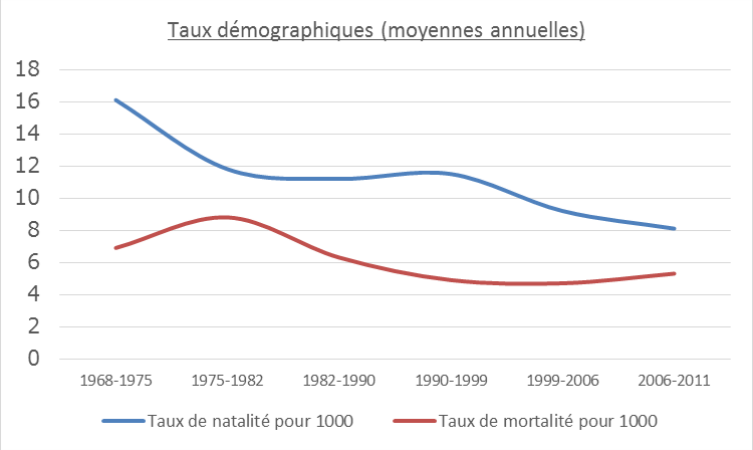
- Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots "excédent" ou "accroissement" sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.
- Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.



Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2012 exploitations principales

L'étude des soldes migratoires et naturels révèlent des disparités dans les facteurs d'évolution des effectifs démographiques à partir desquelles se singularisent deux grandes périodes : 1968-1999 et 1999-2012.

Jusqu'en 1999, la croissance démographique de Saint-Georges-sur-Eure est la conséquence d'un solde migratoire largement positif (jusqu'en 1982) mais qui perd de son ampleur au fur et à mesure des recensements. Le solde naturel reste quant à lui constant et reflète une dynamique portée par une population jeune qui se renouvelle.



Dès 1990, bien que positif (+0.2%) le solde migratoire demeure inférieur au solde naturel (+0.7%). Cette variation amorce déjà la transition dans la dynamique démographique de la commune.

A partir de 1999, le solde migratoire devient négatif (plus de sorties que d'entrées) est atteint -0.1%. Néanmoins, le solde naturel reste positif (+0.4%) et compense le solde migratoire. La population continue donc à augmenter.

Depuis 2006, malgré un solde naturel toujours positif mais en baisse (0.3%), le solde migratoire est tel (-0.9%) qu'il ne peut être jugulé, ce qui entraine une diminution de la population.

5.1.3. La structure de la population

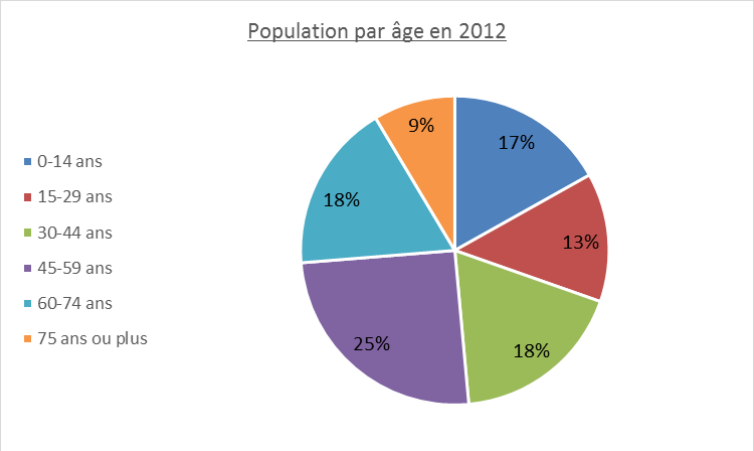
Corollaire des soldes naturel et migratoire, la répartition par tranche d'âge de la population, eu égard au dernier recensement, montre un vieillissement de la population.

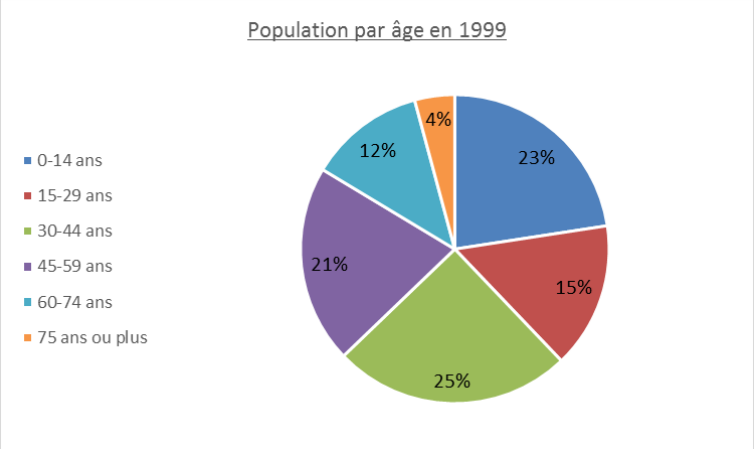
Les personnes qui se sont installées sur la commune jusqu'en 1999 constituent l'essentiel de cette population vieillissante. En l'absence de nouveaux arrivants, dont de jeunes ménages, le renouvellement de la population n'est pas assuré.

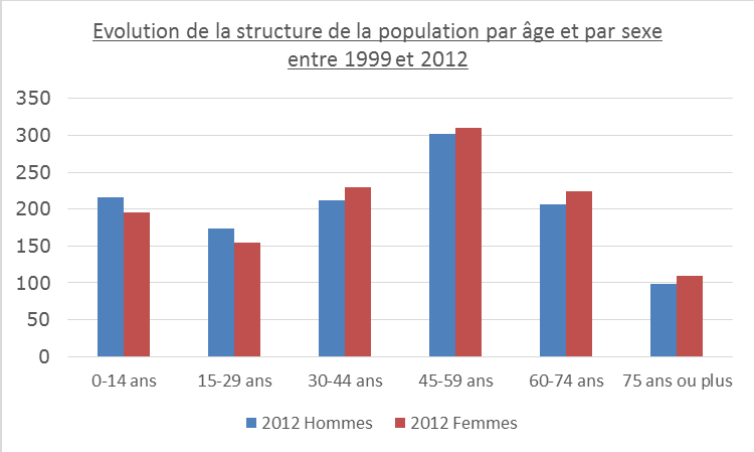
Alors qu'en 1999, les plus de 45 ans représentaient 37% de la population, cette même catégorie d'âge regroupe aujourd'hui plus de la moitié des effectifs (52%).

Au niveau de la répartition par sexe, on note en 2012, une infime surreprésentation des femmes dans la structure globale de la population (50.3% de femmes).

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2012 exploitations principales



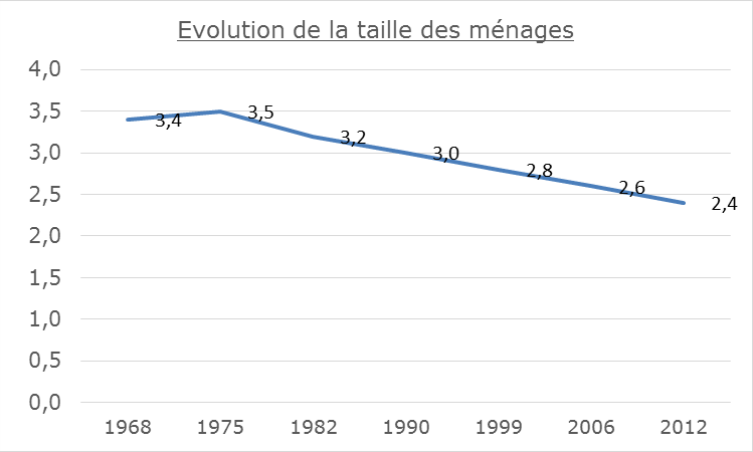




5.1.4. La structure des ménages

Depuis 1975, la taille moyenne des ménages s'amoindrit. Cette baisse est un phénomène national traduisant les notions de décohabitation et de desserrement des familles. La commune tend à perdre son caractère familial.

Actuellement, le nombre de personnes par ménage à Saint-Georges-sur-Eure est identique au nombre moyen de personnes par ménage recensé en Eure-et-Loir (2.4 personnes / ménage).



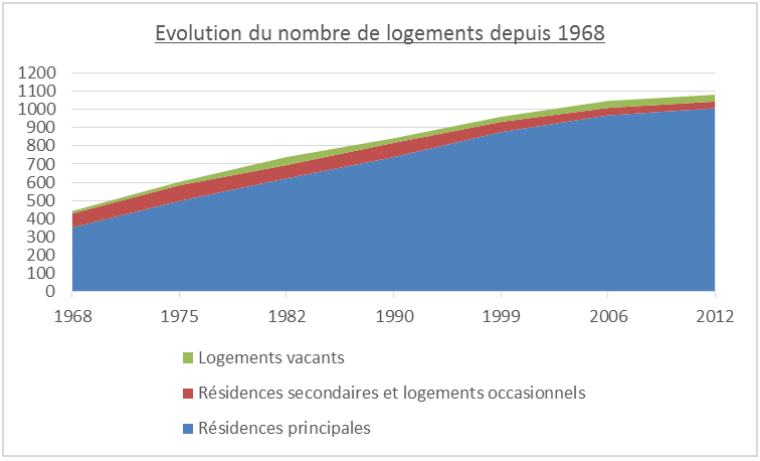
Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et 2012

5.2. Le logement

5.2.1. La dynamique de construction de logements

La production de logements n'est pas forcement révélatrice de la dynamique démographique d'une commune. En effet, si entre 1968 et 2012, les effectifs démographiques ont doublé, le nombre de logements sur la même période a été multiplié par 2.5. Aujourd'hui le parc de logements est constitué de 1081 unités.

C'est principalement entre 1968 et 1975 que la production de logements a été la plus importante : 160 logements construits. Cette donnée est à corréler avec l'apport démographique important durant cette période (+501 personnes).



Ces chiffres mettent en évidence que la dynamique démographique et la production de logements qui en découlent ont été largement motivés par le caractère familial que suscitait à l'époque la commune.

Désormais, les effectifs démographiques baissent, mais le nombre de logements est sans cesse croissant. En effet, entre 2006 et 2012, alors que la population diminuait de 83 personnes, le nombre de logements augmentait de 129 unités (réalisation du lotissement des Erriaux. Ce phénomène trouve, en partie, son explication dans le phénomène de desserrement des ménages que connait la commune (voir paragraphe « la structure des ménages).

Le parc de logements se caractérise par son occupation. Selon le recensement de l'INSEE, 3 catégories de logements permettent de définir le parc total de logements : les résidences principales, les résidences secondaires/occasionnelles et les logements vacants.

Le nombre de résidences principales a fluctué aux grès des évolutions démographiques. Il semble que ces nouvelles résidences principales soient issues de constructions neuves, mais aussi, dans une moindre mesure, de la mutation de résidences secondaires vers les résidences principales. En effet, depuis 1968, la part des résidences secondaires dans la structure du parc ne cesse de décroitre (17.38% en 1968 contre 3.42% en 2012).

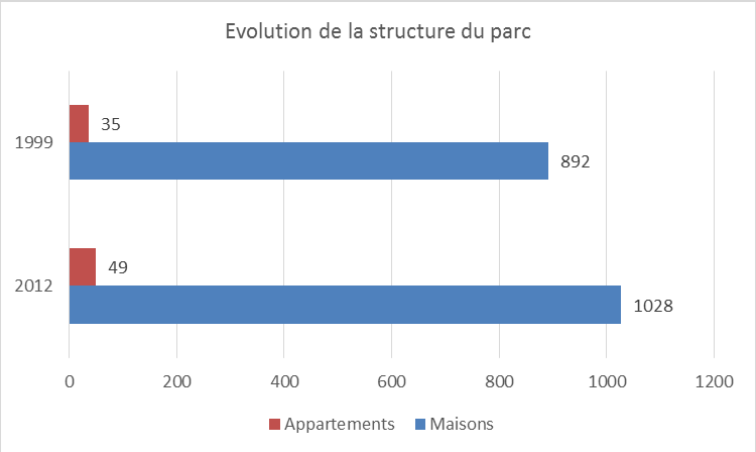
La vacance est constante en volume au regard de l'augmentation du parc de logements. Néanmoins, la vacance sur Saint-Georges-sur-Eure a toujours reflété une certaine tension au niveau du marché immobilier. En effet,

depuis 1968, la vacance est relativement anecdotique et inférieure à 5%. Elle peut être alors considérée comme une vacance « technique ».

5.2.2. L'importance des logements individuels

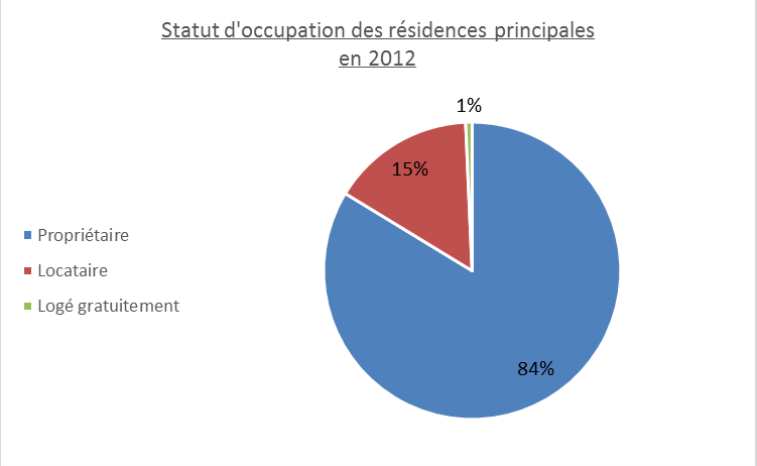
Sur l'ensemble du parc de logements de Saint-Georges-sur-Eure en 2012, 95.4% sont des maisons individuelles.

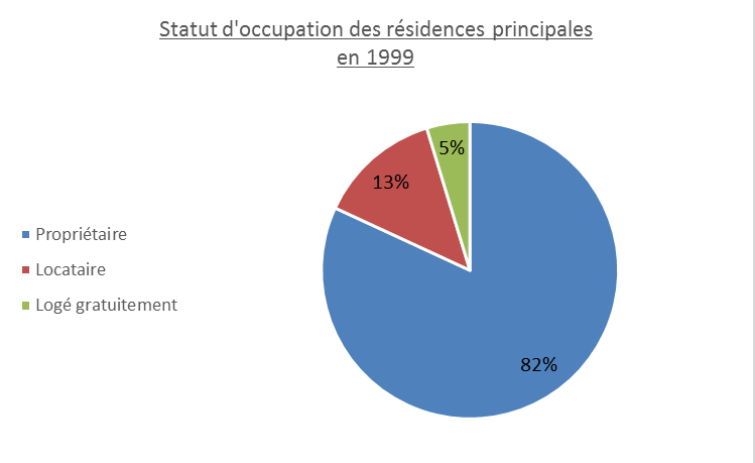
Le type d'habitat a évolué depuis 1999. En effet, à l'époque le nombre et la part d'appartements dans la structure globale du parc était moins important (35 appartements en 1999 contre 49 en 2012).



Au demeurant, la forte proportion de maisons individuelles n'a rien de singulier compte tenu du cadre de vie de Saint-Georges-sur-Eure.

Le mode d'habitat « maison » s'accompagne généralement d'une forte proportion de résidents propriétaires de leur bien. Cette caractéristique se confirme puisque 84% des habitants sont propriétaires de leur résidence principale en 2012. L'accès à la propriété est en très légère augmentation puisque la part des propriétaires était de 82% en 1999. L'offre locative a quant à elle augmenté passant de 13% en 1999 à 15% en 2012. Ce changement s'est opéré au profit au détriment des ménages logés gratuitement. En 2016, au sein de l'offre locative, on recense 109 logements aidés.





Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et 2012

logement (définition Insee)

Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- *séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;*
- *indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.*

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants. Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

logement vacant (définition Insee)

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- *proposé à la vente, à la location ;*
- *déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;*
- *en attente de règlement de succession ;*
- *conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;*
- *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).*

logement occasionnel (définition Insee)

Un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille*).*

résidence principale (définition Insee)

Une résidence principale est un logement *occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.*

Depuis 2005, une résidence principale peut comporter plusieurs ménages si ceux-ci ont des budgets séparés (voir la définition d'un « ménage »).

résidence secondaire (définition Insee)

Une résidence secondaire est un logement *utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.*

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

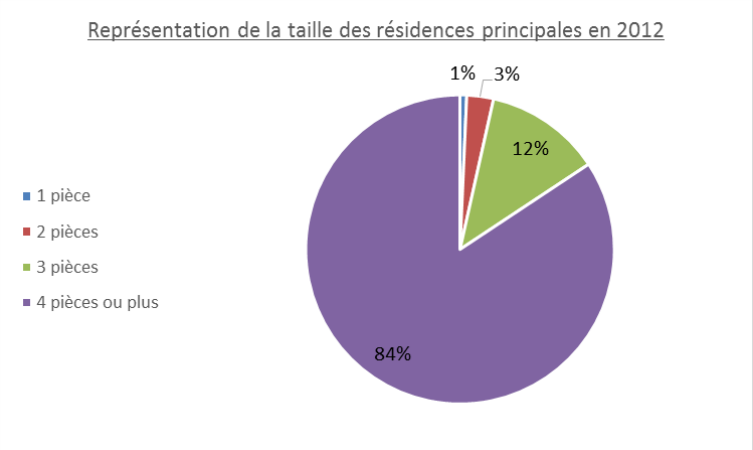
5.2.3. La taille des logements

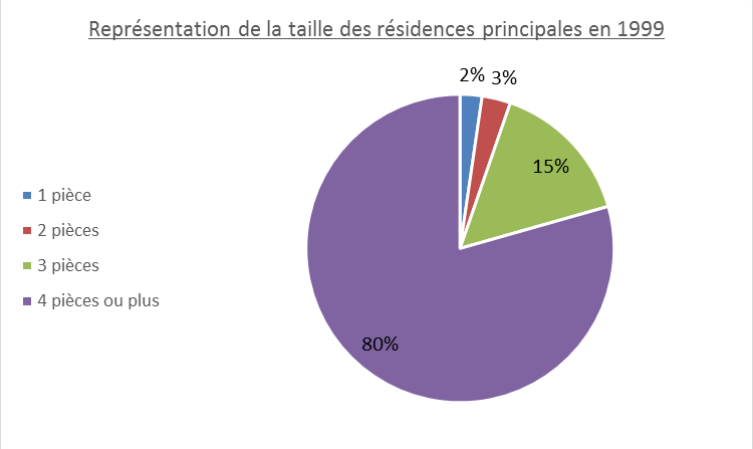
Les résidences principales sont majoritairement de grande taille puisque 84% d'entre elles sont constituées de 4 pièces ou plus en 2012.

Depuis 1999, en matière de taille de logements, la structure du parc a évoluée puisque la part des grands logements ne cesse d'augmenter au détriment des logements de plus petites taille.

De la sorte l'offre de logements sur Saint-Georges-sur-Eure tend à se monotyper vers des produits de grandes tailles, laissant peu de place aux logements de tailles plus petites (T1/T2).

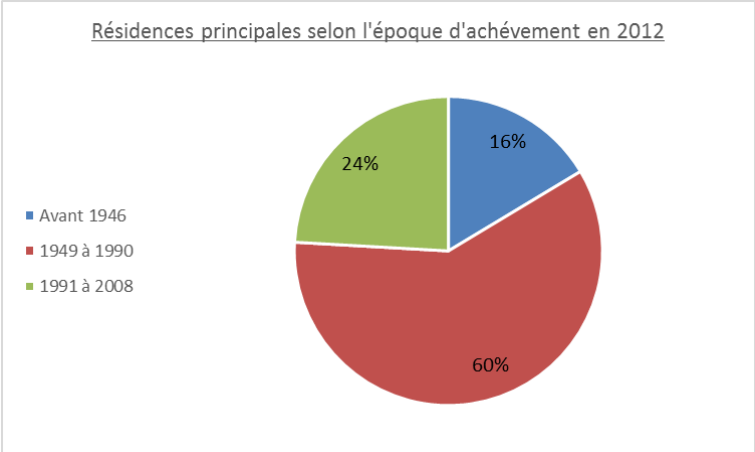
Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et 2012





5.2.4. Les périodes de constructions

L'analyse des données concernant la date d'achèvement des constructions permet d'appréhender l'état du parc de logements, mais aussi la dynamique de construction à l'échelle locale.



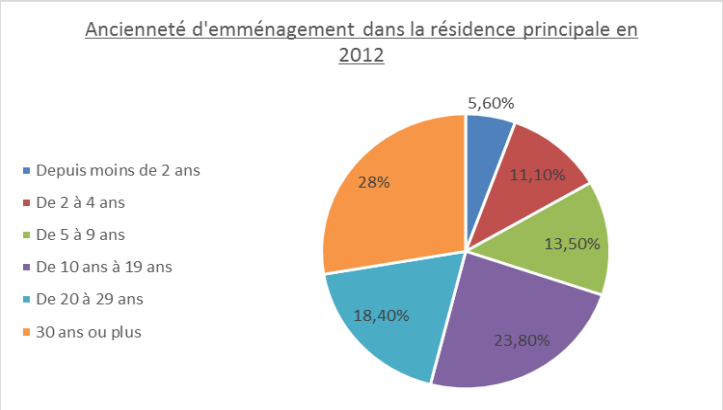
En 2012, 16% des résidences principales de Saint-Georges-sur-Eure datent d'avant 1946. Le fait est que les constructions antérieures à 1946 sont de bonne facture et largement entretenues par leurs résidents. Cette faible représentativité est à mettre en corrélation de les constructions les plus anciennes sont largement moins nombreuses que les constructions récentes au regard de la dynamique démographique et résidentielle de la commune depuis 1968. Par conséquent la part de logements construits entre 1946 et 1990 est très importante compte tenu du fait que la commune a toujours eu une production de logements constante.

Considérant que la croissance démographique s'est poursuivie, il n'est guère surprenant de constater que près du quart des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2008.

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et 2012

5.2.5. L'ancienneté d'emménagement des ménages

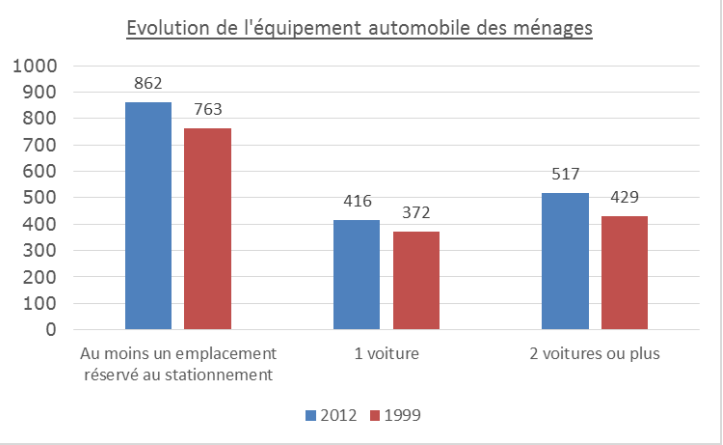
Le fait de connaître l'ancienneté d'emménagement des ménages dans les résidences principales permet de voir l'arrivée ou non de nouveaux habitants dans la commune.



En 2012, on constate que 70.2% des ménages habitent le même logement depuis plus de 10 ans, preuve que la commune répond à un cadre de vie souhaité par les résidants. La commune reste toujours aussi attrayante puisque 16.7% des ménages y ont emménagés depuis moins de 4 ans.

5.2.6. L'utilisation massive de la voiture

Le taux de motorisation est important à Saint-Georges-sur-Eure. En effet la voiture individuelle est le mode de déplacements prédominant dans la commune et plus particulièrement lors des trajets domicile – travail (voir paragraphe « La population active et mobilité).



Les ménages non motorisés doivent alors utiliser des modes de transports différents : la marche à pied, les transports en commun, ou le vélo.

5.2.7. Le calcul du point mort démographique entre 2006 et 2012

Le calcul du « point mort » fait apparaître les besoins en logements pour maintenir une population constante (ce calcul est théorique et occulte les phénomènes de soldes naturels et soldes migratoires).

Il résulte de trois facteurs :

- le desserrement des ménages (un même ménage peut se scinder en plusieurs ménages suite à un divorce ou au départ d'un jeune, créant de nouveaux besoins en logements) ;
- le renouvellement du parc de logements (au sein du parc, certains logements peuvent sortir du parc par démolition, fusion de plusieurs logements, changement d'usage, mais des logements peuvent également apparaître dans le parc existant, en raison de division de logements, transformation de locaux d'activité en logements, etc.).
- l'évolution du nombre des résidences secondaires, des logements vacants et des logements occasionnels : les besoins en construction neuve de résidences principales peuvent être augmentés si des résidences principales se transforment en résidences secondaires ou en logements vacants.

Méthodologie du calcul du point mort :

Données de base	2006	2012
Population totale	2534	2431
Total logements	1046	1081
Résidences principales	967	1007
Résidences secondaires	41	37
Logements vacants	38	37
Nb pers. /ménage	2.7	2.4

Construction neuve de 2006 à 2012	67	2012
	15	2011
	18	2010
	9	2009
	3	2008
	8	2007
Sit@del (Lien)	9	2006
TOTAL	129	
Moyenne par an	18.42	

Suivant la note relative à la méthodologie de calcul du point mort des besoins en logements observés sur une période passée établie par la Direction Départementale des Territoires, le point mort sur la période 2006 – 2012 à Saint-Georges-sur-Eure serait la suivante :

- **A :** besoin lié au desserrement des ménages
  - (population municipale 2006/taille des ménages 2012) – résidences principales 2006
  - (2534/2.4)-967 = **88.8**

- **B** : besoin lié au renouvellement du parc
  - Logements construits entre 2006 et 2012 – (logements en 2012 – logements en 2006)
  - 129 – (1081-1046) = **94**

- **C :** besoin lié à la variation du parc :
  - (Résidences secondaires en 2012 - Résidences secondaires en 2006) + (Logements vacants en 2012 - logements vacants en 2006)
  - (37-41) + (37-38) = **-5**

Point mort 2006 – 2012 selon le protocole de calcul DDT = A+B+C

- 88.8+94+--5) = 177.8

Entre 2006 et 2012 il s'est construit en moyenne 18 logements par an sur la commune (données Sit@del). Durant cette période, il est possible d'estimer le besoin en construction minimum permettant de maintenir la population. Ce besoin est notamment dû au desserrement des ménages, mais aussi la prise en compte du renouvellement du parc, la variation de résidences secondaires et de logements vacants.

Sur cette période, ce point mort était largement positif (+7.55). De fait, la dynamique constructive sur la commune de Saint-Georges-sur-Eure n'a pas pris en compte le phénomène de desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements et l'évolution du nombre de logements secondaires et / ou vacants. La commune n'a donc pas su proposer une offre adaptée à population constante.

5.2.8. Les objectifs du SCOT en termes de population et de logements

Par délibération du 3 avril 2012, le syndicat mixte d'études et de programmation du SCoT de l'agglomération chartraine a prescrit la révision du SCoT. Sans remettre en cause les principes fondamentaux exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durable du SCoT approuvé, les évolutions démographiques, l'évolution du périmètre et les mutations commerciales nécessitent de réviser ce schéma de planification stratégique.

En fonction des enjeux fixés lors de la révision du SCoT (en cours) et par le nouveau PLH, Saint-Georges-sur-Eure devra répondre à un certain nombre d'objectifs (production de logements sociaux, croissance démographique maximum, production de logements…).

5.3. L'emploi et les activités économiques

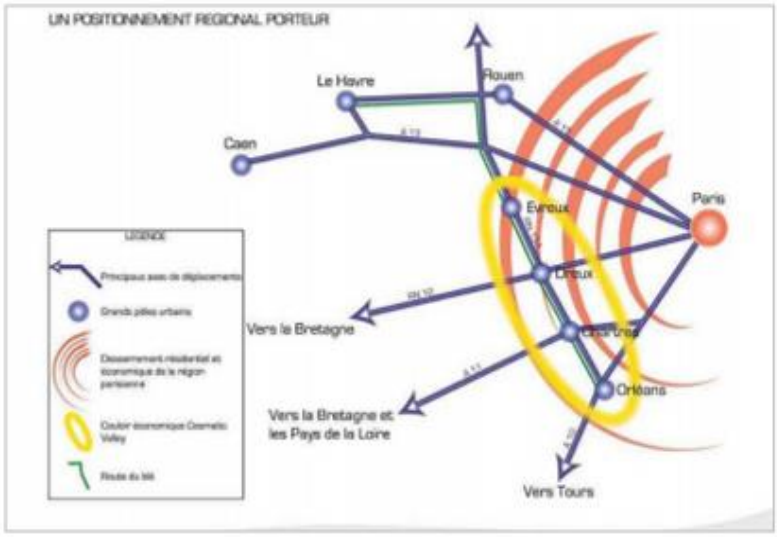
5.3.1. La place de Saint-Georges-sur-Eure dans le contexte départemental et communautaire

Saint-Georges-sur-Eure se situe sur un couloir économique en limite de la région parisienne qui relie Dreux, Chartres et Orléans en suivant l'axe de la RN154.

Le centre de Paris est accessible en un peu plus d'une heure en voiture et en 70 minutes environ par le réseau SNCF au départ de la gare de La Taye.

L'agglomération chartraine a une position particulière dans la Région, c'est à dire une position excentrée. Elle ne bénéficie pas de la dynamique Orléans-Blois-Tours car elle est n'est reliée ni à Tours ni à Orléans par liaison ferroviaire.

Chartres est la seule préfecture de la région Centre à ne pas être reliée par voie ferrée ou autoroute à sa capitale régionale. Cette position excentrée fait de l'agglomération chartraine un carrefour de grandes régions (Ile de France, Centre, Grand Ouest, Normandie) et une périphérie de la région parisienne.



Avec 158 établissements actifs, la commune de Saint-Georges-sur-Eure regroupe 1.6% des établissements de Chartres Métropole.

Le taux d'activité des 15-64 ans se situe dans la moyenne départementale et communautaire.

La part de l'agriculture, de l'industrie et de la construction est supérieure à celle de Chartres Métropole.

Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal.

Emploi - Chômage	Saint-Georges-sur-Eure (28337)	CA Chartres Métropole (200033181)	Eure-et-Loir (28)
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2012	575	55 711	150 043
dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2012, en %	*85,2*	*91,4*	*87,5*
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2007 et 2012, en %	-2,5		-0,2
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2012	75,2	75,4	75,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2012	5,9	11,5	11,5

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

Établissements	Saint-Georges-sur-Eure (28337)	CA Chartres Métropole (200033181)	Eure-et-Loir (28)
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2013	158	9 631	33 428
Part de l'agriculture, en %	6,3	4,7	12,1
Part de l'industrie, en %	9,5	4,8	6,0
Part de la construction, en %	10,1	8,9	10,7
Part du commerce, transports et services divers, en %	60,1	66,7	58,5
dont commerce et réparation automobile, en %	*18,4*	*18,0*	*16,8*
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	13,9	14,9	12,7
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	27,8	26,9	26,6
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	8,9	9,3	6,9

Champ : ensemble des activités

Source : Insee, CLAP (connaissance locale de l'appareil productif).

5.3.2. L'agriculture

Les données agricoles utilisées dans le cadre de ce diagnostic sont issues de plusieurs sources qui sont principalement celles du Recensement Général Agricole des années 1988, 2000 et 2010 et des données issues de l'enquête agricole réalisée auprès des exploitants locaux.

Les surfaces agricoles sur le territoire

La vocation agricole de la commune façonne largement le paysage local. Les surfaces agricoles occupent les trois-quarts du territoire communal.

D'après les données du Recensement Général Agricole, la Surface Agricole Utilisée[1] (SAU) totale de la commune a augmenté (+3.58%), alors que sur le département d'Eure-et-Loir, la tendance est à la baisse (-0,97%).

	SAU totale en 2010	SAU totale en 2000	Evolution de la SAU entre 2000 et 2010
Saint-Georges-sur-Eure	1 270	1 226	+3.58%
Eure-et-Loir	450 574	454 997	-0.97%

Source : Agreste

Les terres libérées par les cessations d'activité ont contribué à l'agrandissement et à la concentration des productions. Si le nombre d'exploitations diminue, leur surface augmente. En effet, les exploitations avaient, en 2010, une surface agricole utilisée (SAU) moyenne de 136 hectares contre 105 hectares en 2000.

Par ailleurs, la majeure partie des parcelles agricoles cultivées est déclarée à la PAC.

Les exploitations en activité et les exploitants

Les surfaces agricoles à Saint-Georges-sur-Eure se répartissent entre 17 exploitations :

- 9 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune,
- 8 ont leur siège d'exploitation sur d'autres communes.

Selon les données du RGA, on constate une réduction du nombre d'exploitations agricoles, dans le même schéma de développement que celui du département. Ainsi, au dernier recensement de 2010, 9 sièges d'exploitations étaient encore en activité sur la commune, contre 19 en 1988 et 12 en 2000.

La rencontre avec les agriculteurs a permis de confirmer ces données, puisqu'en 2016, sur l'ensemble des exploitants de la commune, 9 ont leur siège sur la commune.

	Nombre d'exploitations en 2010	Nombre d'exploitations en 2000	Evolution entre 2000 et 2010
Saint-Georges-sur-Eure	9	12	-25%
Eure-et-Loir	4 318	5 200	-16.96%

Source : Agreste

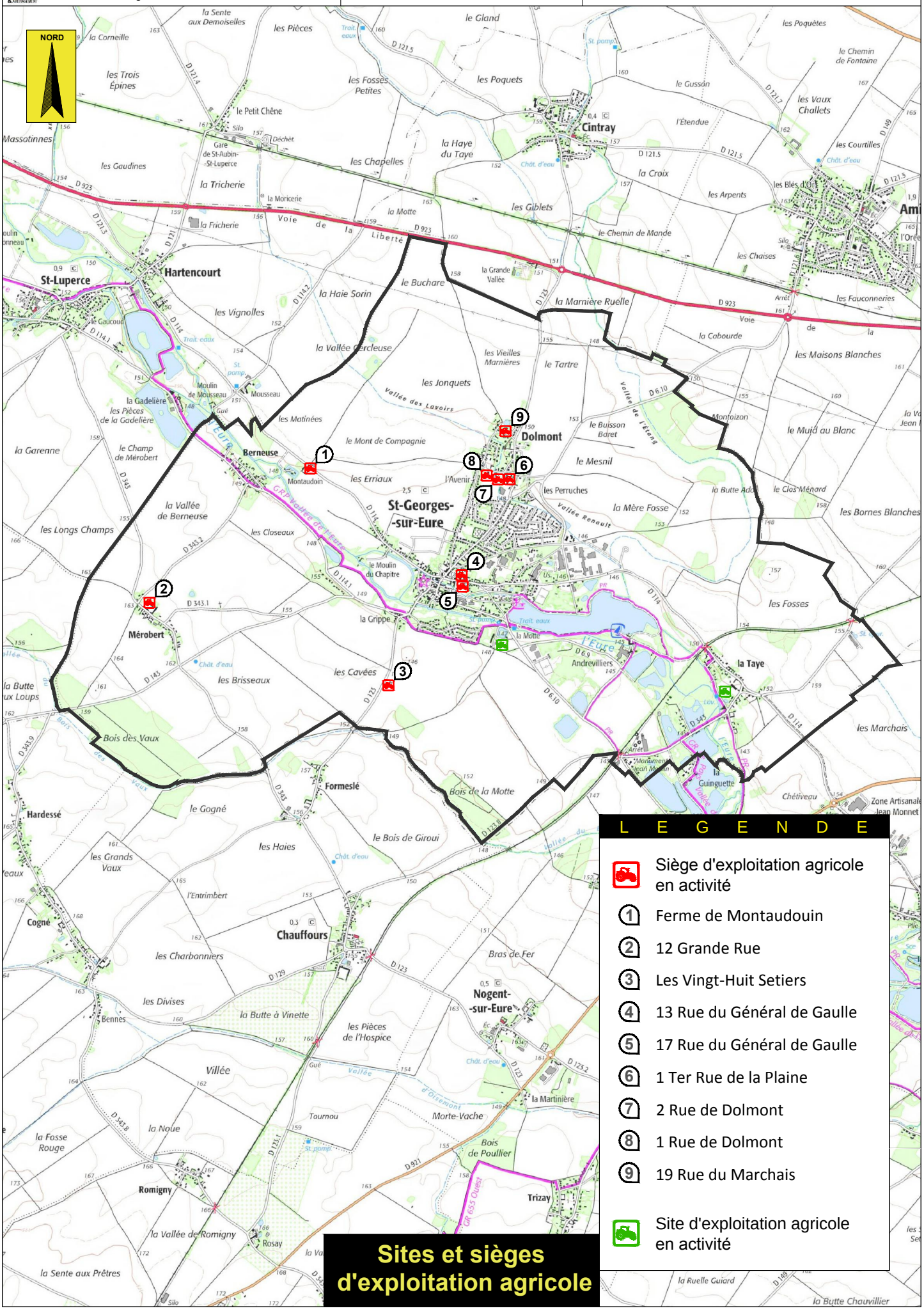
[1] La surface agricole utile (SAU) est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...), surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages), cultures pérennes (vignes, vergers...).Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère.

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure

Eure-et-Loir



L E G E N D E

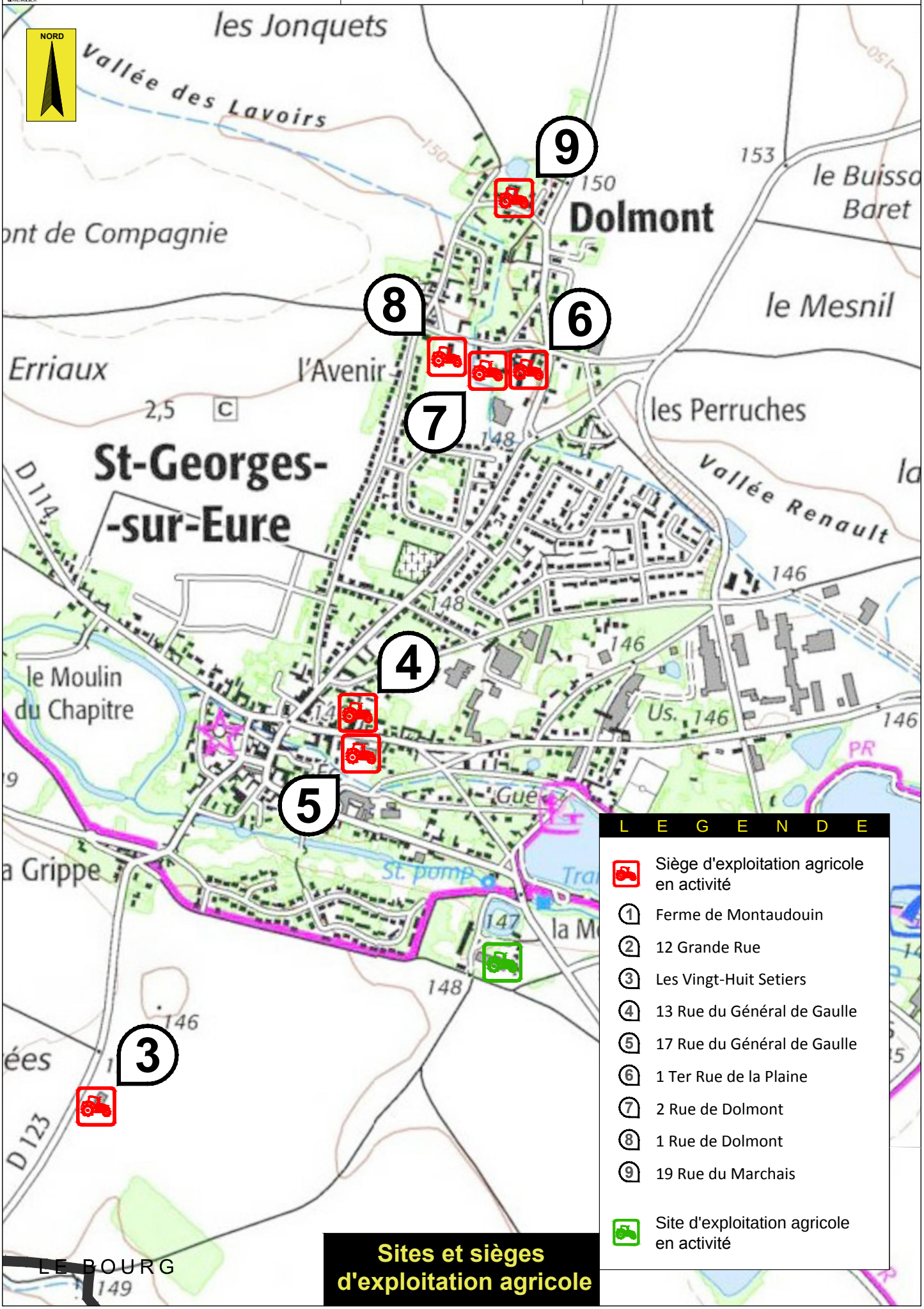
- Siège d'exploitation agricole en activité
- (1) Ferme de Montaudouin
- (2) 12 Grande Rue
- (3) Les Vingt-Huit Setiers
- (4) 13 Rue du Général de Gaulle
- (5) 17 Rue du Général de Gaulle
- (6) 1 Ter Rue de la Plaine
- (7) 2 Rue de Dolmont
- (8) 1 Rue de Dolmont
- (9) 19 Rue du Marchais
- Site d'exploitation agricole en activité

Sites et sièges d'exploitation agricole

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir



L E G E N D E

- Siège d'exploitation agricole en activité
- (1) Ferme de Montaudouin
- (2) 12 Grande Rue
- (3) Les Vingt-Huit Setiers
- (4) 13 Rue du Général de Gaulle
- (5) 17 Rue du Général de Gaulle
- (6) 1 Ter Rue de la Plaine
- (7) 2 Rue de Dolmont
- (8) 1 Rue de Dolmont
- (9) 19 Rue du Marchais
- Site d'exploitation agricole en activité

Sites et sièges d'exploitation agricole

Les sièges d'exploitation à Saint-Georges-sur-Eure[2]

EARL Buhot Ferme de Montaudouin	**1**	**SCEA** 12 Grande Rue	**2**
SARL du Bois Perrier - Exploitant individuel Les Vingt-Huit Setiers	**3**	**Exploitant individuel** 13 Rue du Général de Gaulle	**4**

Source : Géoportail

[2] *Figurant sur la carte « Sites et sièges d'exploitation agricole »*

Exploitant individuel 17 Rue du Général de Gaulle	**5**	**Exploitant individuel** 1 Ter Rue de la Plaine	**6**
Exploitant individuel 2 Rue de Dolmont	**7**	**Exploitant individuel** 1 Rue de Dolmont	**8**
Exploitant individuel 19 Rue du Marchais			**9**

Source : Géoportail

On dénombre à Saint-Georges-sur-Eure :

- 7 exploitants individuels,
- 1 SARL (société à responsabilité limitée),
- 1 EARL (entreprise agricole à responsabilité limitée),
- 1 SCEA (société civile d'exploitation agricole).

Le statut d'exploitant individuel est la forme sociétaire la plus représentée.

La main d'œuvre dans les exploitations

Le nombre d'UTA[3] (Unité de Travail annuel) a baissé de 58% à Saint-Georges-sur-Eure, ce qui est supérieur au département qui affiche une baisse de 16.8%.

Les exploitations agricoles restent toutefois génératrices d'emplois, les agriculteurs employant notamment de la main d'œuvre saisonnière en période de récolte.

Travail dans les exploitations en UTA				
	2010	2000	1988	Evolution entre 2000 et 2010
Saint-Georges-sur-Eure	8	19	27	-58%
Eure-et-Loir	5 395	6 485	9 929	-16.8%

Source : Agreste

Pérennité des exploitations

Les agriculteurs à Saint-Georges-sur-Eure sont pour la plupart propriétaires de toute ou partie du foncier qu'ils exploitent. La moitié des exploitants implantés sur la commune est par ailleurs propriétaire de ses bâtiments agricoles (corps de fermes, bâtiment de stockage, hangar, grange, etc.)

La moyenne d'âge des exploitants est relativement jeune, environ 50 ans. La majorité des exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune est ainsi viable.

Trois agriculteurs, dont un propriétaire sur la commune de bâtiments agricoles, projettent de cesser et de transmettre leur activité d'ici les 10 prochaines années.

La circulation des engins agricoles

De manière générale, les conditions d'exploitation s'avèrent difficiles à proximité des habitations. Un exploitant est notamment contraint par la présence de places de stationnement aux abords des portes de sortie de sa ferme (située rue du Général de Gaulle).

Il en est de même quant à la traversée du village et des hameaux avec le matériel agricole. Il existe des points noirs au niveau des aménagements routiers communaux :

- Problème de rétrécissement des axes de circulations à cause de l'aménagement de places de stationnement ;
- Problème de circulation à l'entrée de la Taye en venant du rond-point, notamment avec les chicanes ;
- Problème de circulation à La Sologne au niveau du rond-point, du cédez-le passage et d'un fossé.

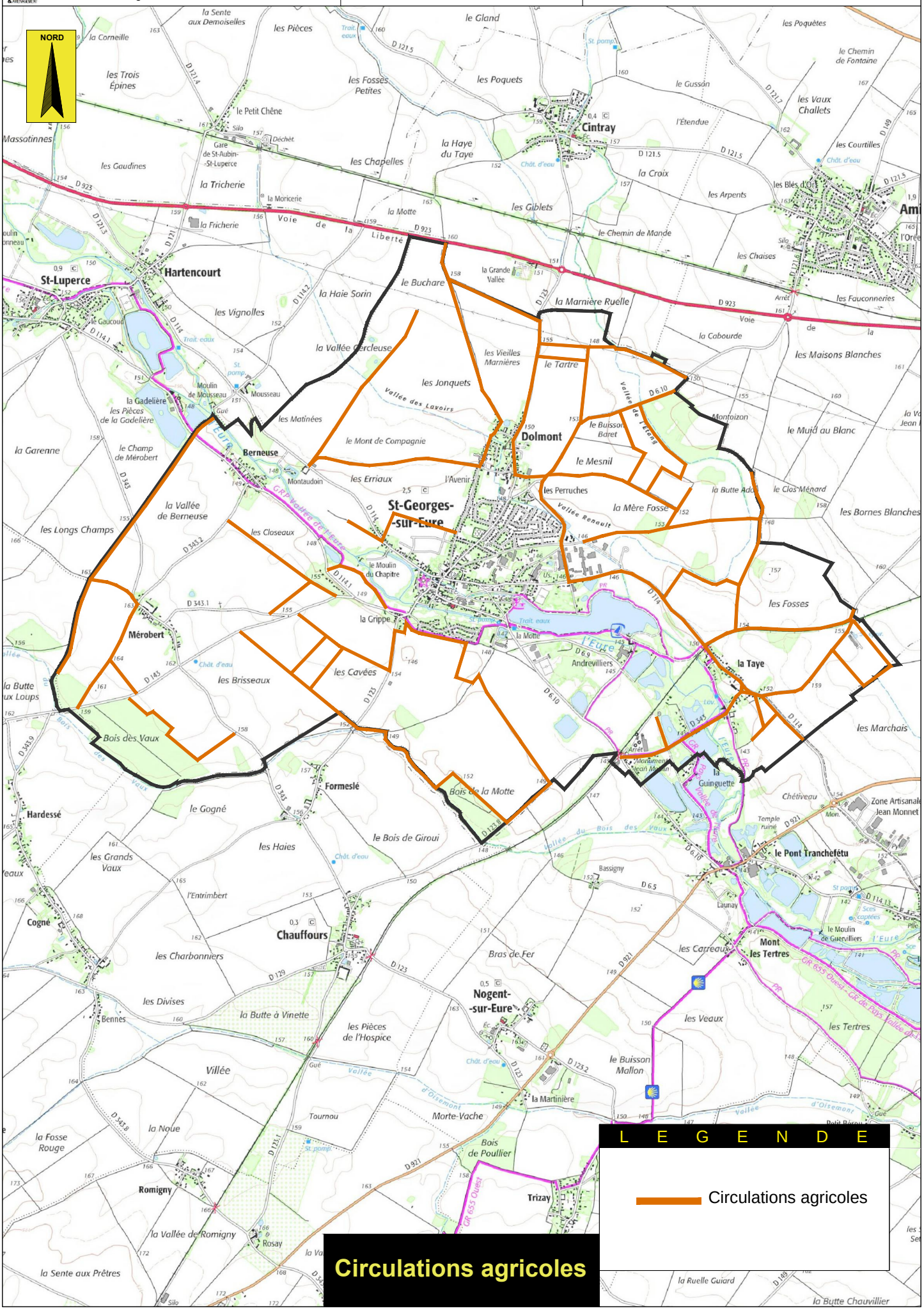
En outre, la vitesse de certains automobilistes est parfois très élevée.

[3] L'unité de travail annuel (UTA) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole. Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année.

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir



Circulations agricoles

L E G E N D E

Circulations agricoles

Les productions locales et les diversifications

L'essentiel de l'activité agricole est orienté vers les céréales et les oléoprotéagineux. Sont également cultivés de la betterave, du maïs, des pommes de terre et des oignons.

Aucune agriculture biologique n'est produite.

Registre parcellaire graphique (RPG) de 2012

Source : Géoportail

Aucun agriculteur implanté sur la commune n'a diversifié son activité. Un agriculteur envisagerait peut-être à l'avenir la vente directe de produits agricoles, de même que des exploitants, dont le siège se situe à Bailleau-le-Pin, qui pourraient se lancer dans le tourisme (séminaires, chambre d'hôtes…).

En outre, plusieurs agriculteurs possèdent des animaux (chevaux et moutons).

La qualité des terres et les investissements liés au sol

Le territoire de Saint-Georges-sur-Eure est caractérisé par deux entités que sont le plateau agricole et la Vallée de l'Eure. La qualité des sols exploités, globalement bonne, varie d'un milieu à l'autre.

En effet, le sol limoneux du plateau est propice aux cultures. En revanche, la composition argileuse des terrains s'inscrivant dans la continuité de la vallée rend l'exploitation plus difficile.

Plusieurs aménagements existants permettent de faciliter la pratique de l'agriculture (drainage, irrigation et forage).

Le plan d'épandage

Le plan d'épandage est un document cartographique indiquant les zones où l'application de déchets ou d'effluents, sur ou dans les sols agricoles, est permis et les zones déconseillées. L'objectif est de s'assurer que les surfaces disponibles à cet effet sont suffisantes, pour une gestion efficace des sols.

Ce plan d'épandage doit respecter la réglementation liée à la santé de l'homme et des animaux, à la qualité et à l'état phytosanitaire des cultures, à la qualité des sols et des milieux aquatiques ainsi qu'aux nuisances.

L'épandage d'effluents agricoles entraîne dès lors des distances de recul qui doivent être prises en considération dans la définition des projets communaux, afin d'éviter une remise en cause générale de ces derniers.

On relève deux types d'épandage à Saint-Georges-sur-Eure :

- Un épandage à base d'engrais, utilisé par un agriculteur dont le siège d'exploitation est situé à Ollé ;
- Un épandage de boues d'épuration, utilisé par trois agriculteurs.

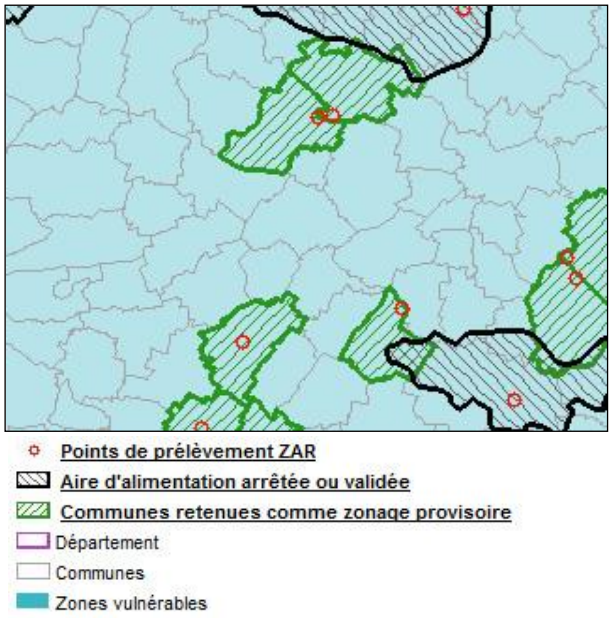
La Directive Nitrates

La Directive Nitrates a pour objectif la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole. Elle vise toutes les formes d'azote utilisées en agriculture (engrais chimiques, effluents d'élevage, boues, composts, etc.) et s'applique sur des zones vulnérables.

Le 5ème programme d'actions de la Directive Nitrates est signé depuis le 28 mai 2014 en Eure-et-Loir. Il est organisé autour de 8 grandes mesures et d'une zone d'actions renforcées (ZAR).

La commune de Saint-Georges-sur-Eure est classée en « Zone vulnérable », à ce titre, des agriculteurs exploitant des parcelles situées sur cette commune doivent notamment :

- respecter un calendrier qui définit les périodes d'interdictions d'épandage des fertilisants azotés,
- suivre des prescriptions relatives au stockage des effluents d'élevage,
- calculer des doses d'azote à apporter à la parcelle,
- mettre en place un plan de fumure,
- tenir à jour un cahier d'enregistrement,
- respecter les conditions d'épandage des fertilisants (cours d'eau, pentes…),
- veiller à la couverture végétale des sols,
- installer des bandes enherbées le long des cours d'eau.



Sources : DRAAF Centre-Val de Loire, Carmen

5.3.3. L'activité commerciale, artisanale et industrielle

Les commerces, entreprises artisanales et industrielles forment un tissu économique employant plus de 420 personnes. Les zones d'activités économiques se situent principalement sur le bourg et sur les hameaux de La Taye et Andrevilliers.

Les commerces sont regroupés autour des places de la République et de la Laiterie, à proximité de l'église, de la mairie et de l'école. A l'entrée de la ville est implantée le supermarché.

En ce qui concerne les industries, elles sont implantées rue Henri IV, à Andrevilliers et à la Taye.

- DMA Armatures et DMA Industrie (53 salariés)
- MOTEURS ALEXANDRE SAS Fabricant moteurs électriques (industrie)
- RASORI SAS – produit en béton
- SEPCHAT (traitement des déchets et recyclage - 38 salariés)
- SARL ALAIN BREMENT Mécanique de précision
- Une Coopérative agricole (CAPEB) est installée à la Taye
- KNOLL industrie, créée en 1974, cette entreprise spécialisée dans la serrurerie a développé son activité.
- BECOME, cette société préfabrique des produits en béton.

La zone d'activité de la Vallée Renault a vu le jour afin de permettre aux artisans de s'installer durablement sur la commune, s'étend sur 58 700 m², à la sortie de St Georges, en direction du hameau de La Taye. Elle comprend 7 lots d'une superficie comprise entre 2 500 et 30 000 m².

Le secteur de l'industrie et du commerce sont les plus pourvoyeurs d'emplois et représentent 70% des emplois.

Sur le territoire communal, on trouve une soixantaine de <u>commerces, transports et services divers</u> :

- 1 bar - restaurant
- 1 bar - brasserie
- 1 service de restauration rapide
- 2 boulangeries-pâtisseries
- 1 boucherie, charcuterie, traiteur
- 1 alimentation-primeur
- 1 supermarché,
- 1 marchand de presse
- 1 auto-école
- 1 banque

- 1 bureau de poste
- 1 fleuriste
- 1 institut de Beauté
- 1 tatoueur
- 3 salons de Coiffure
- 1 agence Immobilière
- 1 atelier d'Enluminure, calligraphie, encadrement d'art
- EURL Cyril RIVIERE - Motoculture de plaisance
- 2 garages automobiles
- 1 magasin de vente de surplus militaire
- 1 société de diagnostics immobiliers
- 1 installateur d'énergies renouvelables -

A cette offre, s'ajoutent 2 commerces non sédentaires : pizzas à emporter le mercredi et un charcutier un jeudi sur 2.

L'activité artisanale est toute aussi riche et diversifiée :

- 1 service d'affûtage
- 1 installateur de Fenêtres, portes d'entrée, portes de garage, portails, vérandas, volets
- 1 décorateur d'intérieur
- 1 atelier de dentelle aux fuseaux
- 1 société de transport déménagement
- 3 entreprises de maçonnerie, couverture
- 2 Menuiseries
- 1 entreprise de paysage
- 1 entreprise d'organisation de spectacles
- 1 taxi

Services de santé et services à la personne :

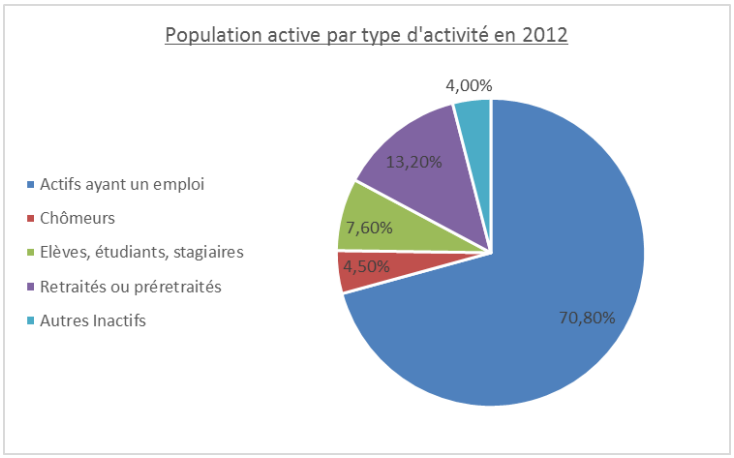
- 1 cabinet médical avec 3 médecins généralistes
- 1 cabinet d'infirmières avec 3 infirmières
- 1 kinésithérapeute
- 1 chirurgien-dentiste
- 2 orthophonistes
- 1 opticien
- 1 pédicure-podologue
- 1 pharmacie
- 1 ostéopathe

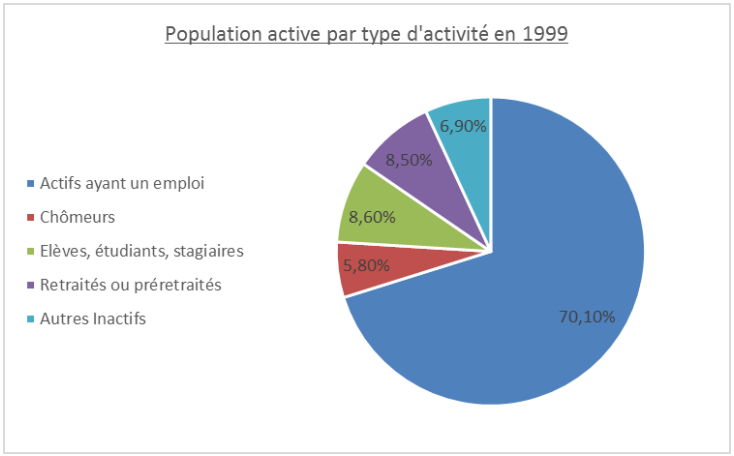
5.3.4. La composition de la population active*

**population active (définition Insee)*

La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

La mesure de la population active diffère selon l'observation statistique qui en est faite. On peut actuellement distinguer trois approches principales : au sens du BIT (population active et chômeurs), au sens du recensement de la population, au sens de la Comptabilité nationale.





Avec 1577 actifs recensés en 2012, la population active de Saint-Georges-sur-Eure revêt différentes caractéristiques.

En 2012, 75.2% de la population âgée de 15 à 64 ans est active. Il est a noté que 70.8% de la population inscrite dans cette tranche d'âge a un emploi.

L'ensemble des catégories socioprofessionnelles sont représentées dans la structure de la population active.

Exceptions faites des agriculteurs (0.7% des actifs) et des artisans commerçants (5% des actifs), les professions intermédiaires, les employés et ouvriers font part égale dans la structure globale de la population active (respectivement 30%, 28% et 24%).

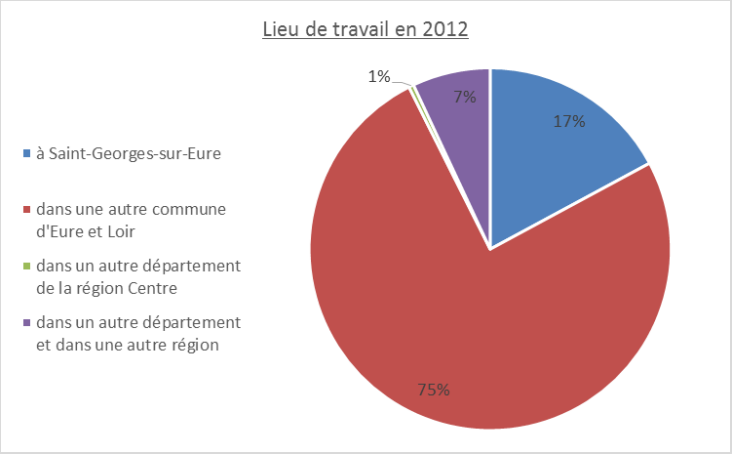
Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 12.3% des actifs de Saint-Georges-sur-Eure. Ainsi la commune se singularise par sa diversité.

Il convient de noter l'augmentation substantielle du nombre de retraités dans la structure de la population. Ces derniers représentent désormais 13.2% de la population.

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et 2012

5.3.5. La population active et la mobilité

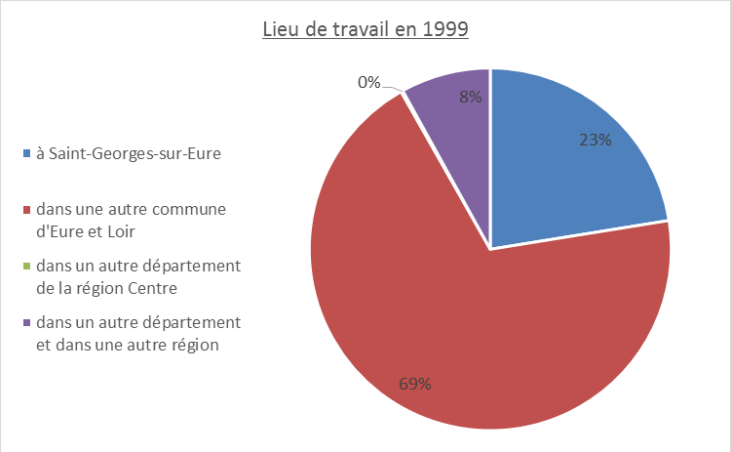
En 2012, au regard des données de l'Insee, 17% de la population active de Saint-Georges-sur-Eure exercent leur profession sur le territoire communal. En 1999 ce taux d'activité était de 23%. Ce taux d'activité reste inférieur à la moyenne départementale puisqu'en 2012, 25.8% des actifs du département exercent leur profession dans leur commune de résidence. Au niveau de la région Centre, ce taux atteint 32.4%.



L'essentiel des actifs de Saint-Georges-Eure exerce donc son activité professionnelle dans une des communes

du département. Au regard de sa proximité avec Chartres, les actifs de la commune travaillent principalement sur les pôles d'emplois de l'agglomération.

La mobilité professionnelle amène indubitablement à prendre en considération le mode de transport employé pour se rendre sur son lieu de travail. En 2012, 85.51% des actifs ont recours à la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. Les autres modes de transports possibles, bien que minoritaires, font état d'une représentativité équivalente.



Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et 2012

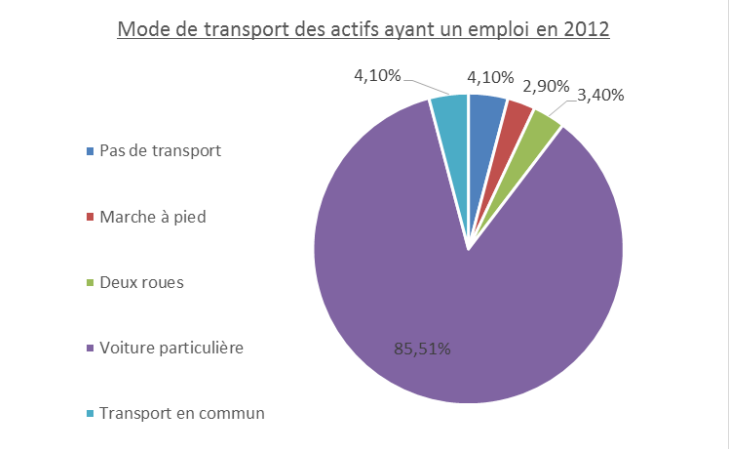
5.3.6. La population active et chômage

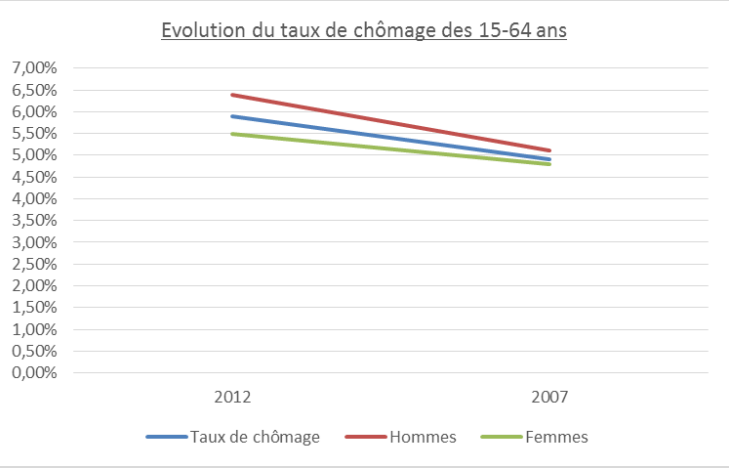
Avec un taux de chômage des 15-64 ans de 5.9% en 2012, Saint-Georges-sur-Eure se positionne en deçà de la moyenne départementale de 8.7% et de la moyenne régionale de 8.8%.

Il faut cependant noter que la commune a enregistré une légère hausse du nombre de demandeurs d'emploi puisqu'en 2007 ce taux atteignait 4.9%. Contrairement aux tendances nationales, les femmes sont moins touchées par le chômage.

Comme en 1999, le chômage touche légèrement plus les femmes que les hommes (8.9% chez les femmes contre 8% chez les hommes.

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et 2012





6. Le fonctionnement communal

6.1. Les équipements de superstructure

Saint-Georges-sur-Eure possède tous les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la commune. Ceux-ci offrent des services à la personne d'ordres, administratif religieux, socioculturels, sportifs et récréatifs ou de loisirs.

Liste et affectations des équipements publics et privés (social) :

- Une mairie
- Une école maternelle et une école primaire
- Un restaurant scolaire
- Un centre social
- Une médiathèque
- Une école de musique
- Des équipements sportifs : un complexe sportif regroupant un Gymnase, un Terrain de football stabilisé, un Terrain de football synthétique et un Dojo Départemental,
- Une salle des fêtes
- Une église et cimetière
- Une maison des associations qui accueille le centre aéré et le Point d'information de la Jeunesse (PIJ)
- Une salle intergénérationnelle dans le quartier des Erriaux, l'Epilobe

- Le Relais d'Assistantes Maternelles de Chartres Métropole (RAM) : il vise à améliorer l'accueil des jeunes enfants, de 2 mois et demi à 4 ans, et compléter l'offre éducative.

6.2. La vie associative

Avec près d'une quarantaine d'associations, il existe un véritable dynamisme de la vie locale, qui s'appuie sur un tissu associatif actif et diversifié. Ces associations proposent un grand choix d'activités culturelles, sportives ou de loisirs.

Associations sportives :

- Energi'yoga
- ASL St Georges (volley)
- Clio club
- Les cyclos de St Georges
- Arts martiaux
- Solo dance
- Football club de St Georges
- SGBAD 28 (badminton)
- Gymnastique volontaire
- Les sept nains paintball

Associations culturelles :

- Association Culturelle d'Animation et de Divertissement (ACAD)
- Bataille music
- Le théatre de quat'sous
- Harmonie école de musique

Associations loisirs –détente :

- Cercle nautique de la Beauce
- Attelage organisation
- Animation paroissiale
- La jeunesse de Lydda
- Société horticole
- Pêche St Georges Sensas
- AAPPMA la Brême
- Société de chasse
- Club de l'amitié
- La gardonnette chartraine
- Délires créatifs

Associations diverses :

- Les Lapinous
- AGIRE (Association Georgienne d'Information, de Réflexion et d'Echange)
- Amicale des Sapeurs-pompiers
- APE (association des Parents d'Elèves)
- FLEURS DE L'AMITIE
- FNACA
- UCIAL

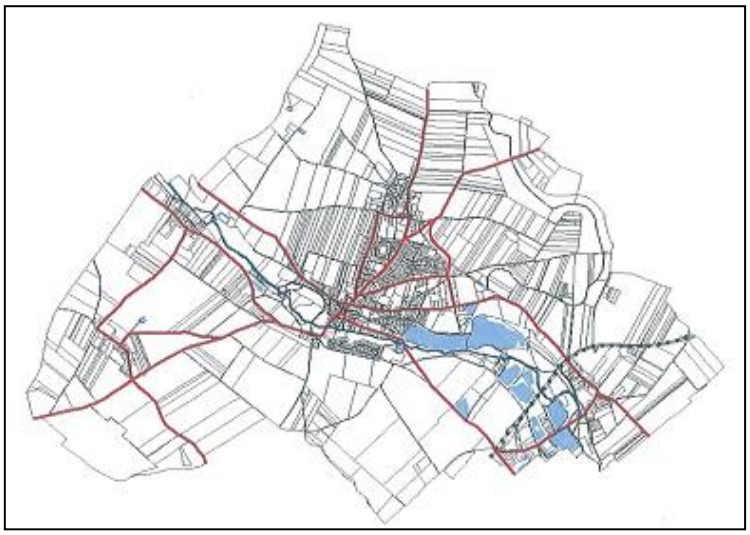
7. Les équipements et infrastructures de déplacement

7.1. Le réseau viaire

Située à 100 kilomètres de Paris, la commune est à l'interface de trois régions : l'Ile de France, le Centre et la Normandie.

La commune est traversée par les infrastructures suivantes qui segmentent le territoire communal :

- La RD 123 avec un axe nord-sud
- La RD 114 de direction nord-ouest / sud-est
- La RD 343 de direction nord-est/sud-ouest
- La D 6.10 rejoignant la RD123 au hameau de la Grippe.



Par ailleurs, les échangeurs autoroutiers les plus proches se trouvent à Thivars (10 km) et Chartres (16 km), ils permettent d'emprunter l'A11 en direction de Paris ou du Mans.

7.2. L'inventaire des capacités de stationnement

La voiture est très présente à Saint-Georges-sur-Eure, l'éloignement de la gare située à La Taye et la faiblesse du réseau de transport en bus accentuant la dépendance des Saint-Georgeois à l'automobile.

En 2012, sur l'ensemble des ménages de la commune :

- 416 d'entre eux avaient 1 voiture,
- 517 d'entre eux avaient au moins 2 voitures,
- 862 disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement.

Une part importante de l'urbanisation de Saint-Georges-sur-Eure est assez récente, très largement dominée par les maisons individuelles, notamment sous forme de lotissements. Les voies y sont relativement larges et les stationnements le long des voies ne posent pas de problèmes de circulation.

De manière générale, l'implantation des constructions anciennes dans les hameaux est suffisamment en recul de la voirie pour permettre le stationnement. Autrement, le bourg et son cœur de ville ont bénéficié de l'aménagement de parkings ainsi que de nombreux travaux de voiries, libérant des places de stationnement.

Stationnements le long de la rue Jean Moulin, à proximité de l'école maternelle

Source : En Perspective

L'offre publique se compose au total de 558 places de stationnement, essentiellement de surface, dont :

- 1 place de stationnement réservé aux véhicules électriques,
- 14 places réservées aux personnes à mobilité réduite, disséminées dans les divers parcs de stationnement.

Borne de recharge pour les véhicules électriques (place de l'Eglise)

Stationnement handicapé (place de la Laiterie)

Source : En Perspective

11 parcs de stationnement sont répartis sur la commune, à proximité des principaux commerces et équipements (Intermarché, dojo-stade, église, gare…). Les hameaux de Mérobert, Berneuse, Andrevilliers, La Grippe et La Sologne ne disposent ainsi pas de parking public.

7 parcs à vélos sont par ailleurs disponibles (gare, dojo, église, Intermarché).

Parc de stationnement en centre-bourg commerçant (place de la République)

Parcs à vélos (place de la République)

Source : En Perspective

Globalement, l'offre en stationnement à Saint-Georges-sur-Eure est correcte. A l'exception des sorties scolaires et des rencontres sportives pour lesquels des stationnements illicites sont improvisés par les usagers, la capacité de stationnement se révèle adaptée au regard des usages quotidiens et de la fréquentation des habitants, n'ayant pas été conditionnée aux événements ponctuels ou plus exceptionnels.

Stationnements temporaires à la sortie de l'école

Source : En Perspective

Autrement, il arrive que le personnel du garage Citroën (rue Raymond Bataille) gare ses voitures excédentaires sur le trottoir, créant un encombrement. A cet effet, la Municipalité s'interroge sur la possibilité de faire passer une partie de la rue en sens unique.

Parcs de stationnement	Nombre de places
Place de la République	17 places
Place de la Laiterie	30 places
Parking MDA	36 places
Intermarché	90 places
Dojo départemental	90 places
Stade Jean Leroy	39 places
Place de l'Eglise	25 places
Parking de la gare	20 places
Parking des Eriaux	27 places
Parking de l'école	35 places
Parking de l'étang	16 places
TOTAL	425

Places de stationnement	Nombre de places
Rue des Acacias	14 places
Rue de Beauce	14 places
Rue de l'Eglise	10 places
Rue du Général de Gaulle	24 places
Rue Jean Moulin	41 places
Rue Maurice Daumais	9 places
Rue Raymond Bataille	3 places
Rue de la Vallée	18 places
TOTAL	133

Stationnements le long des rues des Acacias – Jean Moulin – de l'Eglise – du Général de Gaulle

Source : En Perspective

Par ailleurs, plusieurs projets pourraient à l'avenir impacter l'organisation du stationnement sur la commune :

- l'agrandissement de l'Intermarché,
- le projet La Pointe,
- un projet touristique à la ferme de La Motte.

7.3. Les transports collectifs

La commune est desservie par le réseau SNCF sur la ligne Chartres-Courtalain. La gare est située à La Taye et 8 trains la desservent par jour dans le sens La Taye-Chartres et 9 dans le sens Chartres-La Taye.

Le réseau TRANSBEAUCE, géré par le Conseil Général d'Eure et Loir, assure les liaisons départementales. Ce réseau permet de relier les grands centres urbains départementaux (Chartres, Nogent le Roi, Maintenon…) et régionaux (Orléans, Tours). La commune est desservie par les lignes 19 et 19A du réseau Transbeauce.

La ligne 19 compte 5 arrêts (Perruche, Verlaine, Centre et Berneuse) sur le territoire communal et la ligne 19A, 3 arrêts.

Depuis le 1er janvier 2013, le ramassage scolaire est assuré par les services de Chartres Métropole et dessert le collège de Lucé.

Le Transport à la Demande (TAD)

En complément de ces lignes régulières, une offre TAD (transport à la demande) et TPMR (transport pour les personnes à mobilité réduite) est proposée et permet d'aller chercher ce public à domicile.

Le covoiturage

Afin de proposer un mode de déplacement plus économique et écologique que la voiture individuelle, le Conseil Général d'Eure et Loir met à disposition des Euréliens, un portail Internet de covoiturage« www.covoiturage.eurelien.fr » leur permettant d'accéder à un réseau de points de covoiturage sur l'ensemble du territoire départemental. Ce site a pour objectif de satisfaire les besoins en déplacements ponctuels ou réguliers, et particulièrement en déplacements pendulaires (domicile/travail).

Les aires de covoiturage les plus proches pour la commune sont situées à Morancez et Mainvilliers.

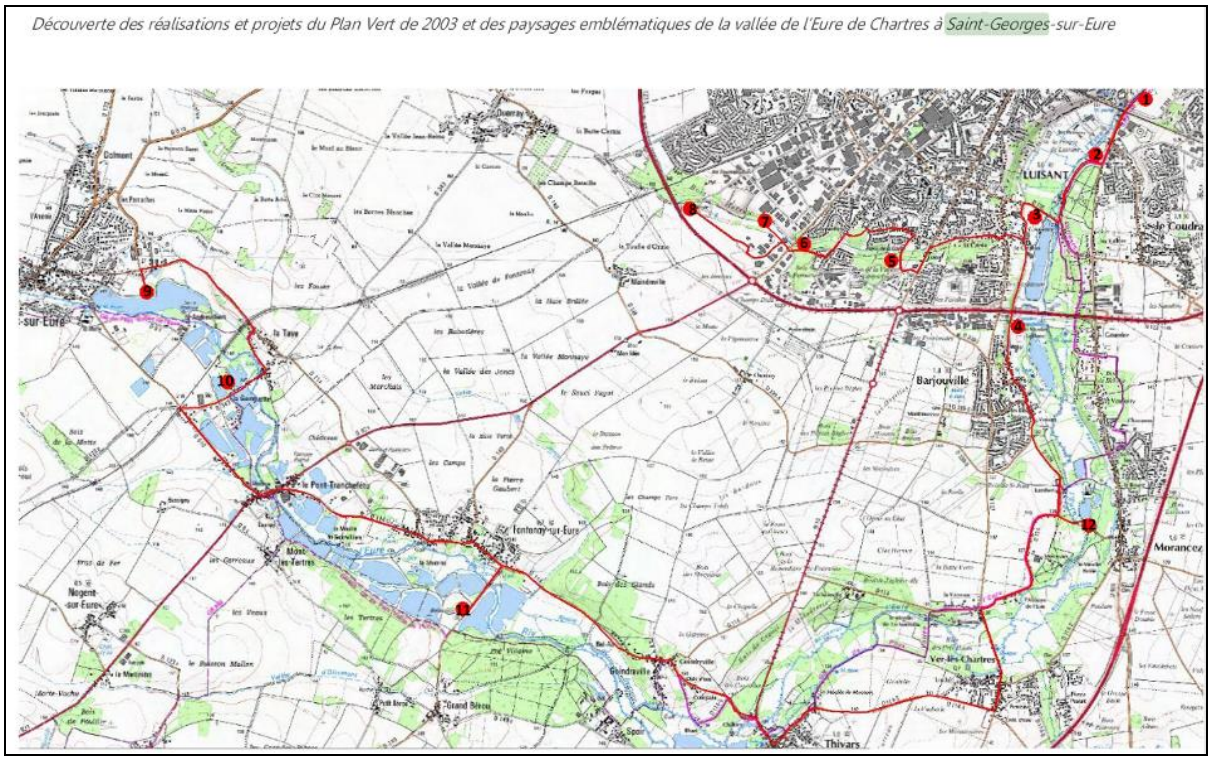
Source : covoiturage.eurelien.fr

7.4. Les circulations douces

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) correspond à plus de 3000 kilomètres d'itinéraires en Eure-et-Loir. Il comprend des Grands itinéraires pédestres (Paris-le Mont-Saint-Michel) et des boucles locales (PR).

La commune est traversée par le GR655, menant à Saint Jacques de Compostelle depuis Paris. De même elle est traversée par le GR de pays « la Vallée de l'Eure » part de la gare de Dreux pour rejoindre la gare de La Loupe.

Divers itinéraires piétons et cyclistes sont recensés sur le territoire communal.



Source : Schéma directeur du Plan vert de Chartres Métropole. Phase exploration.

Dans le cadre du plan vert de Chartres Métropole de 2013, un cheminement depuis Luisant jusqu'à Saint-Georges-sur-Eure permettra de desservir le dojo départemental.

Des sentiers de randonnées ont été aménagés comme le sentier des Etangs de Saint-Georges qui permet de faire le tour des anciennes ballastières.

Les itinéraires cyclables

Le Plan départemental des Itinéraires cyclables (PDIC)

Les deux véloroutes Paris-le-Mont Saint Michel et Saint Jacques de Compostelle passent à proximité de la commune. Située à moins de 5 kilomètres de ces axes, la commune peut entrer dans la démarche de labellisation Accueil vélo.

Il existe aussi des circuits de cyclotourisme sur la commune :

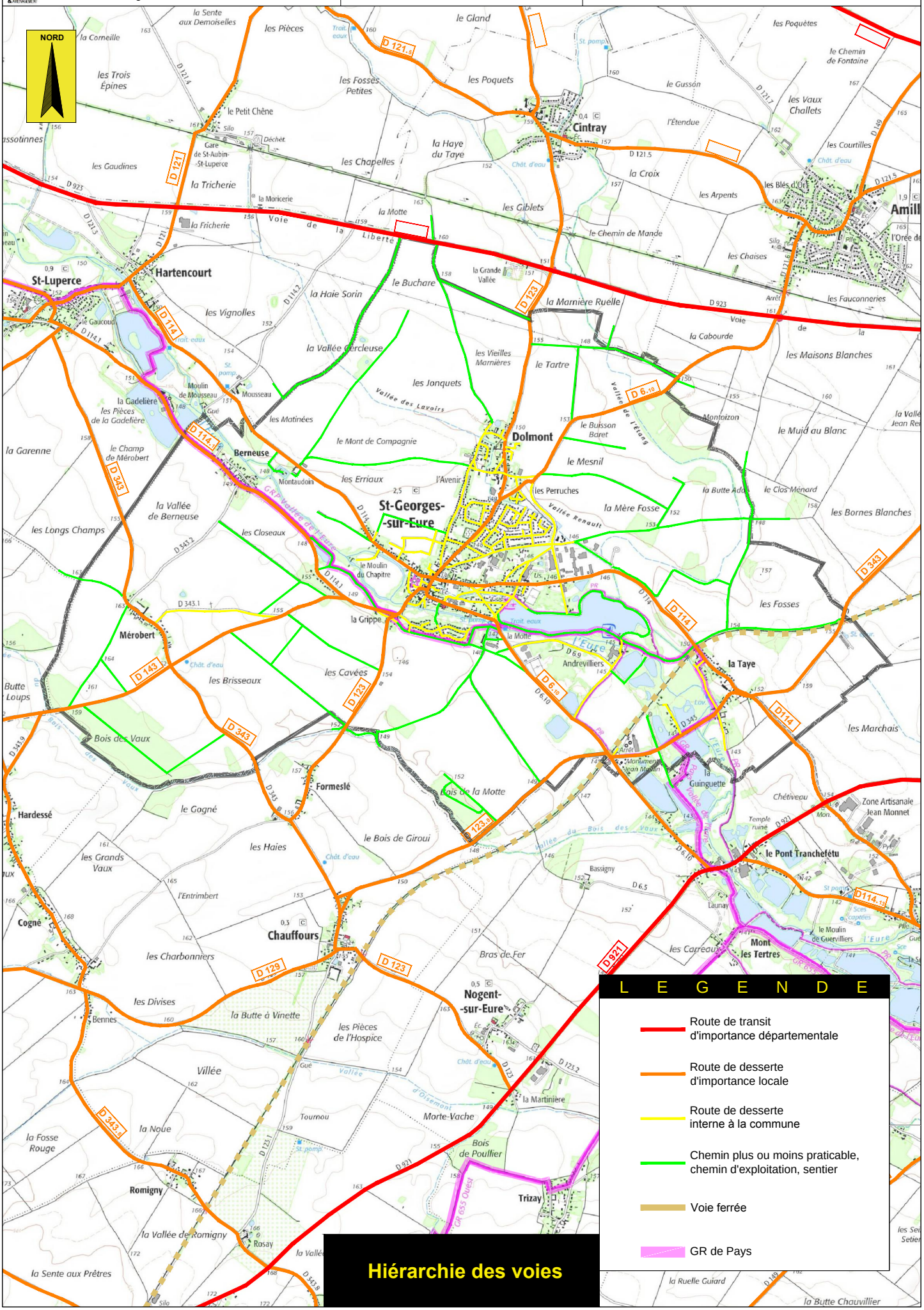
- Les lavandières et le canal Louis XIV proposent 14 ou 28 kilomètres de randonnée à vélo.
- Randonnée à vélo de 18 kilomètres: la haute vallée de l'Eure
- Une piste de 4,5 kilomètres reliant La Taye à la base de loisirs de Fontenay a été inaugurée en 2015.

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure

Eure-et-Loir



L E G E N D E

- Route de transit d'importance départementale
- Route de desserte d'importance locale
- Route de desserte interne à la commune
- Chemin plus ou moins praticable, chemin d'exploitation, sentier
- Voie ferrée
- GR de Pays

Hiérarchie des voies

8. Les réseaux techniques

Les paragraphes suivants (4.1 Eau potable et 4.2 L'assainissement) seront complétés en fonction des avancées du futur Schéma Directeur Eau et assainissement de Chartres métropole.

8.1. L'eau potable

8.1.1. L'alimentation en eau potable

La commune est alimentée par le réseau intercommunautaire de Chartres Métropole. L'établissement public, qui a délégué par convention d'affermage la gestion de la distribution de l'eau potable à la Compagnie des Eaux et de l'Ozone, est aussi compétent dans la recherche de nouvelles sources d'eau potable à exploiter.

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée depuis les ressources souterraines via les forages de :

- Mérobert : Réalisé en 1949 à l'Ouest de la commune de Saint-George-sur-Eure, le forage nommé de Mérobert est répertorié sous le numéro BSS n° 02903X0004. D'une profondeur de 24 m, il capte la nappe de la craie.

  Ce captage est un captage prioritaire grenelle d'Eure-et-Loir. L'aire d'alimentation du captage (AAC) couvre une superficie de 3653 hectares. Il a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) en 2010. La mise en œuvre d'une AAC doit permettre la réduction des pollutions diffuses.

- Fontenay-sur-Eure (Moulin de Guervilliers F1) : Réalisé en 1978 à l'Ouest de la commune de Fontenay-sur-Eure, le forage nommé Moulin de Guervilliers F1 est répertorié sous le numéro BSS n° 02904X0052. D'une profondeur de 34 m, il capte la nappe de la craie.

- Fontenay-sur-Eure (Moulin de Guervilliers F2) : Réalisé en 2008 à l'Ouest de la commune de Fontenay-sur-Eure, le forage nommé Moulin de Guervilliers F2 est répertorié sous le numéro BSS n° 02904X0058. D'une profondeur de 40 m, il capte la nappe de la craie.

Ces captages font l'objet d'un périmètre de protection rapproché et éloigné.

Les forages de Fontenay-sur-Eure alimentent les bâches de Fontenay-sur-Eure, depuis lesquelles il existe des groupes de surpression vers Nogent-sur-Eure et Fontenay-sur-Eure. Ce réseau surpressé assure pour partie la distribution d'eau potable de Saint-Georges-sur-Eure en alimentation distribution, et pour partie l'alimentation du réservoir de Mérobert.

Le forage de Mérobert alimente également le réservoir de Mérobert, qui assure le complément de distribution de Saint-Georges-sur-Eure de manière gravitaire.

8.1.2. La qualité des eaux distribuées

La qualité de l'eau livrée aux usagers est une préoccupation importante de santé publique.

Assurer sa distribution à la population dans des conditions garantissant la sécurité qualitative et quantitative est un enjeu majeur. C'est un des objectifs du Plan National Santé Environnement (PNSE) et de la Loi relative à la politique de santé publique du 9 août 2004 : « diminuer par deux d'ici 2008 le pourcentage de population alimentée par une eau de distribution publique dont les limites de qualité ne sont pas respectées pour les paramètres microbiologiques et les pesticides ».

En application du Code de la santé publique, les services déconcentrés de l'Etat assurent le contrôle sanitaire régulier de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

Les prélèvements et les analyses sur l'eau réalisés sous le contrôle de l'Agence régionale de Santé (ARS) montrent que la qualité de l'eau potable distribuée sur la commune est conforme.

On constate que la qualité bactériologique et physicochimique de l'eau est globalement bonne.

Informations générales	
Date du prélèvement	01/10/2015 11h22
Commune de prélèvement	ST GEORGES SUR EURE
Installation	ST GEORGES SUR EURE
Service public de distribution	CHARTRES METRO VAL DE L'EURE
Responsable de distribution	CHARTRES METROPOLE
Maître d'ouvrage	CHARTRES METROPOLE

Conformité	
Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

Paramètres analytiques			
Paramètre	**Valeur**	**Limite de qualité**	**Référence de qualité**
Ammonium (en NH4)	<0,05 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Aspect (qualitatif)	0		
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	9 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	2 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Chlore libre *	<0,03 mg/LCl2		
Chlore total *	<0,03 mg/LCl2		
Chlorure de vinyl monomère	<0,100 µg/l	≤ 0,5 µg/l	
Coloration	<5 mg/L Pt		≤ 15 mg/L Pt
Coloration après filtration simple	<5 mg/L Pt		≤ 15 mg/L Pt
Conductivité à 25°C	598 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Couleur (qualitatif)	0		
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Escherichia coli /100ml -MF	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Nitrates (en NO3)	40,0 mg/L	≤ 50 mg/L	
Odeur (qualitatif)	0		
Saveur (qualitatif)	0		
Température de l'eau *	14,5 °C		≤ 25 °C
Turbidité néphélométrique NFU	0,13 NFU		≤ 2 NFU
pH	7,65 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH
pH *	7,50 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH

* Analyse réalisée sur le terrain

8.2. L'assainissement

« L'assainissement des eaux usées » est une des compétences optionnelles exercées par Chartres Métropole sur l'ensemble des communes qui composent l'agglomération. Cela concerne l'assainissement collectif (collecte et traitement des eaux usées) et le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Chartres Métropole exerce cette compétence sur la commune de Saint-Georges-sur-Eure depuis le 1er janvier 2011.

A Saint-Georges-sur-Eure, deux réseaux existent parallèlement :

- Un réseau d'eaux pluviales, dont la réalisation a commencé vers 1954. Le bourg, et les hameaux de La Taye, Berneuse, Mérobert et Dolmont en bénéficient,
- Un réseau d'eaux usées.

Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées existant dessert le bourg de Saint-Georges-sur-Eure. Les réseaux d'assainissement sont de type strictement séparatif.

Depuis mai 2017, Saint-Georges-sur-Eure est raccordé à une station d'épuration à vocation intercommunale, d'une capacité de 4700 EH et ayant vocation à être augmentée à 9500 EH pour prendre en compte les raccordements futurs.

Située sur le hameau de La Taye, cette station est en capacité suffisante pour supporter le développement démographique attendu par le projet.

8.3. La collecte et le traitement des déchets

Chartres Métropole est l'établissement compétent en matière de gestion des déchets sur le territoire communal. La collecte des déchets ménagers a lieu le mardi. La collecte des encombrants se fait une fois par an (en septembre pour l'année 2015).

Le service déchets assure la mise en œuvre de la compétence de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés, en application de la politique générale définie par Chartres Métropole en matière de gestion des déchets.

Cette mise en œuvre s'inscrit dans le respect de la réglementation en la matière. Les missions du service sont les suivantes :

- Collecte des déchets ménagers et assimilés en porte à porte et apport volontaire,
- Tri et valorisation des déchets recyclables,
- Traitement par incinération des ordures ménagères résiduelles.

En 2010, sur le territoire de Chartres Métropole, 54 675 tonnes de déchets ont été prises en charges, réparties comme suit :

- Ordures ménagères en apport volontaire : 3460 tonnes
- Ordures ménagères en porte à porte : 24941 tonnes
- Emballages ménagers en apport volontaire : 350 tonnes
- Emballages ménagers en porte à porte : 815 tonnes
- Papiers : 1806 tonnes
- Emballages commerçants : 441 tonnes
- Encombrants (régie) : 878 tonnes
- Encombrants (compagnons du partage) : 220 tonnes
- Déchetteries : 12038 tonnes
- Déchets végétaux en porte à porte : 3067 tonnes
- Verres en apport volontaire : 1886 tonnes
- Cafetiers : 178 tonnes
- Déchets d'activités de Soins à Risques Infectieux (DASRI) : 0.8 tonne.

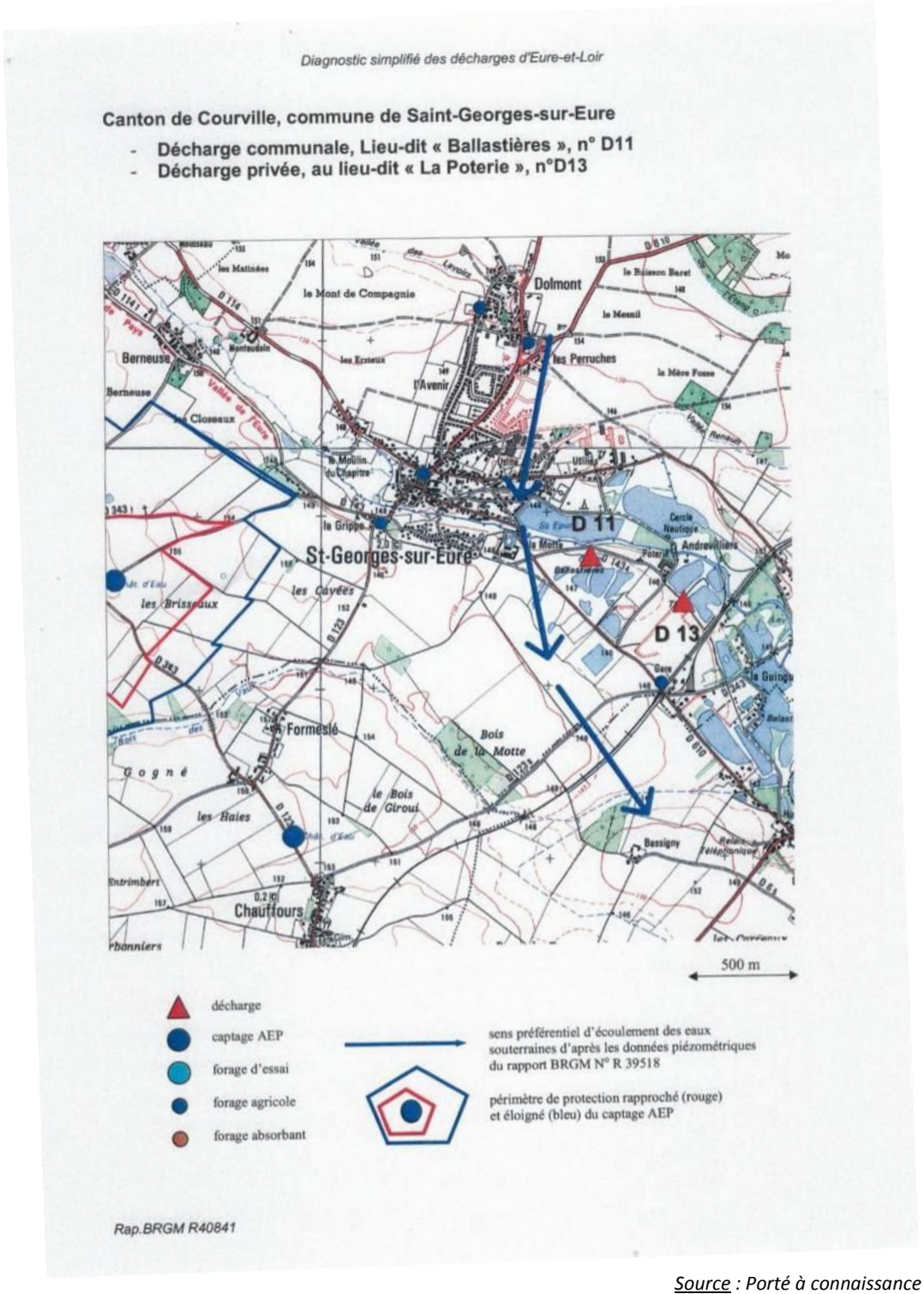
Collecte en apport volontaire :

Les collectes en apport volontaire des déchets recyclables (verre, emballages ménagers, papier) sont assurées par la société VEOLIA PROPRETE, dans le cadre de marchés de prestations de service. Les collectes en apport volontaire des déchets non recyclables sont réalisées par la régie de Chartres métropole.

Décharges :

Il existe deux décharges sur la commune de Saint-Georges-sur-Eure :

- Une décharge communale au lieu-dit « Ballastières » (n° D11)
- Une décharge privée au lieu-dit « La Poterie » (N° D13)



Source : Porté à connaissance

CHAPITRE 3 :
L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

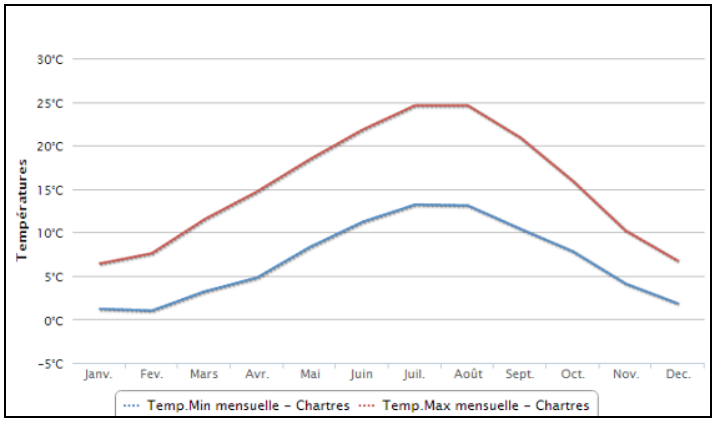
1. Le milieu physique

1.1. La climatologie

Les données climatiques sont issues des relevés quotidiens de Météo France. L'Eure-et-Loir présente des caractéristiques homogènes, à l'exception de la pluviométrie en raison du relief. La Beauce, protégée par les collines de Normandie, est relativement peu arrosée, tandis que le Perche reçoit des précipitations supérieures d'environ 30%. Les précipitations sont d'environ 110 jours par an, et la neige est présente en moyenne une dizaine de jours. La hauteur moyenne des précipitions est d'environ 600 mm. La proximité de la mer assure des températures modérées. Les maxima et minima mensuels s'établissent respectivement à 15,3 °C et 6,7 °C, avec une moyenne annuelle autour de 11 °C préservant la région des excès caniculaires ainsi que des rigueurs hivernales prolongées. La température maximale moyenne est de 23,5°C en juillet, et de 0,6° en janvier.

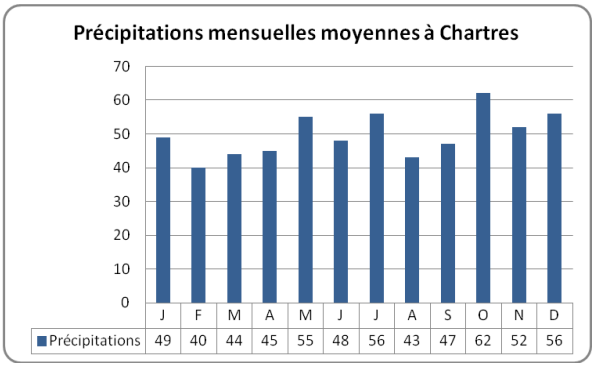
Normales annuelles, station de Chartres

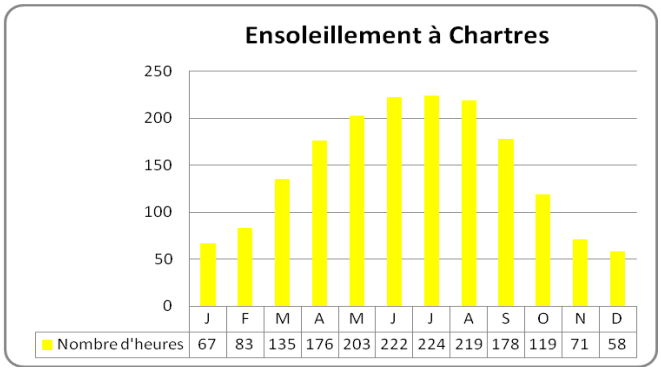
Température minimale	Température maximale	Hauteur de précipitations	Nb de jours avec précipitations	Durée d'ensoleillement	Nb de jours avec faible ensoleillement	Nb de jours avec fort ensoleillement
6.7 °C	15.3 °C	598.9 mm	109.1 j	1758 H	144.35 j	57.85 j



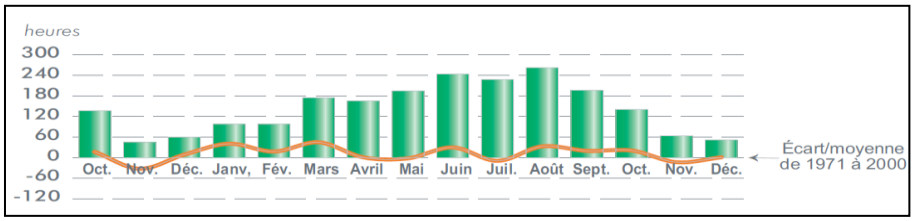
L'ensoleillement

Les relevés météorologiques sur Chartres, effectués par Météo France, indiquent pour la période 1991-2000 une moyenne d'ensoleillement annuel de 1697 h, avec un cumul annuel le plus bas de 1544 h (1993) et un cumul annuel le plus élevé de 2078 h (2003). Sur cette même période, on constate une moyenne de 152 jours de faible ensoleillement, pour 53 jours de fort ensoleillement (record de 90 jours en 2003). Globalement, les mois les moins ensoleillés se situent de novembre à février, le maximum d'ensoleillement se situant de juin à août.





Entre 2001 et 2010 l'ensoleillement sur Chartres a sensiblement augmenté (+ 117 h) avec une moyenne annuelle de 1814 heures.



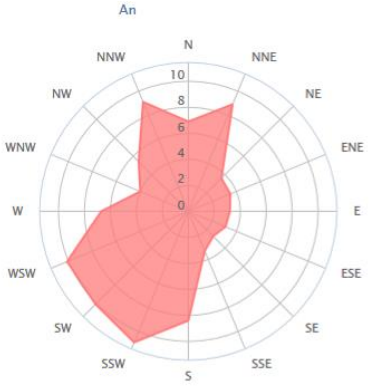
Source : Météo France

Les vents

La rose des vents ci-dessous permet de visualiser, pour la période allant de juin 2010 à mai 2014, la direction des vents dominants mesurés sur la station de Chartres/Champhol qui se situe à proximité immédiate de la zone d'études. Il met en évidence que les vents dominants sont orientés ouest-sud-ouest à sud-sud-ouest plus de 30% de l'année (>10% pour les trois directions comprises). Ce sont les vents d'automne et hivernaux en majorité.

L'autre axe préférentiel des vents dominants est orienté nord-nord-ouest à nord-nord-est. Ces vents comptent pour 25% environ et on les retrouve surtout au printemps et en été.

La rose des vents mesurés sur la station de Chartres/Champhol est ainsi proposée sur la figure ci-contre.



Source : windfinder.com/

La qualité de l'air

Au sens de la loi du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE), est considérée comme pollution atmosphérique «l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives »

Les différentes directives de l'Union européenne ont fixé des valeurs guides et des valeurs limites pour les niveaux de pollution des principaux polluants (Dioxyde de souffre SO2, Oxydes d'azotes NOx, poussières en suspension PM10, PM2.5, Benzène, Arsenic, Cadmium, Nickel, Mercure, Benzoapyrène, Monoxyde de Carbone CO, Ozone O3, COV, Plomb Pb), . Ces normes ont été établies en tenant compte des recommandations de l'Organisation Mondiale pour la Santé (OMS). L'ensemble de ces valeurs a été repris dans le droit français par le décret du 06 mai 1998 relatif à la surveillance de l'air. Des seuils d'alerte et des valeurs limites ont été définis.

Les principaux polluants atmosphériques sont :

- Le dioxyde de souffre (SO2) : c'est le gaz polluant le plus caractéristique des agglomérations industrialisées. Une faible part (15%) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon ainsi que du fuel ;
- Les oxydes d'azote (NOx) : ils proviennent surtout de la combustion émanant des centrales énergétiques et du trafic routier (notamment les poids lourds) ;
- Les particules (PM10) : ce sont les particules en suspension dans l'air émises par la circulation automobile (moteurs diesel en particulier), l'industrie et le chauffage urbain ;
- Le monoxyde de carbone (CO) : Il provient de la combustion incomplète des combustibles utilisés dans les véhicules ;
- L'ozone (O3) : ce polluant est produit dans la troposphère sous l'effet du rayonnement solaire, par des réactions photo-chimiques complexes à partir des oxydes d'azote et des organochlorés. Ainsi, les concentrations maximales de ce polluant secondaire se rencontrent loin des sources de pollution ;
- Les composés organiques volatils (COV) : d'origines diverses, il s'agit d'hydrocarbures, de composés organiques, de solvants ou de composés organiques émis par l'agriculture et le milieu naturel ;
- Le plomb (Pb) : l'utilisation du plomb pour ses propriétés antidétonantes a conduit au rejet de quantités énormes de ses dérivés dans l'air. Il peut également provenir de procédés de fabrication industriels.

La qualité de l'air fait l'objet d'un suivi régulier au niveau de la région Centre, et l'ensemble des données disponibles est géré par l'association LIG'AIR. Des capteurs sont disposés en différents points des agglomérations régionales et permettent d'appréhender la dynamique de la répartition de cette pollution atmosphérique (pollution dominante d'origine automobile, industrielle, domestique,..) ainsi que la qualité de l'air globale grâce à un indice : l'Indicateur de la Qualité de l'Air (IQA). Les résultats obtenus à partir des données relevées concernant la qualité de l'air permettent de former l'indice IQA qui est défini selon une échelle de valeur allant de 1 : qualité de l'air excellente, à 10 : qualité de l'air très mauvaise.

L'indice de la qualité de l'air de Chartres est en moyenne de 3 (sur 10) sur les 16 années d'historique, ce qui signifie une qualité de l'air bonne. C'est majoritairement l'ozone qui fixe l'indice de la qualité de l'air. Arrivent en deuxième position les particules en suspension devant le dioxyde d'azote.

L'ozone reste le polluant le plus préoccupant sur les agglomérations surveillées de la région Centre.

Le bilan des rapports d'activité de l'association Lig'Air permet de préciser les données pour les principaux types de polluants atmosphériques :

Les particules en suspension : les concentrations en particules en suspension sont faibles devant les objectifs de qualité et les différentes valeurs limites. Aucun dépassement du seuil réglementaire n'a été constaté sur la période 2000- 2015 ;

L'ozone (03) : Les mesures effectuées montrent que Chartres est exposée aux fortes concentrations en ozone. Cela est dû à son exposition directe au panache de pollution francilien par vent de Nord à Est pendant la saison estivale. Les objectifs de qualité des seuils de protection de la santé et de la végétation ont été dépassés sur la période 2004-2005.

Le dioxyde d'azote (NO2) : les concentrations en dioxyde d'azote mesurées sont faibles devant les objectifs de qualité et les différentes valeurs limites. Aucun dépassement du seuil réglementaire n'a été constaté sur la période 2000-2015.

Historiques des valeurs annuelles de l'agglomération de Chartres

Mise à jour : 22 février 2016

Valeurs limites et objectifs de qualité

unité	Particules en suspension PM_{10}	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
moyenne annuelle	Valeur limite (40 µg/m³/an)	Lucé		16	17	18	16	16	17	26	24	24	21	21	19	21	16	17
percentile en µg/m³	Valeur limite (50 µg/m³/24h en percentile 90,4)	Lucé								44	35	36	36	39	34	36	27	28
moyenne annuelle	Objectif de qualité (30 µg/m³/an)	Lucé		16	17	18	16	16	17	26	24	24	21	21	19	21	16	17
	Ozone O_3	**Stations**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
nombre de jours	Valeur cible (120 µg/m³/8h à ne pas dépasser plus de 25 j/an en moyenne sur 3 ans)	Fulbert					30	32,3	23,3	21	16,7	8,7	12	15	15	15	12	14
		Lucé					27	28	21,3	19,3	17	8,3	10,7	16				
	Dioxyde d'azote NO_2	**Stations**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
moyenne annuelle	Valeur limite (40 µg/m³/an)	Fulbert	20	20	18	23	18	17	19	18	18	19	18	17				
		Lucé	21	16	18	24	17	19	21	19	17	18	18	16	15	16	14	14
moyenne annuelle	Objectif de qualité (40 µg/m³/an)	Fulbert	20	20	18	23	18	17	19	18	18	19	18	17				
		Lucé	21	16	18	24	17	19	21	19	17	18	18	16	15	16	14	14

Seuils d'information et de recommandations et seuils d'alerte

unité	Particules en suspension PM_{10}	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
nombre de jours	Seuil d'information **	Lucé									0	2	0	3	16	14	5	2
nombre de jours	Seuil d'alerte (80 µg/m³/24h) ***	Lucé												0	0	0	3	1
	Ozone O_3	**Stations**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
nombre de jours	Seuil d'information (180 µg/m³/h)	Fulbert	0	4	0	16	1	3	3	0	0	4	0	0	1	0	0	0
		Lucé	0	4	0	15	0	1	3	0	0	4	0	0				
nombre de jours	Seuil d'alerte (niveau 1 : 240 µg/m³/3h)	Fulbert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Lucé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Dioxyde d'azote NO_2	**Stations**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
nombre de jours	Seuil d'information (200 µg/m³/h)	Fulbert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
		Lucé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nombre de jours	Seuil d'alerte (400 µg/m³/h)	Fulbert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
		Lucé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

** : seuil qui a évolué depuis 2008. A partir du 1er/11/11, le SI est de 50 µg/m³/24h

*** : seuil mis en place le 01/11/11.

* : début de prise en compte de la fraction volatile des PM_{10}

dépassement de la valeur réglementaire

respect de la valeur réglementaire

Concentrations maximales

unité	Particules en suspension PM_{10}	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	Moyenne journalière	Lucé		44	62	57	43	41	55	101	76	98	59	88	72	78	108	90
	Ozone O_3	**Stations**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Microgrammes par mètre cube µg/m³	Moyenne horaire	Fulbert	165	202	169	263	188	209	200	160	155	207	166	165	196	177	164	171
		Lucé	172	198	155	255	173	191	197	157	154	216	163	163				
	Moyenne sur 8 heures	Fulbert	151	181	142	242	166	183	185	136	137	182	151	152	189	164	146	163
		Lucé	150	185	141	238	147	167	175	138	138	185	150	153				
	Dioxyde d'azote NO_2	**Stations**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
	Moyenne horaire	Fulbert	126	96	109	135	106	115	118	102	96	127	123	113				
		Lucé	130	89	108	124	107	108	105	104	93	116	117	125	91	86	111	98

dépassement de la valeur réglementaire

respect de la valeur réglementaire

La planification dans le domaine de la qualité de l'air

L'État et la Région Centre ont élaboré conjointement le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) conformément à la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle II.

Au regard des engagements pris par la France depuis plusieurs années, à l'échelle mondiale, européenne ou nationale, le SRCAE est destiné à définir les grandes orientations et objectifs régionaux, en matière de :

- maitrise de la consommation énergétique,
- réduction des émissions de gaz à effets de serre,
- réduction de la pollution de l'air,
- adaptation aux changements climatiques,
- valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la région.

Le document d'orientations du SRCAE présente les sept orientations et leurs sous –orientations en vue d'atteindre les objectifs pour 2020 et 2050 :

- maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques
- promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES
- un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux
- un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air
- informer le public, faire évoluer les comportements
- promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés techniques propres et économes en ressources et en énergie
- des filières performantes, des professionnels compétents

Le SRCAE est complété par le schéma régional éolien (SRE). La commune de Saint-Georges-sur-Eure n'est pas dans une zone de développement de l'éolien.

1.2. Le relief et la géologie

1.2.1. Le relief

La commune se situe sur le plateau de la Beauce dont le relief est entaillé par la vallée de l'Eure.

L'altitude varie entre un minimum de 141 mètres et un maximum de 165 mètres pour une altitude moyenne de 153 mètres couvre une superficie de 1543 hectares soit 15,43 km².

La mairie se situe à 145 mètres d'altitude.

La physionomie de la commune est très marquée par la présence de l'eau, que ce soit l'Eure, le canal, les étangs ou les mares.

Un talweg de direction nord-ouest/sud-ouest longe l'Eure avec des côtes altimétriques entre 141 et 148.

On trouve aussi deux lignes de crête, de 150 à 155 NGF sur les hameaux de la Taye et Mérobert, ce dernier étant situé à 163 NGF.

Sur le reste du territoire, le relief est peu marqué avec des altitudes entre 145 et 150 mètres.

Avec une dénivellation maximum de 22 mètres, les eaux de ruissellement se dirigent vers la vallée de l'Eure ou par les vallées sèches sur le plateau nord : les vallées de l'étang, Renault et des lavoirs.

1.2.2. La géologie

Contexte régional

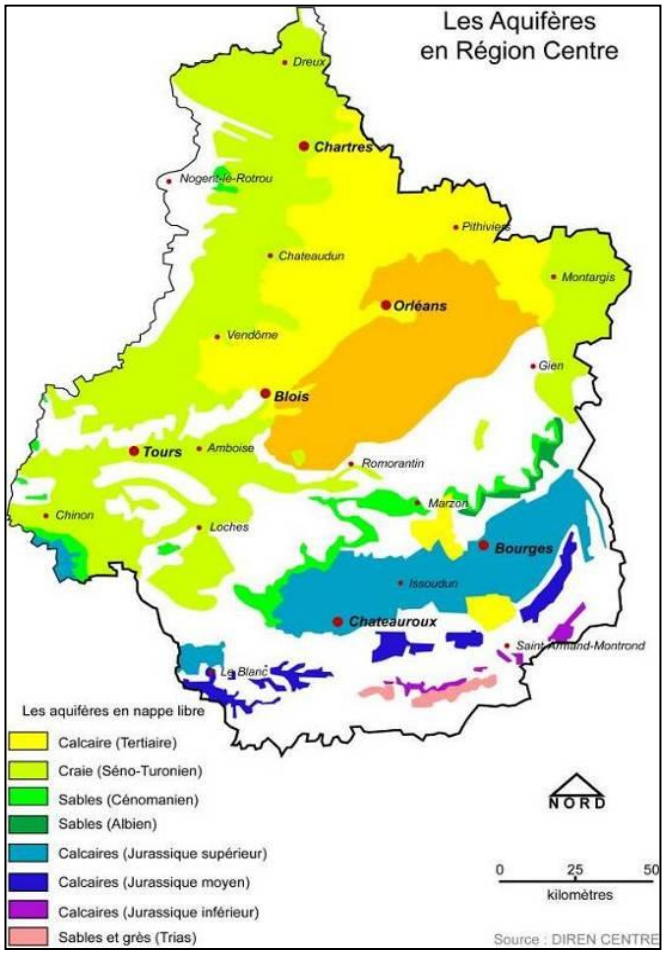
La structure géologique sédimentaire du bassin parisien, concernant presque la totalité de la région Centre, explique la présence d'aquifères superposés. La région est ainsi dotée de ressources souterraines en eau importantes.

Les deux principaux aquifères de la zone sont constitués par :

- Les alluvions de l'Eure : la nappe existant dans les alluvions de l'Eure est alimentée par les coteaux et par les émergences sous-alluviales de la craie. Cette nappe, très peu exploitée directement, peut par contre intervenir dans l'alimentation de l'aquifère de la craie fissurée sous-jacente, que captent les ouvrages implantés dans les vallées. Drainé par les rivières environnantes et alimenté parfois par elles, il s'agit d'un aquifère superficiel particulièrement vulnérable aux pollutions accidentelles.

- L'aquifère de la craie à silex du Sénonien : la craie sénonienne, bien que très poreuse, n'est originellement que peu perméable car les pores sont de très petites dimensions. Elle peut néanmoins se révéler aquifère lorsqu'elle a acquis une perméabilité secondaire.

La nappe de craie constitue le principal niveau aquifère de la zone et est exploitée par de nombreux forages à usage d'alimentation en eau potable ou agricole. Cette nappe est drainée par la Vallée de l'Eure et par les vallées secondaires. Elle est aussi le principal régulateur des cours d'eau de surface du bassin de l'Eure.



Le plateau est sous-tendu par la craie sénonienne de couleur blanche, plus ou moins tendre, contenant quelques silex noirs. Sur ce niveau crayeux repose une formation épaisse (15 m en moyenne) d'argile à silex, résidu de l'altération sur place de la craie. Une couverture limoneuse recouvre l'ensemble du plateau (épaisseur variable d'environ 0,5m et 1 m).

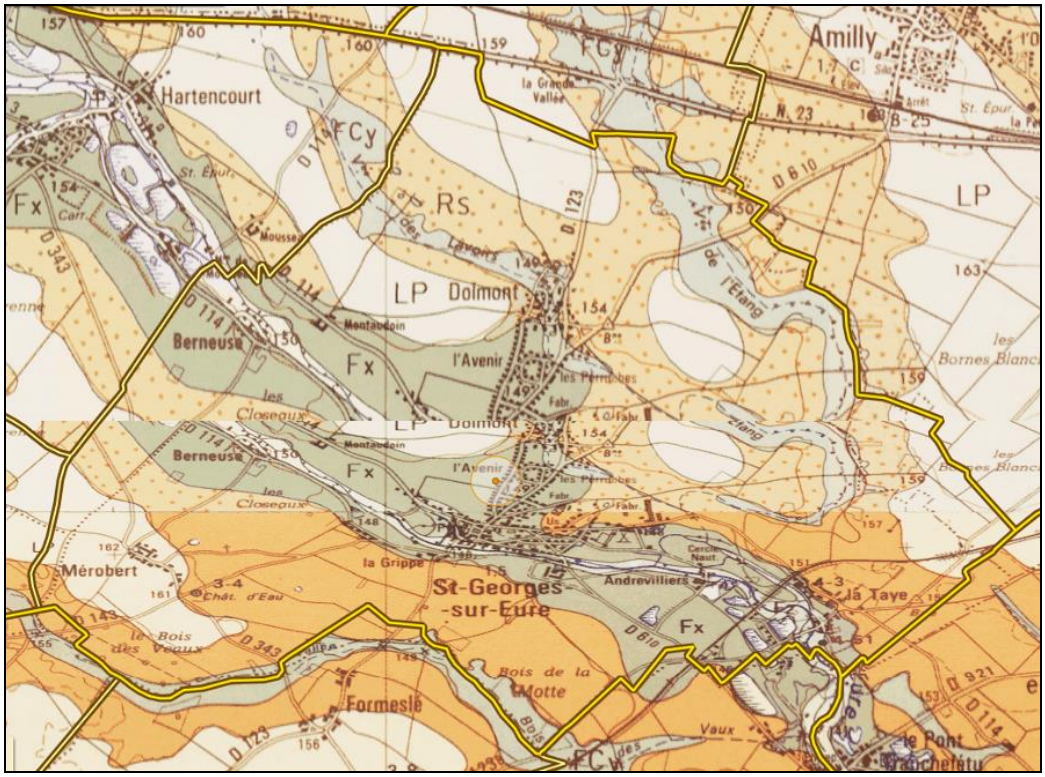
Contexte local

L'analyse géologique du territoire fait apparaître une succession de couches stratigraphiques, qui permettent de comprendre la genèse et la dynamique du relief. En effet, les caractéristiques du relief évoquées précédemment correspondent à de grands ensembles géologiques.

La série stratigraphique de Saint-Georges présente des formations du Quaternaire (limons et alluvions), des formations du Tertiaire allant de la fin du Crétacé au début du Tertiaire ainsi que des formations d'âge Secondaire datant du Sénonien.

Le substratum géologique de la région est constitué par les assises marines crayeuses (craie blanche à silex sénonienne). La craie n'est visible à l'affleurement qu'en bordure des talwegs (vallée de l'Eure par exemple), ailleurs elle est masquée par son faciès d'altération, l'argile à silex, qui est elle-même souvent recouverte par des limons des plateaux.
D'autre part, les argiles, présentent un profil radicalement différent. En effet, leur aspect diffère en fonction de leur teneur en eau. Elles peuvent ainsi être très sèches et dures ou gorgées d'eau et « plastiques ». Ce phénomène est d'ailleurs à l'origine d'un risque de mouvement de terrain.

- Limons des plateaux : on les trouve essentiellement au nord de la commune et à l'ouest de Dolmont ainsi que vers Mérobert.
- Formation résiduelle à silex
- Colluvions indifférenciées
- Alluvions modernes et colluvions de pente : sables, cailloutis, silex et limons
- Alluvions anciennes (5-15m) : cailloutis, silex roulés exploités en ballastières.
- Craie blanche à silex
- Yprésien
- Argiles de l'Ypresien



Source : BRGM

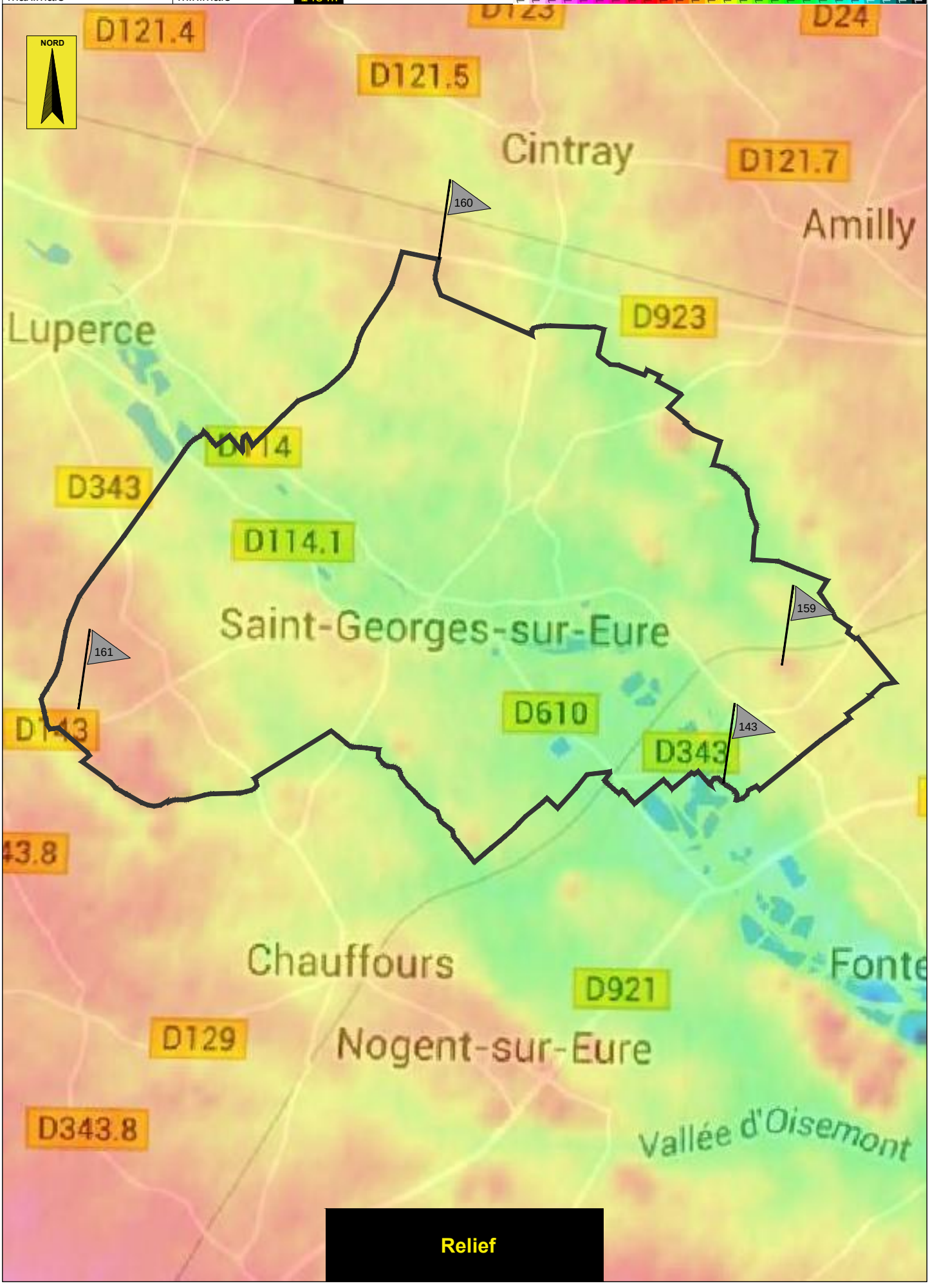
EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir

Altitude maximale	161 m	Altitude minimale	143 m	Ecart	18 m

197 m 193 m 189 m 185 m 181 m 178 m 175 m 171 m 168 m 165 m 162 m 159 m 156 m 153 m 151 m 148 m 146 m 144 m 142 m 140 m 138 m 136 m 135 m 134 m 133 m 133 m



Relief

1.3. L'hydrographie

1.3.1. Les eaux superficielles

Le principal cours d'eau sur le territoire communal est l'Eure. L'Eure traverse le département d'Eure-et-Loir. Elle prend sa source à Marchainville (Orne) à 222 m d'altitude et se jette dans la Seine à Martot (Eure) après un parcours total de 228 km. Elle traverse 3 départements (Orne, Eure-et-Loir et Eure) et son bassin versant couvre 5 935 km². En Eure-et-Loir, elle parcourt 139 km sur la partie Nord du département. La portion de son bassin versant qui s'y inscrit est de 1 364 km². Son débit moyen interannuel, mesuré à Louviers peu avant l'embouchure avec la Seine, est de 26,2 m3/s. A Ver-lès-Chartres, le débit moyen interannuel est de 2,39 m3/s.

L'Eure est une rivière très artificialisée, équipée essentiellement au siècle dernier pour la production d'énergie hydraulique. Le réseau complexe de bras est un héritage de ce passé.

Sur le bassin versant de l'Eure amont, l'agriculture est la principale activité économique, la Surface Agricole Utilisée représente 72 % de la superficie totale.

Près des sources, l'Eure coule sur les sables du Perche. Elle est alimentée par de nombreux ruisseaux et sources aux débits faibles (1 à 5 L/s). En aval de la Loupe, ces petits affluents disparaissent du fait de l'apparition du substratum de craie marneuse dont la perméabilité plus importante contraint un écoulement permanent. A partir de Pontgouin, la vallée s'élargit, le fond devient plat et l'Eure forme alors de nombreux bras secondaires. Le cours d'eau est régulièrement entrecoupé par d'anciens moulins et de nombreuses ballastières qui bordent la rivière et sont susceptibles d'amplifier l'évaporation de l'eau en été. Ces plans d'eau creusés par l'Homme, notamment entre Courville-sur-Eure et Fontenay-sur-Eure, sont un héritage des activités passées. La majeure partie d'entre eux émanent d'anciennes carrières d'extractions de matériaux alluvionnaires.

Au niveau de Fontenay-sur-Eure, des apports d'eau de la nappe de craie provoquent une augmentation de débit en période d'étiage et une baisse de la température de l'eau l'été. La nappe de craie, protégée par son écran d'argile à silex, est productive lorsqu'elle est fracturée et a été altérée. Au contact des calcaires plus fermes de la Beauce, l'Eure change brusquement de direction. A la faveur d'une modification tectonique, elle s'oriente vers le nord, poursuivant son parcours dans la craie en s'encaissant progressivement.

La plaine alluviale de l'Eure est organisée en plusieurs terrasses fluviatiles distinctes. Ces terrains sont le siège de nappes régionales telles que la nappe de la craie, la nappe des calcaires de Beauce et la nappe des sables de Fontainebleau qui jouent un rôle dans l'alimentation de l'Eure et de ses affluents (SIAVE).

L'Eure traverse le territoire de la commune de Saint-Georges-sur-Eure et cette dernière est propriétaire du plus grand plan d'eau de l'ENS (environ 19 ha) qui est en eau libre.

Les cours d'eau la Vallée des lavoirs et la Vallée Renault ainsi qu'un bras de l'Eure appelé le canal se jettent dans le plan d'eau :

- Vallée des lavoirs : cours non pérenne, prend sa source au Petit Chêne
- Vallée Renault : cours d'eau non pérenne, prend sa source à Saint-Aubin-des-Bois
- Le canal : qui a été creusé afin d'écrêter les crues de l'Eure qui naît au niveau du Moulin du Chapitre et se jette dans l'étang.

Un vannage est présent en queue d'étang et un bras d'eau quitte le plan d'eau pour rejoindre l'Eure au niveau de la Taye.

Les milieux naturels sont en relation directe avec le réseau hydrographique et les zones de prairies et boisements jouent un rôle d'écrêtage de crues.

D'autres vallées sont présentes sur le territoire communal sont :

- La Vallée du Bois des Vaux (H4033000) : long de 12,7 km, ce ruisseau traverse 5 communes : Ollé, Chauffours, Nogent-sur-Eure, Orrouer et Saint-Georges-sur-Eure. Elle reçoit principalement comme affluents des fossés récoltant les eaux de drainage.
- La Grande Vallée.

Dynamique fluviale

Deux stations de jaugeage de débits sont situées sur l'Eure en Eure-et-Loir. L'une est située à Saint-Luperce, en amont de Thivars et l'autre est située à Charpont en aval de Saint-Georges sur-Eure.

Tableau II : Débits caractéristiques à Saint-Luperce

Crues	Débit caractéristiques (m3/s)
Module (débit annuel moyen)	1.58
QMNA5 (débit d'étiage)	0.22
Crue biennale (2 ans)	20
Crue quinquennale (5 ans)	30
Crue décennale (10 ans)	36
Crue vicennale (20 ans)	42
Crue cinquantenale (50 ans)	50

Source : Hydratec, 2005

Les étangs

Depuis la fin du XIXème, de nombreuses carrières de granulats furent ouvertes le long de la rivière, exploitées mécaniquement, elles servirent à la fourniture de ballast pour édifier les remblais de chemin de fer. Les anciennes sablières constituent aujourd'hui de vastes étangs, remarquables par leur étendue et leurs ouvertures visuelles.

Les étangs de Saint-Georges-sur-Eure constituent un élément important et agréable pour la commune. Nombreux sont les pêcheurs à venir autour de l'étang communal d'une superficie de 20 hectares. Cette étendue d'eau est également partagée par les voiliers et planches à voiles du club nautique.

Les mares

Eléments identitaires et pittoresques des villages d'Eure-et-Loir, les mares furent longtemps le centre de la vie sociale, la plupart d'entre elles ayant été creusées et entretenues par les hommes pendant des siècles pour répondre à leurs besoins quotidiens. Les mares étaient alors des éléments incontournables de la ruralité.

Aujourd'hui encore, les mares font partie intégrante du patrimoine culturel des villages et des campagnes d'Eure-et-Loir. Après une période de désintérêt et d'abandon des activités pour lesquelles elles avaient été créées, elles recouvrent progressivement une utilité aux yeux de la population locale.

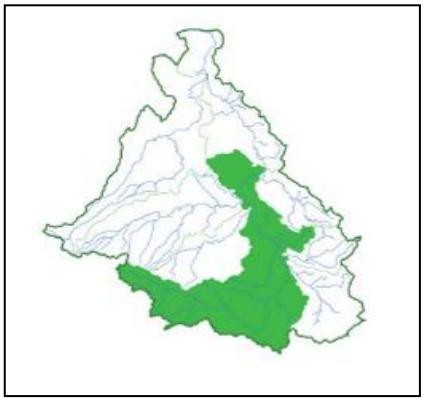
Les mares qui sont restaurées redeviennent des lieux de rencontre, de promenade où les habitants du village se retrouvent pour discuter, jouer, pêcher... La mare retrouve le rôle de centre de la vie sociale qu'elle avait perdu.

Situées à la croisée de deux mondes, entre terre et eau, les mares regorgent de vie. Une multitude d'espèces, animales et végétales, souvent très rares ou menacées, vivent exclusivement dans ces milieux. Pour de nombreux animaux, batraciens, insectes, la mare est le lieu de reproduction et de développement des larves. Pour d'autres, oiseaux, mammifères, reptiles, la mare constitue une réserve d'eau, une réserve alimentaire, ou un refuge dans le contexte difficile d'une agriculture intensive avec une forte utilisation de pesticides.

1.3.2. Les eaux souterraines

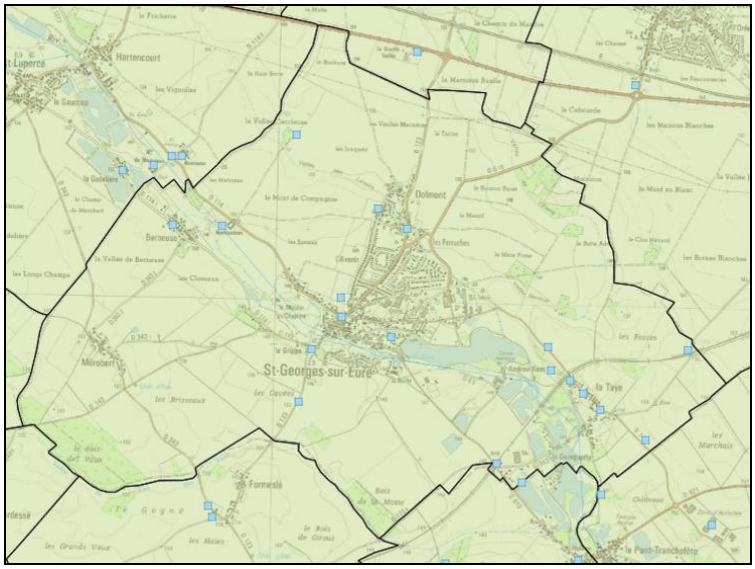
La commune appartient à l'unité hydrographique Eure amont et à la masse d'eau souterraine 3211.

Cette unité hydrographique est majoritairement couverte par une agriculture de type intensif (grandes cultures céréalières), à l'exception de l'amont (élevage dans le Perche).



1.3.3. Les ouvrages souterrains

Il existe sur la commune plusieurs ouvrages souterrains (puits, forages…) disséminés sur l'ensemble du territoire : 9 puits et 4 forages.



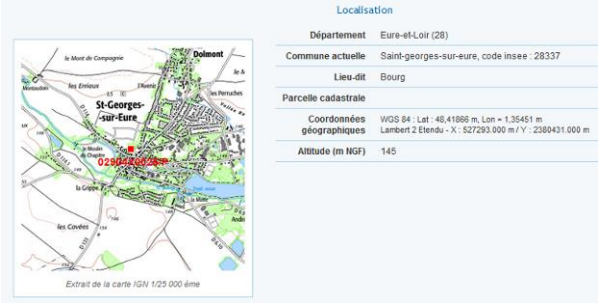
- 02547X0029/P : puits de 11,9 m de profondeur situé à Berneuse

- 02903X0005/P : puits de 23,8 m de profondeur situé à Mérobert

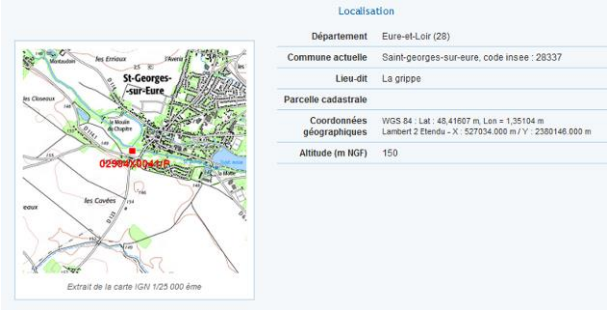
- 02903X0038/P : puits de 24 m de profondeur situé à Mérobert

- 02903X0004/PFAEP : forage de 24 m de profondeur utilisé pour l'eau potable.

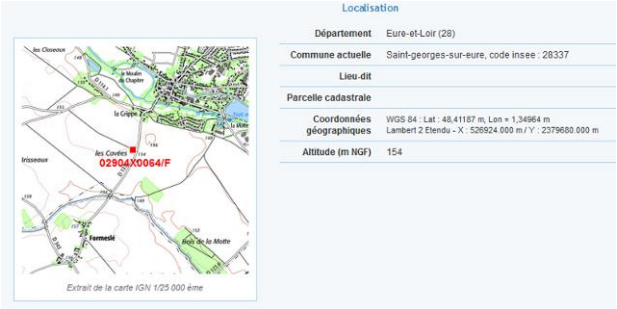
- 02904X0025/P : puits de 10 m de profondeur exploité pour l'eau et situé dans le bourg.



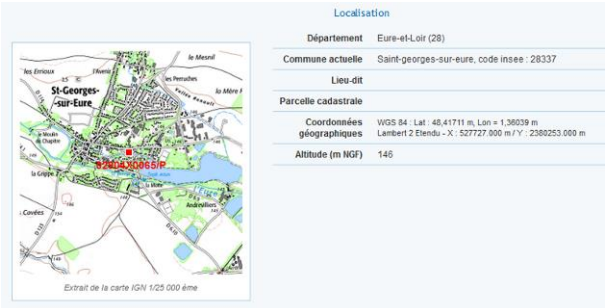
- 02904X0041/P : puits situé à La Grippe, de 11 m de profondeur



- 02904X0064/F : forage de 50 m de profondeur situé aux cavées.



- 02904X0065/P : puits

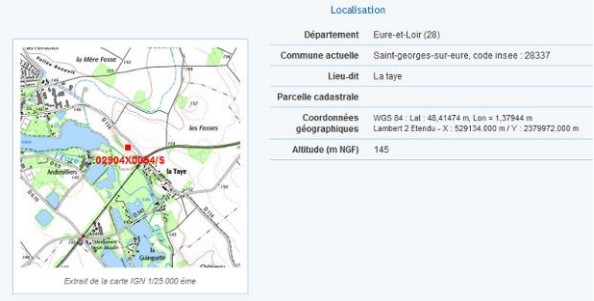


- 02904X0024/P : puits de 7 m de profondeur

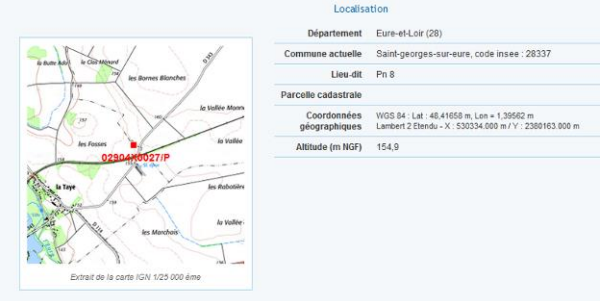
- 02904X0026/P : puits de 11 m de profondeur situé à La Taye et exploité pour l'eau.

- 02904X0062/F : forage situé à la Taye de 21 m de profondeur

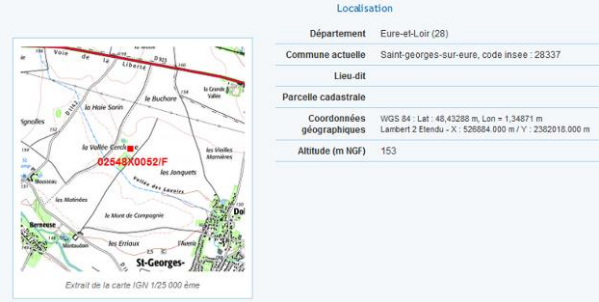
- 02904X0054/S : Sondage de 40 m de profondeur



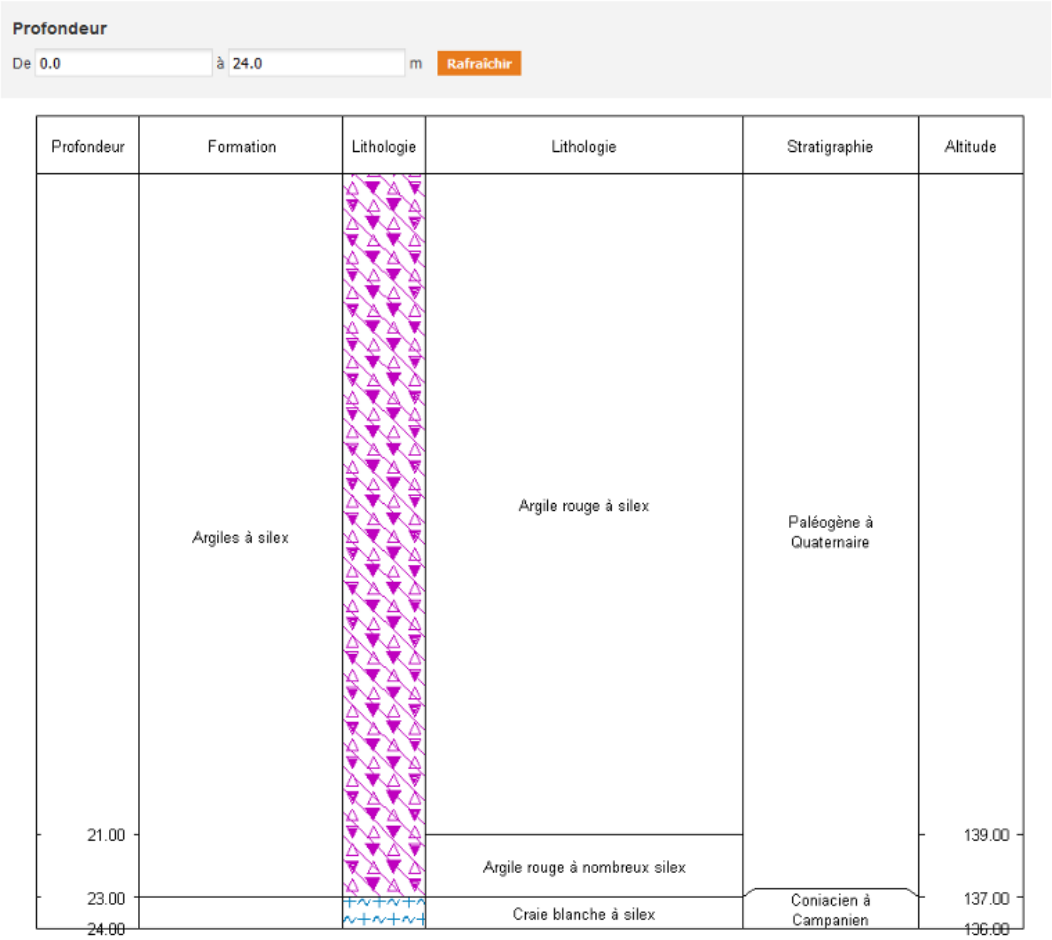
- 02904X0027/P : puits de 17 m de profondeur utilisé pour l'eau domestique situé au niveau du passage à niveau PN8.



- 02548X0052/F : forage de 65 m de profondeur



Les ouvrages réalisés permettent de définir la géologie du territoire. A titre d'exemple, le puits (02903X0004/PFAEP) révèle la structure géologique suivante :



1.3.4. La gestion de l'eau

La gestion concertée de l'eau sur le territoire repose sur 2 documents de référence à l'échelle européenne, nationale et locale.

- la Directive Cadre Européenne pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau (DCE 2000/60/CE)
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.

L'évaluation de la qualité écologique et chimique des eaux superficielles et souterraines sur le territoire :

Adoptée le 23 octobre 2000, la DCE fixe pour 2015 des objectifs de bonne qualité des masses d'eau et de bon état écologique des masses d'eaux superficielles, souterraines, naturelles, modifiées ou artificielles, en réduisant ou supprimant les rejets de certaines substances classées comme dangereuses ou dangereuses prioritaires.

En 2009, la qualité physico-chimique de l'Eure a été évaluée comme médiocre, selon les grilles du Système d'Evaluation de la Qualité de l'Eau (SEQ-Eau).

Qualité physico-chimique de l'Eure à Ver-Lès-Chartres (en 2009)

Paramètres suivies	Qualité de l'eau
Matières organiques et oxydables (MOOX) *Provenant pour l'essentiel des rejets domestiques et industriels, les MOOX consomment l'oxygène de la rivière.*	Très bonne
Matières azotées (hors nitrates) *Issues des rejets domestiques et industriels, les matières azotées contribuent au développement excessif d'algues dans l'eau et peuvent avoir des effets toxiques sur les écosystèmes de la rivière.*	Bonne
Nitrates *Liés à la céréaliculture intensive (dans le cas présent), les nitrates constituent un handicap à la production d'eau potable par ruissellement et par infiltration dans les nappes d'eau et favorisent le développement excessif de végétaux aquatiques.*	Médiocre
Matières phosphatées *Principales responsables de l'eutrophisation des rivières et plans d'eau, les matières phosphatées sont essentiellement contenues dans les rejets domestiques*	Bonne

Source : Conservatoire du Patrimoine Naturel de la Région Centre – Décembre 2010

L'objectif de bon état écologique n'a pu être atteint en 2015 sur l'Eure amont (R242) du fait de pressions morphologiques importantes (plans d'eau, seuils). On a également identifié sur le reste du cours de l'Eure (R243 et R246A) des altérations morphologiques (ouvrages transverses, cultures dans le lit majeur), des pollutions diffuses, et des pollutions ponctuelles (matières organiques et oxydables) sur l'aval (R246A).

Sur la Loupe (R242A), l'atteinte du bon état écologique est compromis en raison de conditions morphologiques dégradées et d'apports de matières phosphorées et azotées. L'état écologique de la Maltorne (R250) est altéré du fait d'enjeux liés aux altérations morphologiques, aux rejets ponctuels et aux pollutions diffuses. L'état chimique de l'Eure est dégradé du fait d'une contamination par les pesticides sur l'amont (R242), par les HAP et les composés du tributylétain en amont de la Voise (R243), par les HAP entre la Voise et la Vesgre (R246A), par les HAP et les pesticides sur l'aval jusqu'à l'Iton (R246B).

Masses d'eau superficielles - état initial[3] et objectifs[4]

Masses d'eau		type	État écologique initial		État chimique initial (41 substances)	État chimique initial (hors HAP/DEHP)		Objectif d'état écologique	Objectif d'état chimique
L'Eure de sa source au confluent du ruisseau d'Houdouenne	FRHR242	naturelle	Moyen	COD, IBD	Mauvais	Mauvais	Isoproturon	Bon état 2027	Bon état 2027
La rivière de la Loupe de sa source au confluent de l'Eure	FRHR242A	naturelle	Moyen	NH4, NO2, NO3, IBGN	non suivie	non suivie		Bon état 2027	Bon état 2015
Le ruisseau du Livier de sa source au confluent de l'Eure	FRHR242A-H4010600	naturelle	Médiocre	expertise : apports diffus	non suivie	non suivie		Bon état 2015	Bon état 2015
Le ruisseau de l'étang chaud	FRHR242-H4023000	naturelle	Médiocre	expertise : apports diffus	non suivie	non suivie		Bon état 2015	Bon état 2015
La vallée de la hacquenée	FRHR242-H4024500	naturelle	Médiocre	expertise : apports diffus	non suivie	non suivie		Bon état 2021	Bon état 2015
La vallée du Coisnon	FRHR242-H4029000	naturelle	Médiocre	expertise : apports diffus	non suivie	non suivie		Bon état 2021	Bon état 2015
L'Eure du confluent du ruisseau d'Houdouenne au confluent de la Voise	FRHR243	naturelle	Moyen	IBD	Mauvais	Mauvais	Composés du tributylétain	Bon état 2015	Bon état 2027
Le ru de Coanon	FRHR243-H4049000	naturelle	Médiocre	expertise : apports diffus	non suivie	non suivie		Bon état 2021	Bon état 2015
Le ruisseau de la Roguenette	FRHR243-H4053000	naturelle	Médiocre	Ptot, PO4, NH4, NO2, IPR	non suivie	non suivie		Bon état 2021	Bon état 2015
L'Eure du confluent de la Voise au confluent de la Vesgre	FRHR246A	naturelle	Moyen	Ptot, PO4	Mauvais	Bon		Bon état 2027	Bon état 2027
Le ruisseau de Vacheresses	FRHR246A-H4141000	naturelle	Médiocre	expertise : apports diffus	non suivie	non suivie		Bon état 2021	Bon état 2015
Le ruisseau de Ouerre	FRHR246A-H4164000	naturelle	Médiocre	expertise : rejets ponctuels	non suivie	non suivie		Bon état 2021	Bon état 2015
L'Eure du confluent de la Vesgre au confluent de l'Iton	FRHR246B	naturelle	Moyen	PO4	Mauvais	Mauvais	Isoproturon	Bon état 2021	Bon état 2027
Le ruisseau fieffe	FRHR246B-H4309000	naturelle	Médiocre	expertise	non suivie	non suivie		Bon état 2015	Bon état 2015
Le ru de chanu	FRHR246B-H4311000	naturelle	Bon	expertise	non suivie	non suivie		Bon état 2015	Bon état 2015
Le cours d'eau du Val Morin	FRHR246B-H4313100	naturelle	Bon	expertise	non suivie	non suivie		Bon état 2015	Bon état 2015
Le ru de la commune de Jouy-sur-Eure	FRHR246B-H4315000	naturelle	Moyen	expertise : apports diffus, habitats altérés	non suivie	non suivie		Bon état 2015	Bon état 2015

La masse d'eau souterraine 3211 (66% de la surface de l'UH) est contaminée par les nitrates et les pesticides et elle doit faire l'objet de mesures spécifiques pour une meilleure gestion de la ressource pour atteindre le bon état quantitatif. La masse d'eau souterraine 4092 (15% de la surface de l'UH) est contaminée par les nitrates et les pesticides; elle fait déjà l'objet d'une gestion quantitative. La masse d'eau souterraine 4081(19% de la surface de l'UH) ne présente ni contamination chimique, ni déséquilibre quantitatif.

Masses d'eau souterraines - état initial[1] et objectifs[2]

Masses d'eau		État chimique initial			État quantitatif initial	Objectif d'état chimique	Objectif d'état quantitatif
Craie altérée du Neubourg/Iton/ Plaine de Saint-André	3211	Mauvais	nitrates, pesticides, OHV	Tendance à la hausse des concentrations en NO3 à inverser	Mauvais	Bon état 2027	Bon état 2015
Calcaires tertiaires libres et Craie senonienne de Beauce	4092	Mauvais	nitrates, pesticides	Tendance à la hausse des concentrations en NO3 à inverser	Bon	Bon état 2027	Bon état 2015 (sous réserve d'amélioration des règles de gestion)
Sables et Grès du Cénomanien sarthois	4081	Bon		Tendance à la hausse des concentrations en NO3 à inverser	Bon	Bon état 2015	Bon état 2015

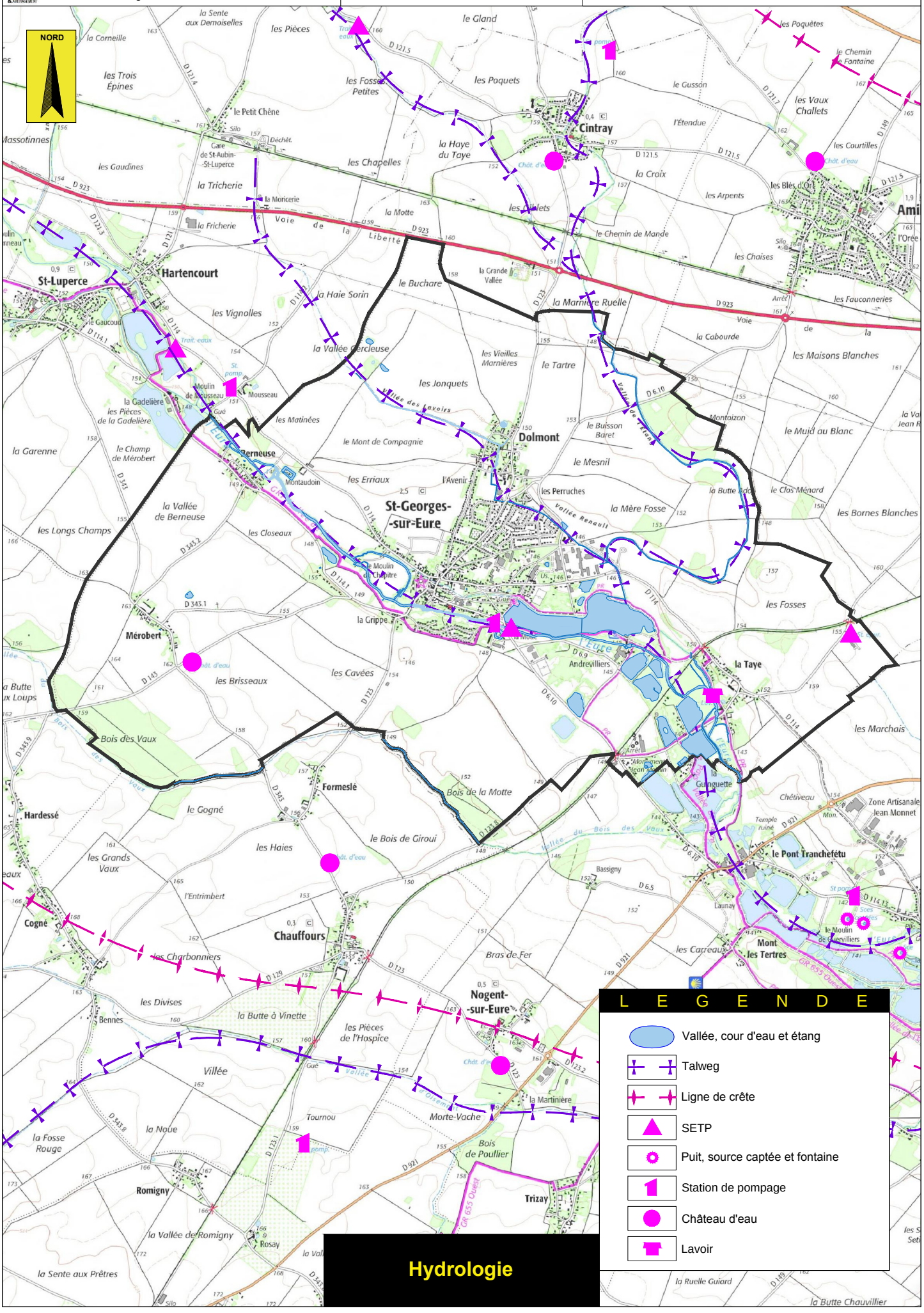
L'existence d'une zone protégée au titre de Natura 2000 (la vallée d'Eure de Maintenon à Anet et les vallons affluents) renforce l'enjeu de préservation des milieux aquatiques et humides de la vallée de l'Eure et de ses affluents.

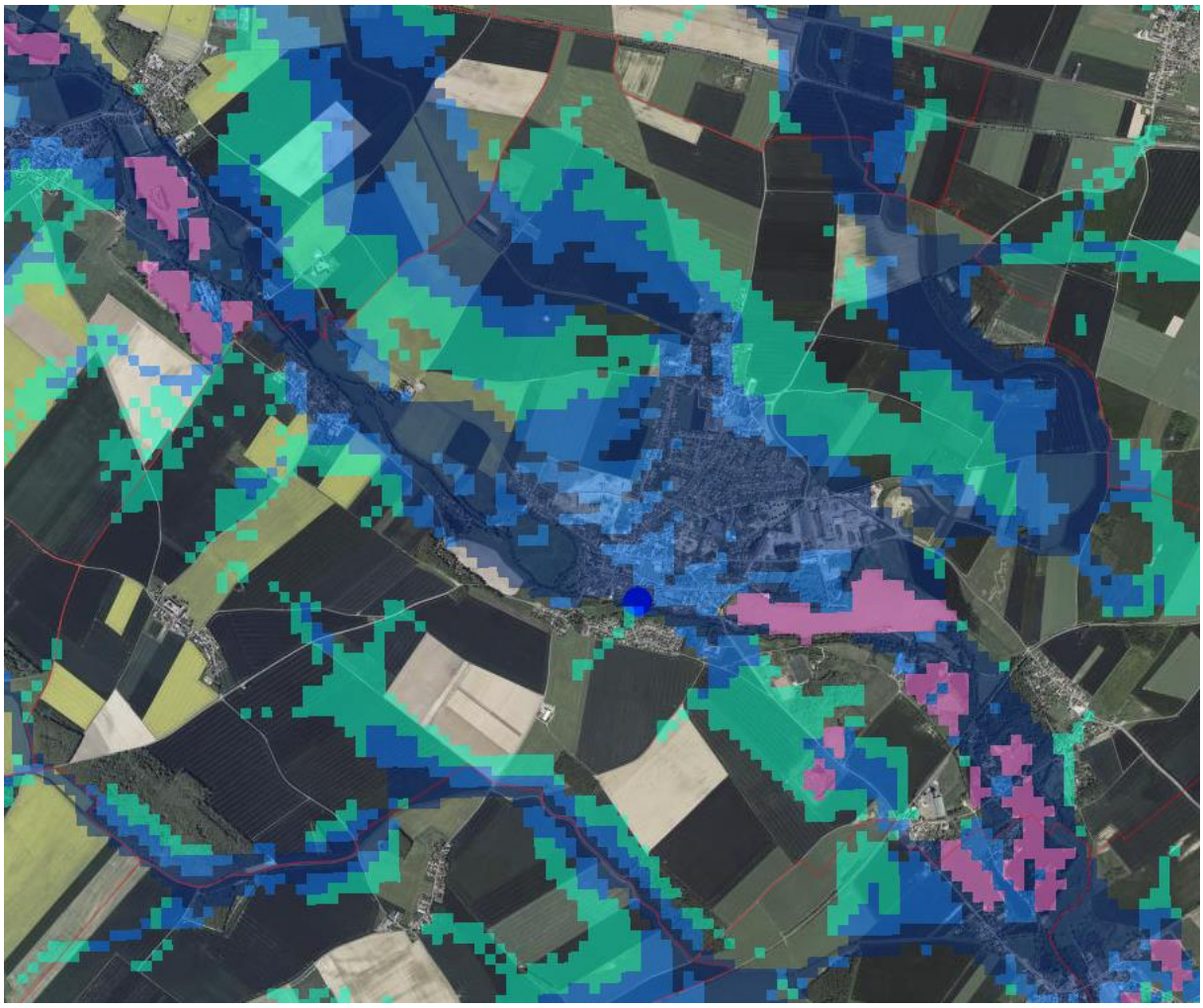
EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure

Eure-et-Loir





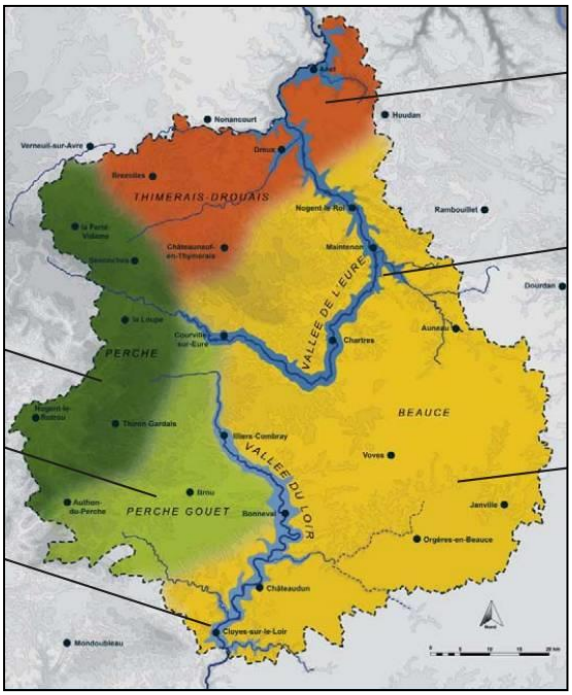
Milieux potentiellement humides (source : sig.reseau-zones-humides.org)

2. Le milieu naturel

2.1. Les grandes entités paysagères

L'Eure-et-Loir se définit au travers de six entités paysagères qui sont :

- La Beauce
- Le Perche
- Le Perche-Gouet
- Le Thymerais-Drouais
- La Vallée de l'Eure
- La Vallée du Loir



Le paysage est un élément constitutif de l'identité et de l'image de la commune. Il représente un capital en termes de qualité de vie et donc un atout fort pour l'attractivité résidentielle et économique du territoire.

La commune de Saint-Georges-sur-Eure est située sur le plateau agricole de la Beauce, entaillée par la vallée de l'Eure. Elle est inscrite dans l'entité paysagère de la vallée de l'Eure.

Au sein de cette entité paysagère, la commune présente plusieurs types de paysage.

Les surfaces agricoles

Les surfaces agricoles s'étendent sur 77% du territoire. Les paysages sont vastes et ouverts.
L'immensité de la Beauce est souvent comparée à celle de la mer. Les "îlots" sont des éléments du paysage, boisements ou bourgs ou hameaux, qui ponctuent visuellement la plaine de la Beauce comme des îles sur un océan.
Le silo de stockage CAPEB situé en bordure de la gare de la Taye est visible de très loin et constitue un élément de repère dans la plaine agricole.

L'eau est un élément très présent sur le territoire communal qui se manifeste dans quatre secteurs de la commune.

La vallée de l'Eure

La rivière traverse le territoire de part en part. Son tracé a été modifié par de nombreux aménagements, tels les bras de dérivation servant à l'alimentation des moulins autrefois en activité. De nombreux ouvrages hydrauliques sont présents : déversoirs, vannages et passerelles.

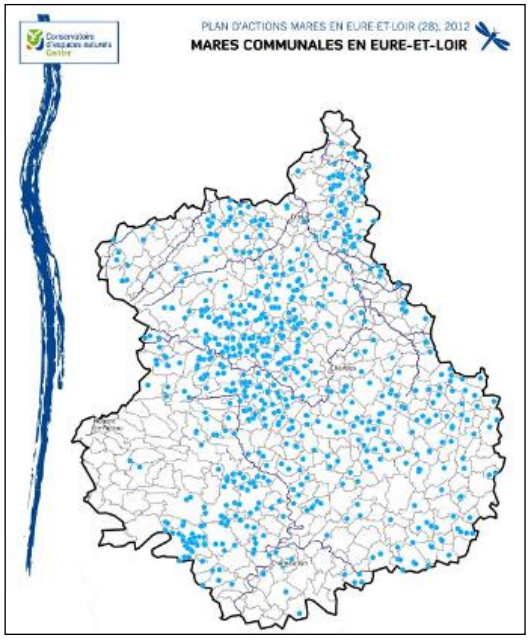
Ses rives sont plantées soit de peupleraies, aulnaies ou chênaies-charmais. Ce cordon arboré suit son cours au sud de la rue Jean Moulin, entre les arrières de parcelles bâties et une prairie continue ponctuée de quelques arbres au sud. Cette prairie est propice à un usage de loisirs de la rivière : promenade, pêche, pique-nique. Prairies et rivière constituent un paysage attrayant offrant un paysage ouvert, laissant apparaître parfois le village entre deux masses arborées.

Les étangs

De nombreux étangs ponctuent le paysage et s'étendent entre le bourg et La Taye. Vestiges des anciennes exploitations de carrières, ces ballastières ont été plus ou moins remblayées ou aménagées. Un étang a été aménagé en base de loisirs. Les rives sont plantées de ripisylves. De par leur étendue, elles offrent de larges ouvertures visuelles et les jeux de lumière qu'elles produisent sont variés. Certains bords complètent l'offre de loisirs, que ce soit en termes d'activités sportives ou de détente. La rive nord est bordée de fonds de parcelles peu valorisants, limitant l'attrait du plan d'eau.

Les mares

Afin de préserver ces espaces remarquables, le Conservatoire d'espaces naturels de la région Centre et le Département mettent en œuvre depuis 2008 un plan d'action en faveur des mares communales. Celui-ci, basé sur l'inventaire du patrimoine naturel des communes, a pour objectif d'établir un état des lieux des mares d'Eure-et-Loir, de proposer des mesures de gestion en faveur du réseau de mares départementales et de sensibiliser le public à leur préservation. La mare a donc un rôle particulièrement important pour le maintien de certaines espèces végétales et animales.



Elles retiennent les eaux de ruissellement et participent ainsi à la régulation des crues.
Par cette action, elles limitent également l'érosion des terres agricoles.

Sur la commune, deux mares ont été recensées dans les hameaux de Dolmont et Mérobert.

Source : Conservatoire d'espaces naturels : Plan d'actions des mares en Eure et Loir

Les espaces boisés

On trouve quelques boisements de plateaux sur les paysages agricoles.

Ce sont des bois de faible superficie sur la rive gauche de l'Eure.

Des secteurs plus importants se situent en rive droite : le bois des Vaux et le bois de la Motte. Ces espaces boisés couvrent environ 83 ha, soit 5% du territoire.

Source : Géoportail

2.2. Les outils de protection du milieu

2.2.1. Le projet de directive paysagère

NB : Pour une meilleure lecture, les cartes du projet de directive paysagères sont intégrées à la pièce 7.1 Liste et fiches des contraintes du dossier de révision de PLU.

La protection des vues sur la Cathédrale a fait l'objet d'études dès 1963 avec la volonté de créer un périmètre de protection étendu, au titre des abords des monuments historiques. Depuis 1983, les cônes de vue remarquables à protéger sont recensés et certains POS et PLU les ont pris en compte.

La Loi Paysage du 8 janvier 1993 modifiée et intégrée au Code de l'Environnement a créé la possibilité pour l'État de prendre des directives de protection et de mise en valeur des paysages. C'est à ce titre que le Ministre de l'Environnement a notamment défini comme objectif la préservation des vues sur la Cathédrale de Chartres, comme site pilote dans la mise en œuvre de cette nouvelle procédure dans 49 communes autour de la ville de Chartres.

La cathédrale Notre Dame de Chartres, classée Monument Historique sur la liste de 1862 puis inscrite en 1979 sur la liste des sites du patrimoine mondial par l'Unesco, est, au-delà d'un monument de référence représentatif de l'art gothique français et de renommée internationale, un site emblématique. La vision lointaine, à plusieurs kilomètres de la ville, de la cathédrale se détachant sur les plaines céréalières de Beauce ou sur le socle urbain de l'agglomération est unique en France et exceptionnelle.

L'élaboration et l'instruction de ce projet de directive sont conduites sous l'autorité du Préfet du département d'Eure-et-Loir, qui s'appuie sur les services de l'État (DREAL Centre, SDAP, DDT). Ce projet est mené en concertation avec les collectivités.

La commune de Saint-Georges-sur-Eure se situe dans le périmètre du projet de directive de protection et de mise en valeur des paysages et de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres.

La commune est incluse dans trois entités paysagères :

- Entité paysagère n°2 vallée de l'Eure. L'objectif est de maintenir l'opposition des paysages de plaine et de vallée dans le tracé est-ouest, ainsi que le contraste entre le paysage naturel de la vallée et le paysage urbain de l'agglomération.
- Entité paysagère n°10 : la plaine ouest. L'objectif est de maintenir le contraste entre la silhouette de la cathédrale et l'extension du socle urbain ainsi que de redonner une qualité à la perception de la ville depuis les axes principaux à l'ouest.
- Entité paysagère n°11 : la plaine au sud. L'objectif est de concilier les paysages ouverts de cultures et d'extension urbaine dans la partie nord de ce secteur entre la vallée de l'Eure et l'agglomération, préserver le paysage rural afin d'accentuer le contraste de part et d'autre de la vallée de l'Eure.

Cartes suivantes :

Sources : Préfecture d'Eure-et-Loir, Porté à connaissance

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE D'EURE ET LOIR

DIRECTIVE DE PROTECTION
ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

PRÉSERVATION DES VUES SUR LA CATHÉDRALE DE CHARTRES
Eure et Loir

ORIENTATIONS ET PRINCIPES FONDAMENTAUX DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

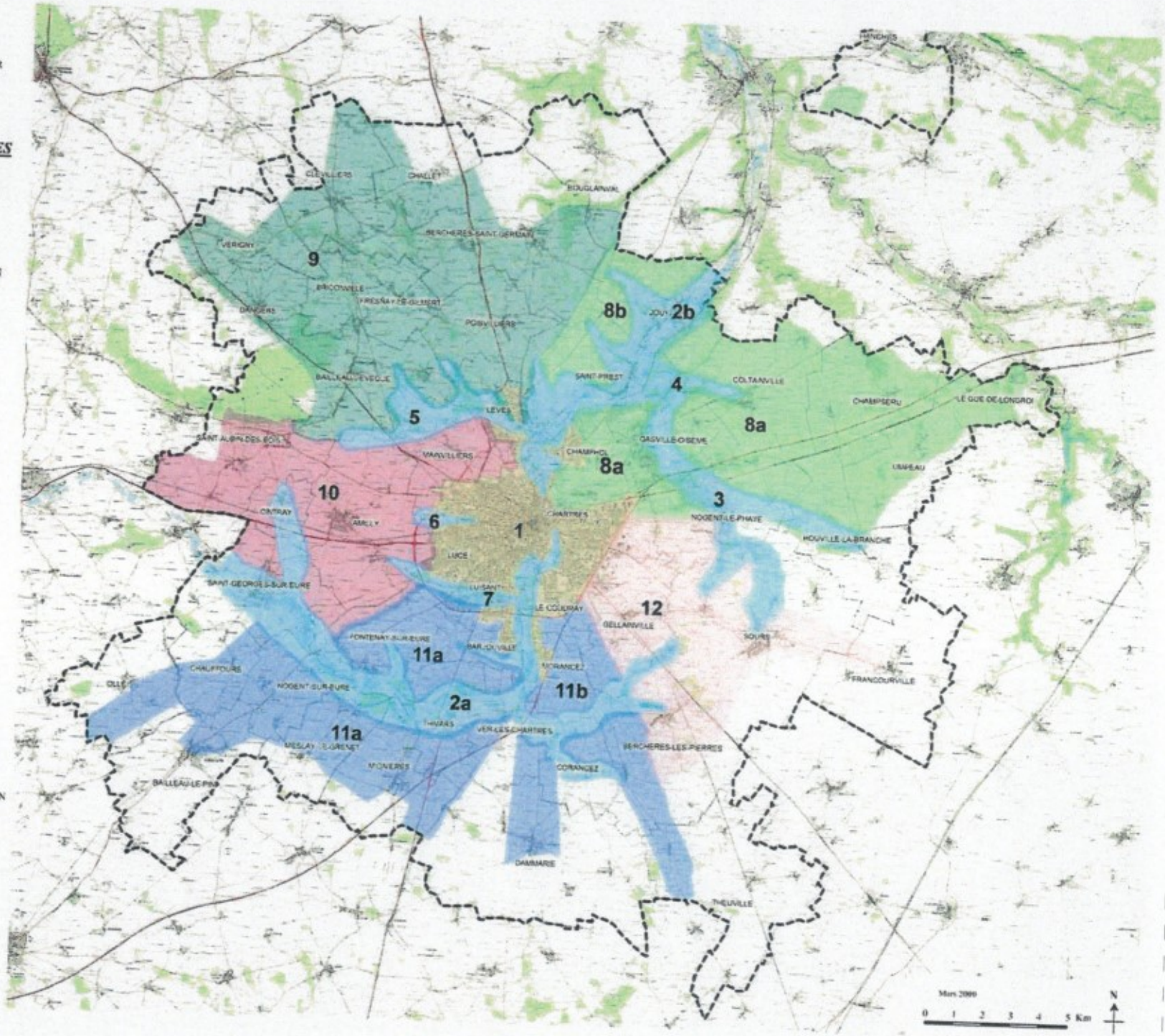
CARTE N°1
LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Direction Régionale de l'Environnement - Région Centre

Direction Départementale de l'Equipement d'Eure et Loir

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure et Loir

Jean-Paul Parchon, architecte-urbaniste



entité 1 LE NOYAU URBAIN
entité 2 LA VALLÉE DE L'EURE
entité 3 LA VALLÉE DE LA ROGUENETTE
entité 4 LA GRANDE VALLÉE
entité 5 LA VALLÉE DU TRONCHET - VALLÉE DU COIGNON
entité 6 LA VALLÉE DESVAUROUX
entité 7 LA VALLÉE DE LUISANT
entité 8 LE PLATEAU NORD-EST
entité 9 LA PLAINE NORD
entité 10 LA PLAINE OUEST
entité 11 LA PLAINE SUD
entité 12 LA PLAINE SUD-EST

---------- LIMITES DE COMMUNES

– – – – LIMITE DU PÉRIMÈTRE DE LA DIRECTIVE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE D'EURE ET LOIR

DIRECTIVE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

PRÉSERVATION DES VUES SUR LA CATHÉDRALE DE CHARTRES
Eure et Loir

ORIENTATIONS ET PRINCIPES FONDAMENTAUX DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

CARTE N°3

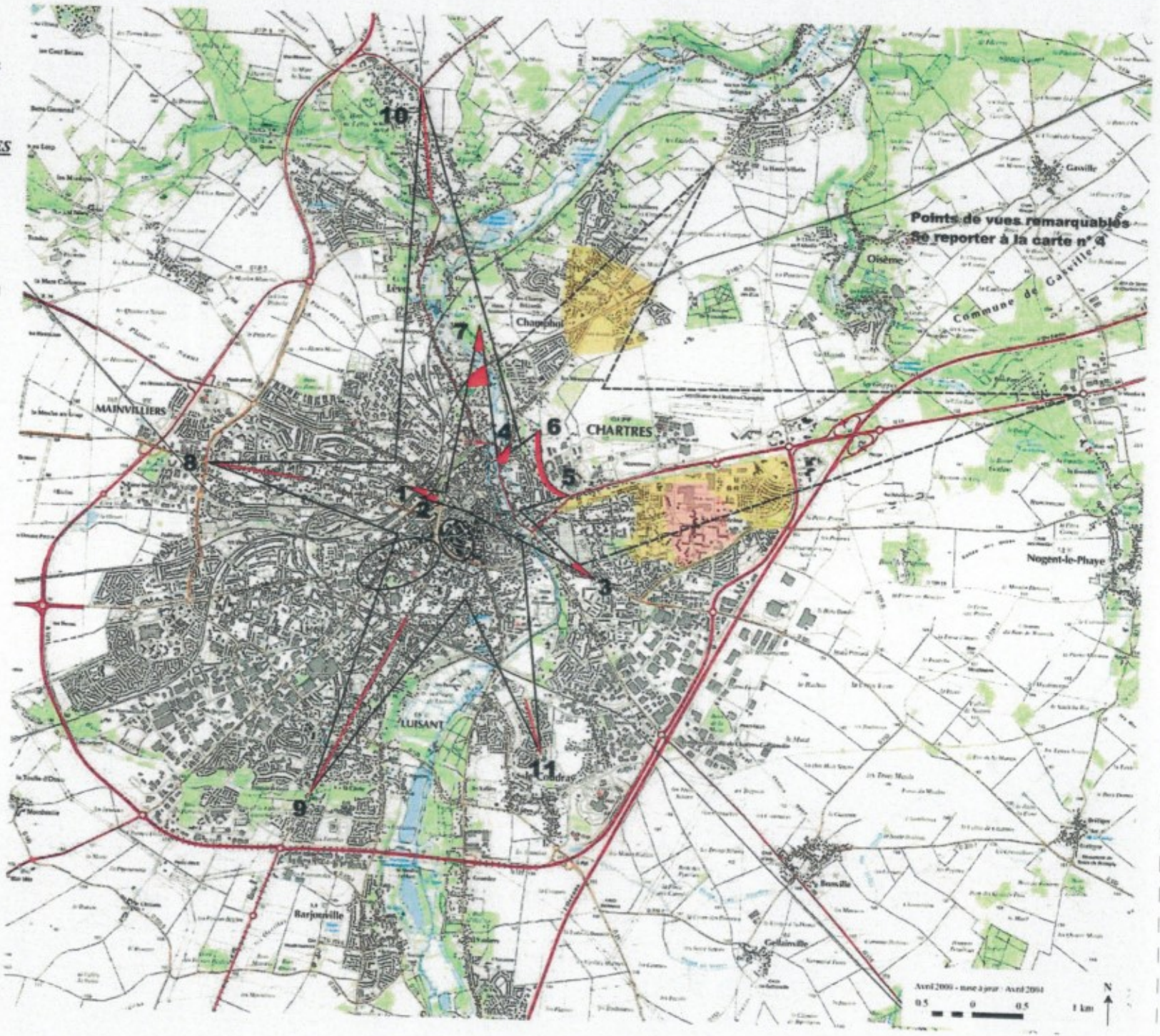
LE NOYAU URBAIN

Direction Régionale de l'Environnement - Région Centre

Direction Départementale de l'Equipement d'Eure et Loir

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure et Loir

Jean-Paul Parchon, architecte-urbaniste



Hauteur de construction limitée à 165 NGF

Secteur de transition à proximité des immeubles de grandes hauteur existants - Hauteur de construction limitée à 170 NGF

Hauteur de construction limitée à 170 NGF

1 rue du Chemin de Fer
2 Place de la Gare
3 rue du Faubourg La Grappe
4 rue des Grandes Filles Dieu
5 rue d'Ablis depuis la côte 151
6 rue Hubert Latham
7 les Hauts Saumons et le viaduc de la ligne de chemin de fer
8 rue du Château d'Eau à Mainvilliers
9 avenue de la République et avenue Maunoury à Luisant
10 RN 154 avenue de la Paix à Luisant
11 allée des Larris, Le Coudray

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE D'EURE ET LOIR

DIRECTIVE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

PRÉSERVATION DES VUES SUR LA CATHÉDRALE DE CHARTRES
Eure et Loir

ORIENTATIONS ET PRINCIPES FONDAMENTAUX DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

CARTE N°4

LES ESPACES ASSOCIÉS
AUX VUES MAJEURES

Direction Régionale de l'Environnement - Région Centre

Direction Départementale de l'Equipement d'Eure et Loir

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure et Loir

Jean-Paul Parchon, architecte-urbaniste

ESPACES ASSOCIÉS AUX VUES MAJEURES DE LA CATHÉDRALE

ZONE DE PROTECTION D'UNE VUE LOINTAINE MAJEURE

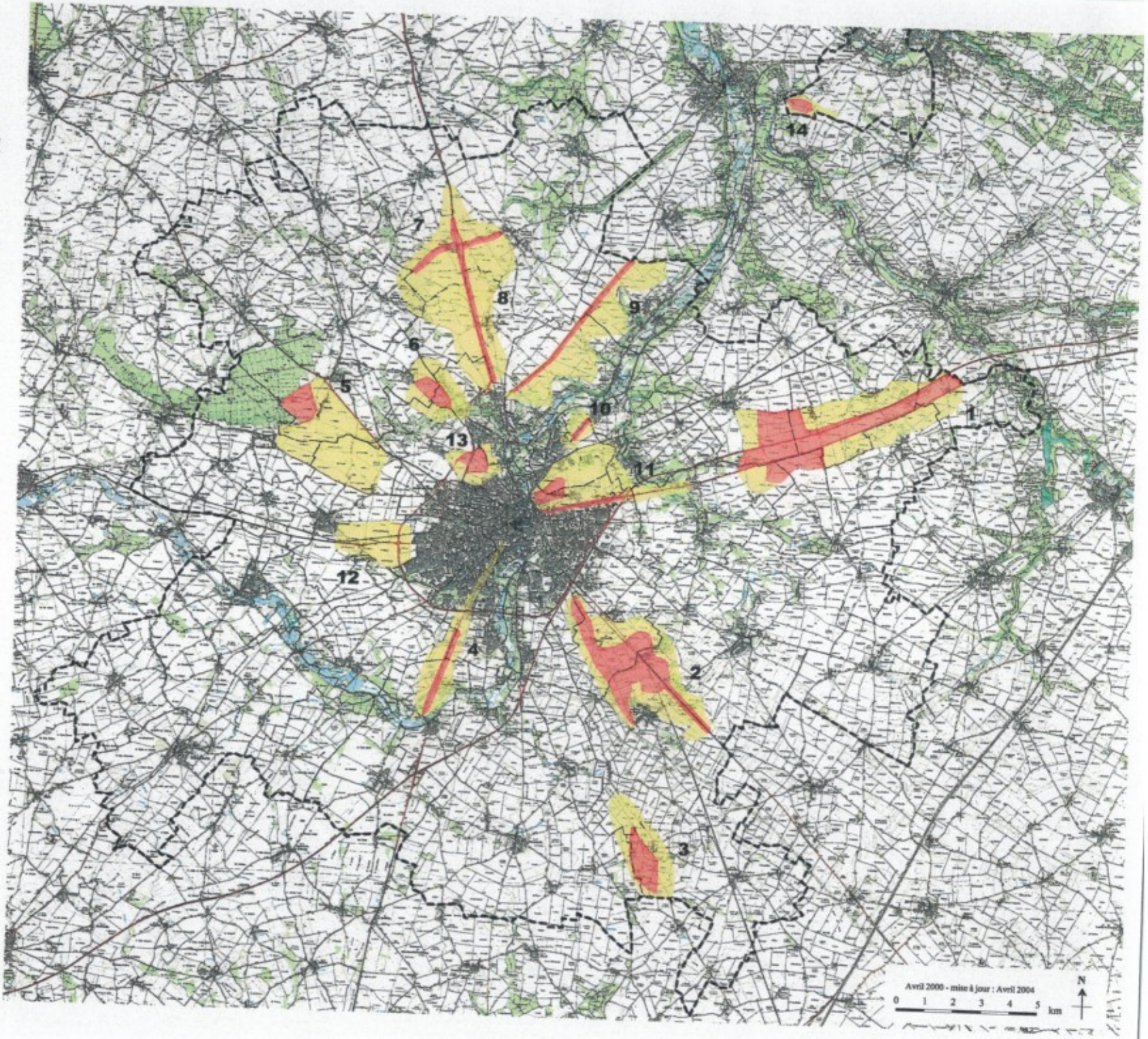
ZONES DE TRANSITION

nomenclature :

1 SAINT CHERON DU CHEMIN
2 BERCHÈRES LES PIERRES-LA SAUSSAYE
3 THEUVILLE - D29
4 THIVARS - RN 10
5 BOIS DE BAILLEAU
6 LEVÊVILLE
7 SAINT GERMAIN LA GATINE - RN 154
8 POISVILLIERS - RN 154
9 ROUTE DE MAINTENON - D 906
10 CHAMPHOL
11 RN 10 - CHAMPHOL - CHARTRES
12 AMILLY - RN 23
13 CHARTRES - RECHÈVRES
14 BANCHES

LIMITES DE COMMUNES

LIMITES DU PÉRIMÈTRE DE LA DIRECTIVE



PRÉFECTURE D'EURE ET LOIR

DIRECTIVE DE PROTECTION

ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

PRÉSERVATION DES VUES SUR LA CATHÉDRALE DE CHARTRES
Eure et Loir

ORIENTATIONS ET PRINCIPES FONDAMENTAUX DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

CARTE N°5

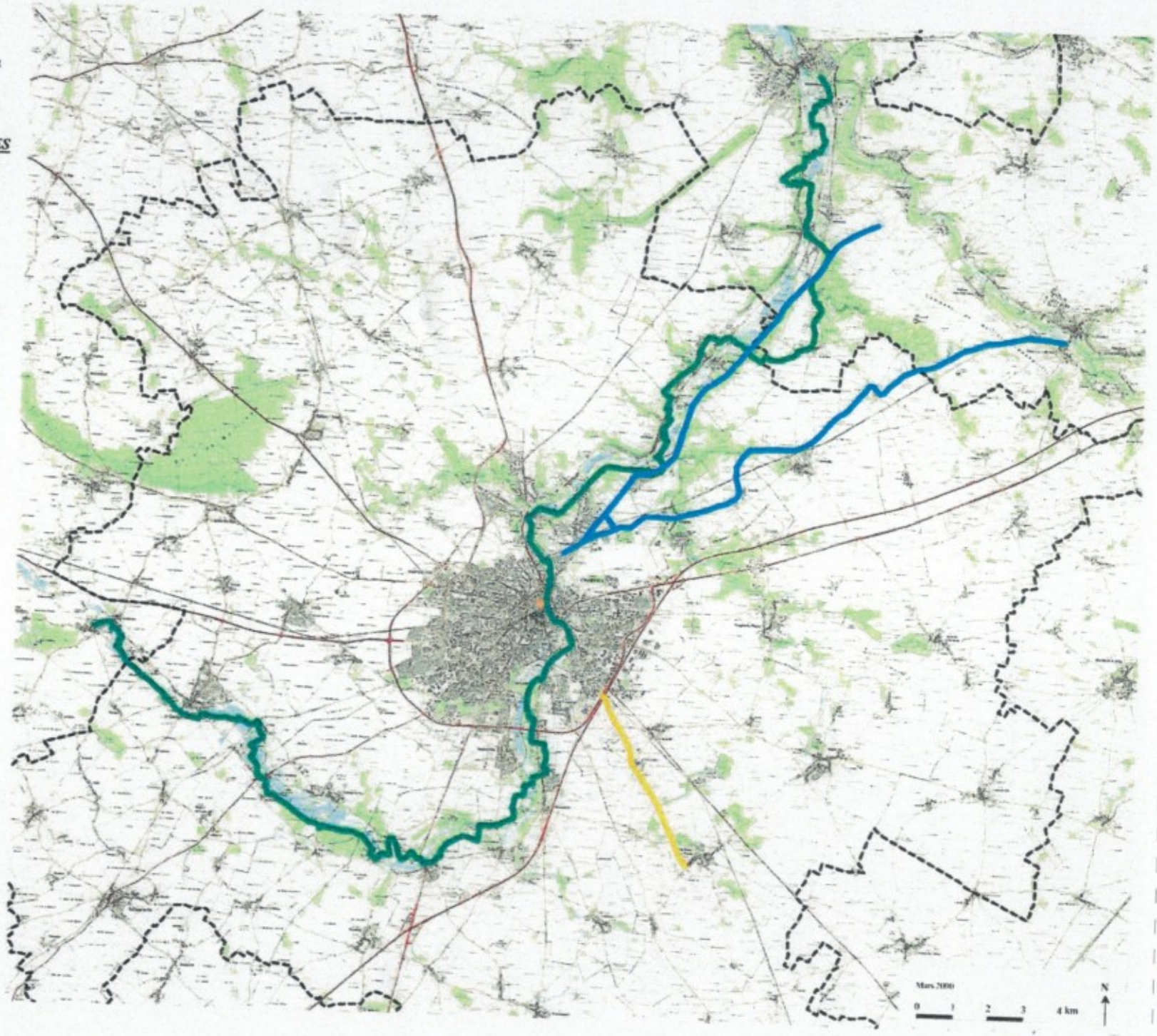
LES CHEMINS

Direction Régionale de l'Environnement - Région Centre

Direction Départementale de l'Equipement d'Eure et Loir

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure et Loir

Jean-Paul Parchon, architecte-urbaniste



- G.R. DE PAYS DE LA VALLÉE DE L'EURE
- CHEMINS DE PÉLERINAGE
- CHEMINS DES CARRIERS
- CATHÉDRALE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE D'EURE ET LOIR

DIRECTIVE DE PROTECTION

ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

PRÉSERVATION DES VUES SUR LA CATHÉDRALE DE CHARTRES
Eure et Loir

ORIENTATIONS ET PRINCIPES FONDAMENTAUX DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

CARTE N°6

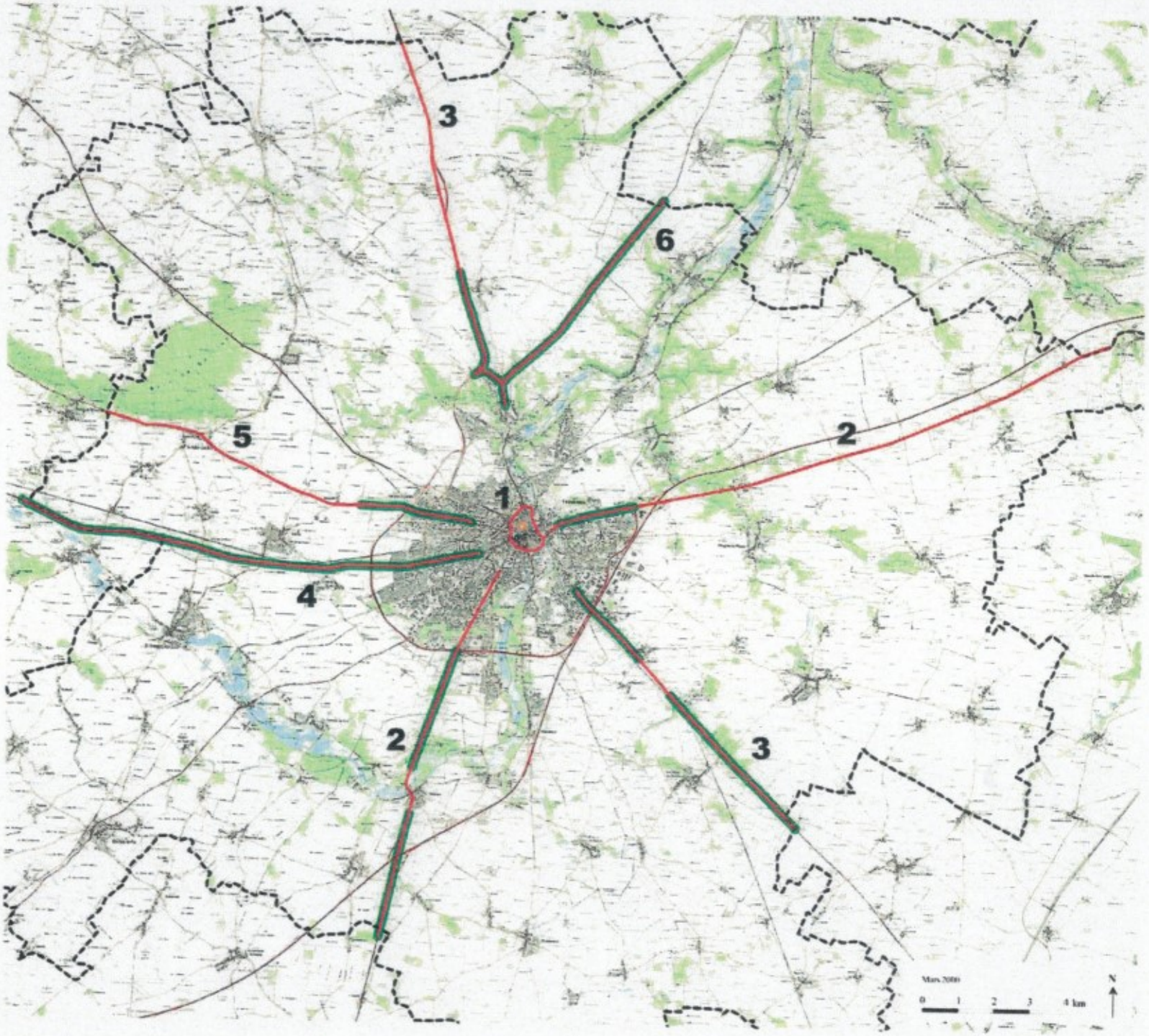
LES ROUTES BORDÉES D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

Direction Régionale de l'Environnement - Région Centre

Direction Départementale de l'Equipement d'Eure et Loir

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure et Loir

Jean-Paul Parchon, architecte-urbaniste



1 au long des boulevards dans la ville
2 RN 10
3 RN 154
4 RN 23
5 D 24
6 D 906
CATHEDRALE

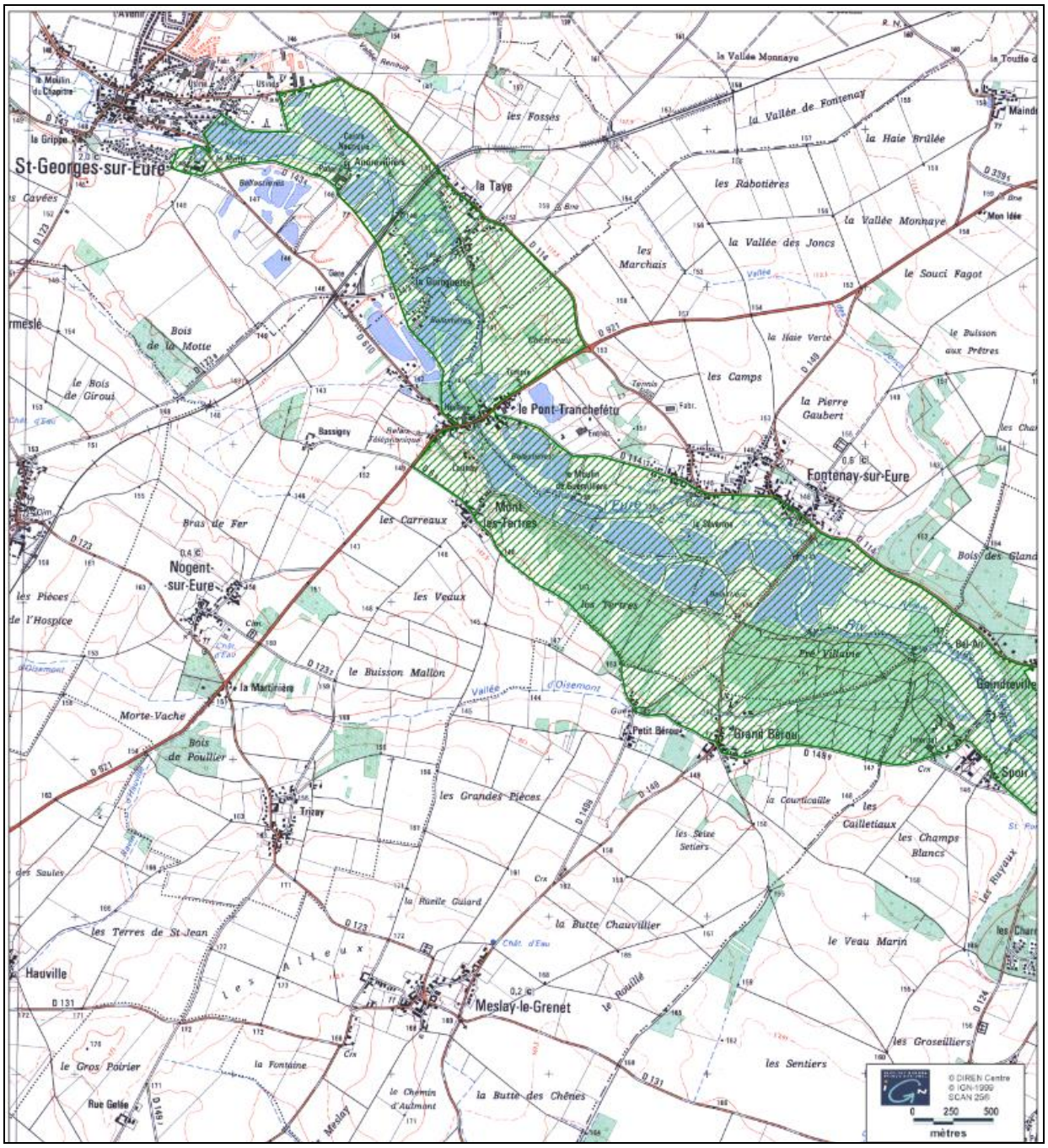
2.2.2. Le site inscrit de la Haute Vallée de l'Eure

Tout comme Barjouville, Fontenay-sur-Eure, Meslay-le-Grenet, Mignières, Morancez, Nogent-sur-Eure, Thivars, Ver-lès-Chartres, Saint-Georges-sur-Eure fait partie du site inscrit de la Haute Vallée de l'Eure par arrêté du 12 août 1983, au titre du Code de l'environnement, articles L.341-1 à L.341-22 (Loi du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites).

Dans cet espace, en amont de Chartres, le talweg que la rivière a creusé est encaissé d'une quinzaine de mètres seulement. L'Eure y est sinueuse, lente et peu large, repérable de prime abord par les alignements d'arbres qui la bordent. Elle longe deux coteaux peu prononcés, qui permettent des vues agréables sur son cours. Les coteaux sont boisés sur leurs flancs, du côté de Thivars et du Grand Bérou. De temps à autre la rivière se divise en plusieurs bras, comme à Goindreville, agrandissant du même coup son lit. De nombreux moulins ont contribué au développement économique de la région ; certains sont toujours visibles et fonctionnels comme au Pont-Tranchefétu, ou transformés en résidences comme à Loché. De nombreux châteaux et propriétés bourgeoises, intégrées au paysage environnant, se découvrent dans le site.

Les activités agraires s'ordonnent en général suivant les conditions naturelles du milieu. Ainsi, les cultures reposent sur les plateaux limoneux tandis que les prairies s'agencent en fond de vallée, là où les affleurements d'argile à silex ou encore des alluvions anciennes ne permettent pas d'autres utilisations agricoles.

L'activité prégnante de ce secteur restera sans doute l'exploitation intensive du ballast qui a profondément modifié le paysage de la vallée. De Saint-Georges-sur-Eure à Fontenay-sur-Eure, la vallée n'est plus qu'une succession de plans d'eau privés en majeure partie. Cette réhabilitation des anciennes ballastières est agréable au plan visuel. Elles permettent l'accueil de diverses espèces d'oiseaux, alors que des alignements d'aulnes fournissent d'appréciables écrans végétaux. Les étangs publics sont fréquentés par les amateurs de pêche, d'activités nautiques et autres promeneurs.



Sources : Préfecture d'Eure-et-Loir, Porté à connaissance

2.2.3. Espace Naturel Sensible de la Vallée de l'Eure de Saint-Georges-sur-Eure à Chartres

Fort de ses 1200 hectares, véritable « poumon vert » au sein de l'agglomération chartraine et en territoire de plaine, l'ENS de la Vallée de l'Eure se compose de prairies pâturées, fauchées ou en développement naturel, d'anciennes ballastières et de boisements. Ces habitats sont des vecteurs de biodiversité au cœur des villes.

L'ENS, située le long de l'Eure entre Saint-Georges-sur-Eure et Chartres, concerne 12 communes : Nogent-sur-Eure, Fontenay-sur-Eure, Saint-Georges-sur-Eure, Mignières, Meslay-le-Grenet, Thivars, Ver-lès-Chartres, Morancez, Barjouville, Luisant, Le Coudray et Chartres.

La Vallée de l'Eure compose un écrin de verdure contrastant avec le plateau beauceron, favorable à la biodiversité et à la préservation de la ressource en eau. Elle accueille en amont un complexe de ballastières, héritage de l'exploitation de matériaux alluvionnaires, ayant alors modifié le paysage de la vallée. En aval, s'inscrit un complexe de prairies fauchées ou pâturées et des peupleraies, habitats naturels anthropisés. En outre, certains coteaux sont boisés tandis que d'autres sont fortement urbanisés.

La conservation de la variété des milieux naturels présents est garante de la préservation d'une diversité floristique et faunistique d'intérêt patrimonial face à une urbanisation croissante.

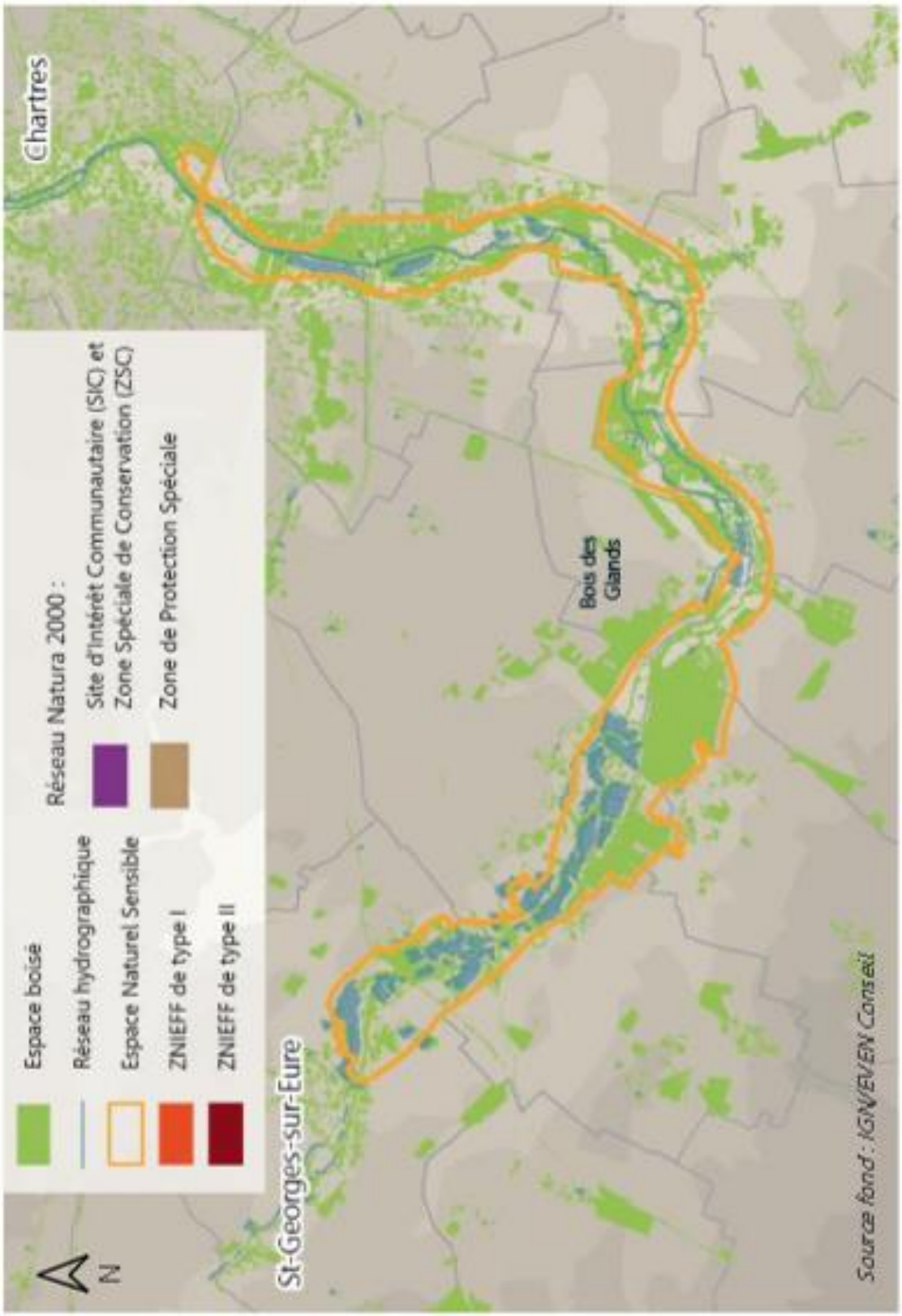
Ainsi, les prairies mésophiles (formations végétales riches sur sols fertiles et bien drainés) fauchées ou pâturées occupent les basses terrasses alluviales et représentent près de 18 % de l'ENS. Elles jouent un rôle fondamental dans la gestion du risque d'inondation et par une gestion extensive, elles pourraient être le lieu de développement de nombreux insectes tels que les papillons. Les ballastières, situées dans la partie ouest de l'ENS, sur les basses terrasses alluviales, représentent 11% de l'ENS. Ce sont des sites potentiels d'accueil d'oiseaux nicheurs et migrateurs.

Au niveau de Saint-Georges-sur-Eure, les principaux enjeux identifiés sont :

- La préservation des prairies présentes autour de l'étang qui sont des milieux ouverts riches en faune et en flore et peu présents sur l'ENS de la vallée de l'Eure. Afin de préserver la faune et la flore durant le printemps et l'été, les prairies ne sont coupées qu'en septembre.
- La préservation des boisements, comme l'îlot sur l'étang à proximité de la base nautique
- La préservation des zones humides, comme l'étang de l'Eure dont l'objectif est de laisser se développer la végétation des berges, tout en conservant des vues sur l'eau et des places de pêche. Les berges sont utilisées comme zone de refuge pour les amphibiens, insectes aquatiques, oiseaux et poissons. La présence d'arbustes et de plante herbeuses permet de maintenir les berges et d'en limiter l'érosion ainsi que de filtrer l'eau.

Une étude de l'avifaune hivernante et nicheuse a été réalisée sur l'étang de Saint-Georges-sur-Eure suite au plan de gestion des propriétés communales réalisé par le Conservatoire Régional des Espaces Naturels Centre Val de Loire dans le cadre de la politique «Espaces Naturels Sensibles» du Conseil départemental d'Eure-et-Loir. Une petite zone humide a été réaménagée en bas de l'étang. Cette zone a un potentiel d'accueil de l'avifaune, mais la fréquentation et les mauvais aménagements empêchent leur fréquentation et leur installation en tant que nicheur (étangs privés, Base de loisirs, pêche, etc.).

Source : Plan vert de Chartres Métropole



Localisation de l'ENS Vallée de l'Eure

2.2.4. La faune et la flore

La commune, très impliquée sur le plan environnemental, a également mis en place en 2009 un plan de gestion différenciée avec le Conservatoire des Espaces Naturels de la Région Centre. Ce plan permet de favoriser la biodiversité dans les espaces publics en offrant un refuge aux insectes et à la petite faune. Un certain nombre d'actions a été mis en place, notamment dans les espaces naturels intégrant l'ENS :

- une gestion différenciée dans la zone des Varennes et des prairies au bord de l'étang, avec réduction du nombre de fauche, bandes refuges et fauche tardive,
- une gestion différenciée du canal, avec réduction du nombre de fauche aux abords et développement naturel de la végétation aquatique.

Concrètement, la gestion différenciée permet de limiter la hauteur et la fréquence des tontes, de planter des essences locales, de lutter contre les espèces invasives (renouée du Japon, robinier faux-acacia…), de garder certains arbres morts, etc.

Afin d'atteindre les objectifs de gestion, certaines précautions sont à prendre en compte, notamment les périodes d'intervention de gestion en fonction de la phénologie des espèces végétales et animales.

La gestion différenciée a aussi pour objectif d'améliorer la qualité du cadre de vie en diversifiant les entités paysagères et par ce biais de sensibiliser les habitants à l'environnement.

Engagée depuis 2007 dans la réduction de l'utilisation de pesticides sur ces espaces verts, la commune a signé en 2013 la charte « Objectif zéro pesticide dans nos villes et villages ».

Faune

L'inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) recense les espèces animales suivantes :

- Grenouille commune
- Lézard des murailles

Il est bien entendu que sur le territoire de Saint-Georges-sur-Eure, eu égard au contexte environnemental, d'autres espèces animales peuvent y habiter ou y transiter.

A ce titre, le syndicat intercommunal du Pays Chartrain a publié un inventaire des espèces animales présentes sur le territoire de Saint-Georges-sur-Eure, dans sa cartographie relative à la trame verte et bleue locale.

GUILDES	SOUS-TRAME	ESPECES	
MAMMIFERES	Habitation	Chauve-souris (ex : Sérotine commune)	
		Ecureuil roux	
		Hérisson d'Europe	
	Forestière	Cerf élaphe	
		Chevreuil	
		Sanglier	
		Chauve-souris	Grand Murin
			Murin à oreilles échancrées
			Oreillard roux
OISEAUX	Milieux ouverts	Busard cendré	
		Œdicnème criard	
		Perdrix grise	
	Habitation	Hirondelle rustique	
		Martinet noir	
	Milieux semi-ouverts	Bruant jaune	
	Milieux aquatiques et fonds de vallée	Râle d'eau	
		Bécassine des marais	
		Martin pêcheur	
		Bergeronnette des ruisseaux	

INSECTES	Milieux semi-ouverts	Argus bleu céleste
		Argus bleu nacré
		Céphale
		Zygène de la spirée
	Pelouses	Petite Violette
		Criquet du brachypode
	Milieux aquatiques et fonds de vallée	Agrion élégant
		Criquet ensanglanté
		Criquet des clairières
		Conocéphale des roseaux
REPTILES	Milieux semi-ouverts	Vipère péliade
		Vipère aspic
AMPHIBIENS	Milieux humides - mares	Triton crêté
		Crapaud commun

Source : Porté à connaissance

Trois espèces animales considérées comme invasives sont également présentes sur le territoire :

- Ragondin
- Rat musqué
- Coccinelle asiatique

Ces espèces posent de sérieux problèmes quant au maintien des berges de rivières et fossés, ils creusent des terriers et galeries dans les berges, déstructurant et fragilisant ces dernières.

Flore

Sur la commune de Saint-Georges-sur-Eure, on recense 349 espèces végétales indigènes ou introduites (source INPN).

Érable champêtre	Érable plane	Érable sycomore	Achillée millefeuille
Achillée sternutatoire	Petite cigüe	Aigremoine	Agrostide des chiens
Agrostide capillaire	Agrostide stolonifère	Canche printanière	Bugle rampante
Plantain d'eau à feuilles lancéolées	Grand plantain d'eau	Alliaire	Ail des vignes
Aulne glutineux	Vulpin genouillé	Vulpin des champs	Vulpin des prés
Brède malabar	Amarante africaine	Amarante des bois	Orchis pyramidal
Anémone des bois	Angélique sauvage	Brome stérile	Flouve odorante
Cerfeuil des bois	Arabette de thalius	Bardane à petites têtes	Potentille des oies
Fromental élevé	Armoise commune	Gouet d'Italie	Gouet tâcheté
Doradille rue des murailles	Capillaire des murailles	Arroche étalée	Arroche hastée
Avoine folle	Avoine cultivée	Foin tortueux	Barbarée commune
Pâquerette	Épiaire officinale	Bouleau verruqueux	Bouleau blanc
Bident trifolié	Brachypode des bois	Brome mou	Racine-vierge
Butome en ombelle	Populage des marais	Campanule raiponce	Capselle bourse-à-pasteur
Cardamine hérissée	Cardamine des prés	Laîche des marais	Laîche glauque
Laîche hérissée	Laîche des lièvres	Laîche cuivrée	Laîche pâle
Laîche à pilules	Laîche faux-souchet	Laîche espacée	Laîche des bois
Charme	Châtaignier commun	Centaurée jacée	Centaurée noire
Centaurée scabieuse	Érythrée petite-centaurée	Céraiste aggloméré	Cornifle nageant
Petite linaire	Chérophylle penché	Grande chélidoine	Chénopode blanc
Cirse des marais	Cirse commun	Clématite des haies	Sariette commune
Liseron des champs	Liset	Noisetier	Aubépine à un style

Crépide capillaire	Crépide hérissée	Gaillet croisette	Genêt à balai
Dactyle aggloméré	Étoile d'eau	Danthonie	Daphné lauréole
Carotte sauvage	Canche cespiteuse	Œillet velu	Digitale pourpre
Digitaire sanguine	Cabaret des oiseaux	Fougère mâle	Échinochloé Pied-de-coq
Scirpe des marais	Chiendent des champs	Chiendent commun	Épilobe cilié
Épilobe hérissé	Épilobe à petites fleurs	Épilobe à tige carrée	Prêle des champs
Conyze du Canada	Lentillon	Euphorbe petit-cyprès	Euphorbe fluette
Euphorbe réveil matin	Euphorbe épurge	Euphorbe omblette	Hêtre
Renouée liseron	Fétuque hétérophylle	Fétuque rouge	Ficaire à bulbilles
Ficaire à bulbilles	Reine des prés	Filipendule vulgaire	Fraisier sauvage
Frêne élevé	Galinsoga cilié	Gaillet commun	Gaillet des marais
Gaillet de Paris	Gaillet jaune	Géranium découpé	Géranium à feuilles molles
Géranium des Pyrénées	Herbe à Robert	Géranium à feuilles rondes	Benoîte commune
Lierre terrestre	Gnaphale des lieux humides	Lierre grimpant	Avoine des prés
Avoine des prés	Picride fausse Vipérine	Patte d'ours	Épervière vulgaire
Épervière en ombelle	Hippocrepis à toupet	Houlque molle	Orge sauvage
Houblon grimpant	Herbe de saint Jean	Millepertuis couché	Millepertuis perforé
Millepertuis à quatre ailes	Porcelle enracinée	Iris faux acore	Scirpe sétacé
Herbe de saint Jacques	Jonc des crapauds	Jonc aggloméré	Jonc épars
Jonc glauque	Jonc grêle	Linaire élatine	Linaire bâtarde
Knautie des champs	Lamier blanc	Lamier embrassant	Lamier hybride
Lamier pourpre	Lampsane commune	Petite lentille d'eau	Lentille d'eau à trois sillons
Passerage drave	Corne-de-cerf écailleuse	Marguerite commune	Troëne
Linaire couchée	Linaire commune	Limoine	Ivraie vivace
Chèvrefeuille des bois	Lotier corniculé	Luzule multiflore	Luzule de printemps
Lycopside des champs	Lycope d'Europe	Mouron rouge	Lysimaque nummulaire
Lysimaque commune	Salicaire à feuilles d'hyssope	Salicaire commune	Mauve musquée
Petite mauve	Matricaire Camomille	Matricaire fausse-camomille	Luzerne tachetée
Luzerne lupuline	Menthe aquatique	Menthe des champs	Menthe pouliot
Mercuriale annuelle	Millet diffus	Muflier des champs	Sabline à trois nervures
Myosotis des champs	Myosotis rameux	Myosotis des marais	Stellaire aquatique
Myriophylle à épis	Jonquille des bois	Nénuphar jaune	Nénuphar blanc
Oenanthe phellandre	Oenanthe à feuilles de peucédan	Oxalide droit	Panais cultivé
Persicaire flottante	Renouée Poivre d'eau	Renouée Persicaire	Baldingère faux-roseau
Orobanche pourprée	Fléole de Bertoloni	Fléole des prés	Picride éperviaire
Piloselle	Plantain lancéolé	Plantain majeur	Plantain intermédiaire
Pâturin annuel	Pâturin des bois	Pâturin des prés	Pâturin commun
Sceau de Salomon multiflore	Renouée des oiseaux	Peuplier Tremble	Pourpier potager
Pimprenelle à fruits réticulés	Pimprenelle à fruits réticulés	Coucou	Herbe Catois
Prunier merisier	Épine noire	Pulicaire dysentérique	Poirier cultivé
Chêne sessile	Chêne pédonculé	Bouton d'or	Renoncule à tête d'or
Renoncule flammette	Renoncule rampante	Réséda jaunâtre	Groseillier rouge
Rorippe amphibie	Rorippe faux-cresson	Rosier des champs	Ronce de Bertram
Oseille des prés	Petite oseille	Patience agglomérée	Rumex crépu
Patience maritime	Patience à feuilles obtuses	Patience sanguine	Rumex
Sagine apétale	Sagine couchée	Saule blanc	Saule à feuilles d'Olivier
Saule marsault	Saule cendré	Sureau noir	Saxifrage granulé
Jonc des chaisiers	Scirpe couché	Liondent d'automne	Scrofulaire aquatique
Scrophulaire noueuse	Scutellaire casquée	Poivre de muraille	Séneçon commun

Sétaire verte	Cucubale couchée	Compagnon blanc	Moutarde des champs
Moutarde	Douce amère	Morelle noire	Solidage verge d'or
Laiteron épineux	Laiteron potager	Sorbier alisier	Rubanier dressé
Sabline rouge	Spirodèle à plusieurs racines	Épiaire des marais	Épiaire des bois
Stellaire graminée	Stellaire holostée	Stellaire intermédiaire	Stuckénie pectinée
Grande consoude	Dent de lion	Germandrée	Tilleul à petites feuilles
Tilleul à grandes feuilles	Torilis faux-cerfeuil	Trèfle champêtre	Trèfle des prés
Trèfle rampant	Matricaire inodore	Tussilage	Massette à larges feuilles
Ajonc d'Europe	Petit orme	Ortie dioïque	Valériane officinale
Herbe à la femme battue	Mache doucette	Molène bouillon-blanc	Verveine officinale
Véronique des champs	Véronique petit chêne	Véronique à feuilles de lierre	Véronique des montagnes
Véronique officinale	Véronique de Perse	Véronique à feuilles de serpolet	Viorne obier
Vesce cracca	Vesce cultivée	Pensée des champs	Violette odorante
Violette des bois	Violette de Rivinus	Gui des feuillus	Verveine officinale
Viorne obier	Vesce cracca	Vesce cultivée	Pensée des champs
Violette odorante	Violette de Reichenbach	Violette de Rivinus	Gui des feuillus

A cette flore, il convient d'y inclure aussi plusieurs espèces considérées comme envahissantes :

- Renouée du Japon
- Erable Negundo
- Robinier faux-acacia

2.2.5. La Trame verte et bleue

La prise en compte du SRCE dans le PLU

La « prise en compte » se définit en urbanisme comme « une obligation de compatibilité sous réserve de possibilité de dérogation pour des motifs déterminés » (arrêt du 28 juillet 2004 en Conseil d'Etat). ». Il s'agit concrètement d'intégrer les informations ou recommandations fournies par le document de cadrage (en l'occurrence le SRCE) dans les choix et décisions conditionnant la planification et l'aménagement du territoire ; si ces choix et décisions n'intègrent finalement pas ces éléments, une justification doit être apportée. La « prise en compte » constitue le niveau le plus faible d'opposabilité d'un document en matière de planification du territoire.

En matière d'urbanisme, la Trame verte et bleue est prise en compte à tous les niveaux des documents d'urbanisme (Schémas de Cohérence Territoriale – SCOT, Plans Locaux d'Urbanisme éventuellement intercommunaux – PLUi, cartes communales).

Le SRCE définit la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Il assure la cohérence régionale et interrégionale du réseau écologique.

La prise en compte du SRCE par les documents d'urbanisme ne se limite pas à un simple report des éléments identifiés à l'échelle régionale. Les documents d'urbanisme doivent reprendre les éléments du SRCE en les

adaptant et les précisant localement. Ils le complètent par ailleurs en identifiant les continuités écologiques d'enjeu plus local ne figurant pas dans le SRCE.

Les continuités écologiques doivent être identifiées en amont de l'élaboration des documents d'urbanisme, dès l'étape du diagnostic. Les enjeux relatifs à ces continuités sur le territoire s'inscrivent au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui expose les principales orientations du PLU.

Les prescriptions et recommandations relatives à leur prise en compte s'inscrivent au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) puis du règlement pour les PLU.

Les objectifs du SRCE en région Centre

L'urbanisation croissante (étalement des villes, nouvelles voies de circulation…) ronge chaque année un peu plus les espaces naturels et agricoles. Le SRCE doit donc guider les élus et les décideurs en leur indiquant où sont ces zones de vie et comment les renforcer (en replantant des haies, en renaturant les rivières, en construisant des passages à faune pour leur permettre de franchir les routes et les voies ferrées…).

Plus généralement, les objectifs du SRCE sont de :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques
- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :
- Faciliter les échanges génétiques entre populations
- Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
- Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
- Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface

La déclinaison du SRCE par bassins de vie

De manière à apporter des éléments concrets en termes de localisation et de contextualisation des recommandations générales établies à l'échelle régionale, le SRCE propose une déclinaison par bassins de vie (unités territoriales définies par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement durable du Territoire élaboré par le Conseil Régional en 2011).

Ainsi, Saint-Georges-sur-Eure, appartient au bassin de vie de Chartres. Ce dernier couvre une surface de 191 813 hectares dont 26 746 couverts par des réservoirs de biodiversité (soit 14%). Le linéaire total des corridors écologiques pour ce bassin de vie couvre une distance de 58 km. La définition de la trame bleue trouve son expression à travers la sous trame des cours d'eau dont le linéaire cumulé couvre une distance de 124 kilomètres (96 kilomètres de cours d'eau classés « liste 1 » et 28km de cours d'eau classés « liste 2 »).

Le paysage écologique du bassin de vie de Chartres est caractéristique de la Beauce : vastes champs cultivés ouverts (openfields) parcourus par quelques vallées peu encaissées. Une ambiance plus bocagère et forestière se dessine vers l'ouest (abords du Perche).

Les axes des corridors écologiques locaux se concentrent sur les vallées : Eure, Voise, Drouette, Loir et Vallée de Paray.

Ce bassin de vie est concerné par un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « milieux cultivés »(Beauce).

A la lecture de l'atlas du SRCE, différentes entités écologiques concernent le territoire de Saint-Georges-sur-Eure :

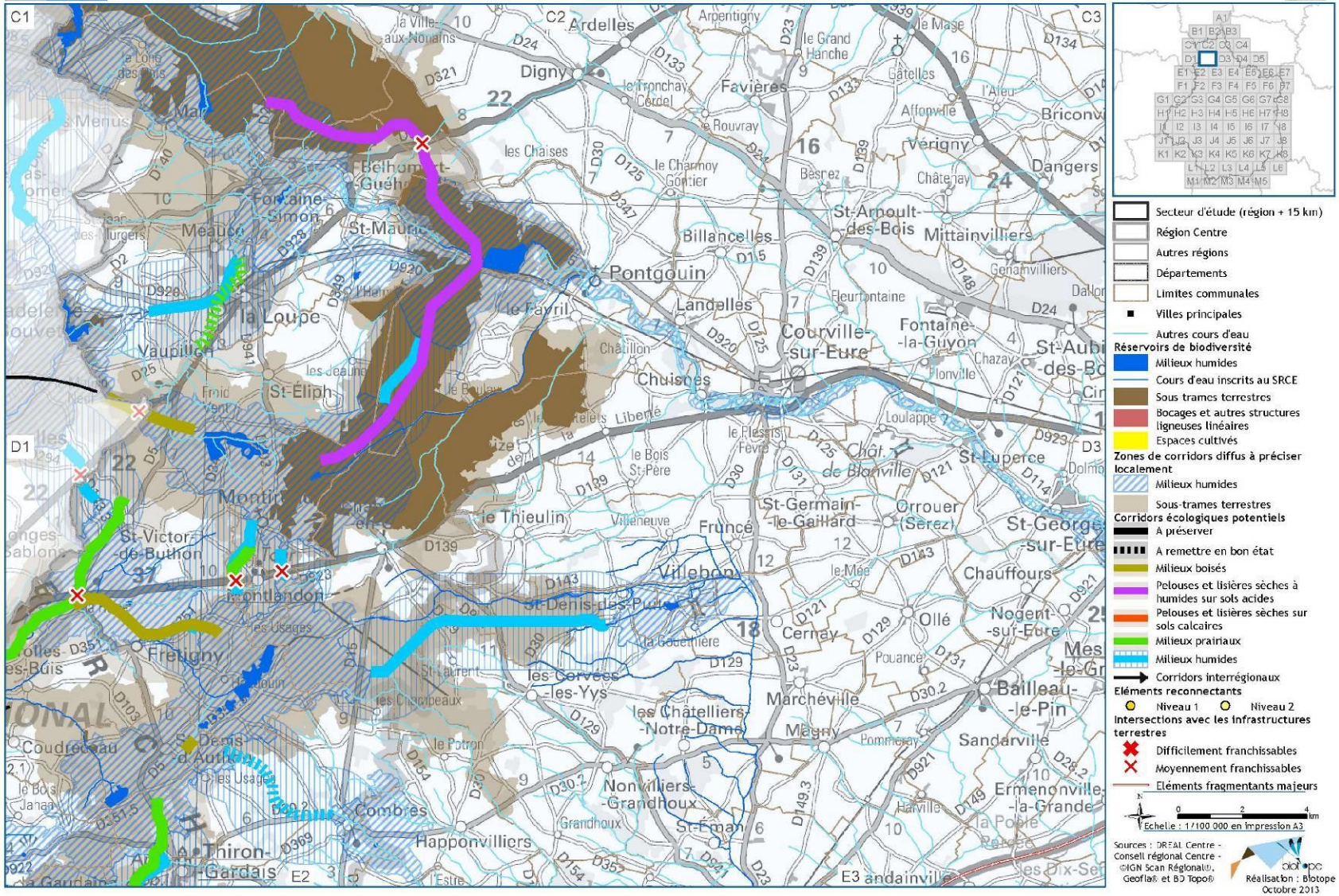
- Milieux humides, cours d'eau et milieux prairiaux (vallée de l'Eure)
- Bocage et autres structures ligneuses linéaires, où leurs fonctionnalité s'avère élevée localement

Au niveau régional, Saint-Georges-sur-Eure, dans sa dimension environnementale ne fait pas état de réservoirs de biodiversités relatifs :

- aux espaces cultivés
- aux milieux boisés
- aux pelouses et lisières sèches sur sols calcaires
- aux pelouses et landes sèches à humides sur sols acides

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Centre

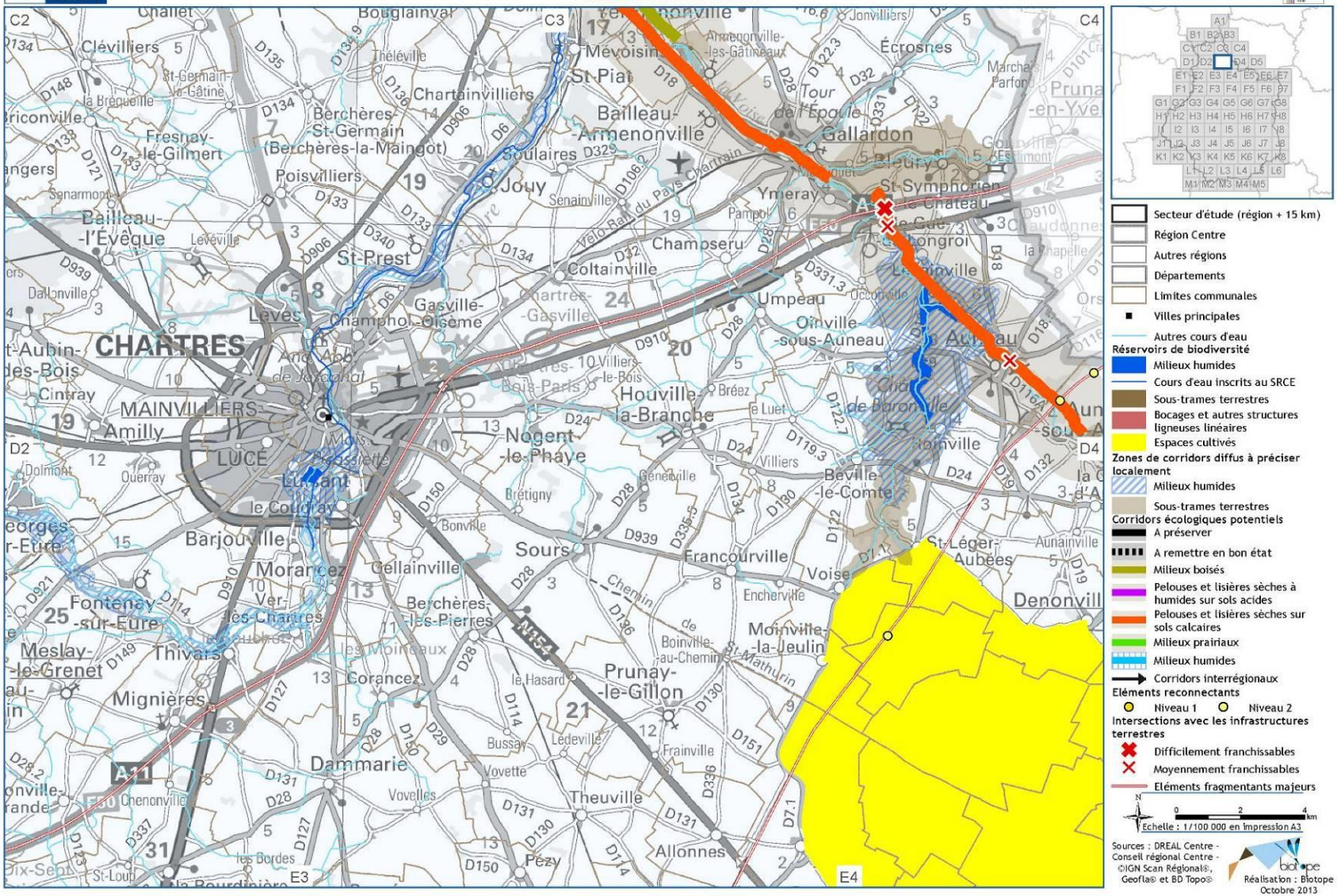
TRAME VERTE ET BLEUE



Région Centre

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Centre

TRAME VERTE ET BLEUE



Le plan vert de Chartres

Dans la définition de la Trame Verte et Bleue et de manière complémentaire, le Schéma directeur du Plan Vert de Chartres Métropole, définit des enjeux environnementaux et écologiques sur le territoire de Saint-Georges-sur-Eure. Il est ainsi possible d'identifier plus précisément des continuités écologiques existantes sur la commune :

- La vallée de l'Eure à Saint-Georges-sur-Eure à la vallée de l'Eure à Jouy ;
- La « nature » dans les espaces bâtis.

La vallée de l'Eure à Saint-Georges-sur-Eure à la vallée de l'Eure à Jouy

Au niveau local, grâce au Schéma Directeur du Plan Vert de Chartres Métropole, il est possible d'identifier plus précisément des éléments constitutifs de la TVB sur la commune. Ainsi il existe, sur Saint-Georges-sur-Eure, plusieurs continuités ou éléments écologiques :

- Les bois et bosquets
- Les haies
- Les mares
- Les cours d'eau, fossés et leurs berges

La commune

Les bois et bosquets :

Sur le territoire communal, deux types d'espaces boisés sont répertoriés :

- Les bois sont des grands massifs d'arbres d'une superficie supérieure à 4 hectares et dont l'appartenance sur le territoire est essentiellement privée.
- Les bosquets sont des petits massifs d'une superficie généralement comprise entre 5 et 50 ares, isolés au milieu de grandes zones agricoles. Ces bosquets se situent essentiellement en Beauce et dérivent

d'une végétation spontanée. Sur les terrains calcaires de la Beauce, l'orme est l'essence majoritaire tandis que sur l'argile à silex de la vallée de l'Eure, c'est le chêne qui prédomine. Si la superficie plantée est de moins de 4 hectares, le terme employé est un boqueteau.

Sur Saint-Georges-sur-Eure, les bois et bosquets recensés sont : le Bois de Mérobert et le bois la Motte au sud du territoire.

Ces bosquets et bois jouent un rôle important dans la diversité écologique du territoire. Ce sont des lieux privilégiés (c'est-à-dire refuges, sources d'alimentation ou lieux de reproduction) pour de multiples espèces animales. En particulier, les bosquets jouent le rôle de corridors écologiques et permettent le passage transitoire d'un bois à l'autre pour les espèces. La production de baies attire oiseaux et mammifères et les fleurs attirent les insectes. Ces derniers sont utiles à la production agricole car ils régulent de façon écologique les populations ravageuses de culture.

De plus, les espaces boisés permettent de gérer les eaux pluviales : en régulant le phénomène de ruissellement, ils limitent les risques d'inondations.

Les haies

Les haies sont un ensemble linéaire d'arbres ou arbrisseaux, libres ou taillés, hauts ou bas, servant de clôture ou d'abri, d'une largeur inférieure à 10 mètres, longue d'au moins 25 mètres et comprenant plus de trois arbres inventoriables espacés de moins de 10 mètres (définition de l'Institut pour le Développement Forestier).

Les mares

Deux mares identifiées dans les hameaux de Dolmont et Mérobert participent pleinement à la trame bleue.

Chaque mare abrite un écosystème propre qui présente à la fois une forte variabilité biologique et hydrologique. Elles constituent un réservoir de vie pour un très grand nombre d'espèces floristiques et faunistiques.

De plus, les mares jouent un rôle tampon lors de fortes pluies, en particulier dans les villes et villages où l'imperméabilisation des sols est importante. Ainsi, elles jouent également un rôle non négligeable dans la limitation de l'érosion des sols.

Les cours d'eau, fossés et leurs berges

Le réseau de fossés et cours d'eau permet la circulation et la vie de nombreuses espèces animales et végétales. Leurs berges assurent d'importantes fonctions écologiques puisqu'elles constituent le support de la végétation herbacée et ligneuse, un habitat pour la faune et la flore et un secteur d'échanges entre le lit mineur et le lit majeur. Ce maillage est indispensable au bon fonctionnement des écosystèmes et assure la préservation de la ressource en eau aujourd'hui de plus en plus convoitée.

Plusieurs obstacles, induisant un fort effet de coupure, peuvent également être identifiés. La continuité écologique reliant le bois de Bailleau à la vallée de l'Eure à Saint-Georges-sur-Eure est interrompue par le passage de la voie ferrée Chartres/Nogent-le-Rotrou, même si les abords de la voie ferrée ont un intérêt ponctuellement. De plus, cette continuité écologique est également interrompue par le passage de routes à trafic important : la RN123, la D139.

La « nature » dans les espaces bâtis

Contre toute attente, la ville et les villages sont des milieux propices au développement de la végétation. Les moindres fissures ou parcelles particulières sont régulièrement colonisées par une nature dite spontanée et sauvage.

Cette nature se retrouve aussi bien dans des espaces publics (parcs, espaces verts publics, terrains de sports, cimetière…) appartenant à la commune et au sein des espaces privés (jardins particuliers, cœurs d'îlots, boisements…).

La nature en ville joue un rôle de poumon vert. En effet, les parcs et les jardins constituent des réservoirs de biodiversité isolés en milieu urbain et favorisent les espèces volantes capables de passer d'une niche à une autre. La nature en ville joue également un rôle sociologique ; les habitants viennent régulièrement s'y ressourcer et s'apaiser. Cette nature en ville s'inscrit donc au cœur du cadre de vie des habitants, il est essentiel de la préserver.

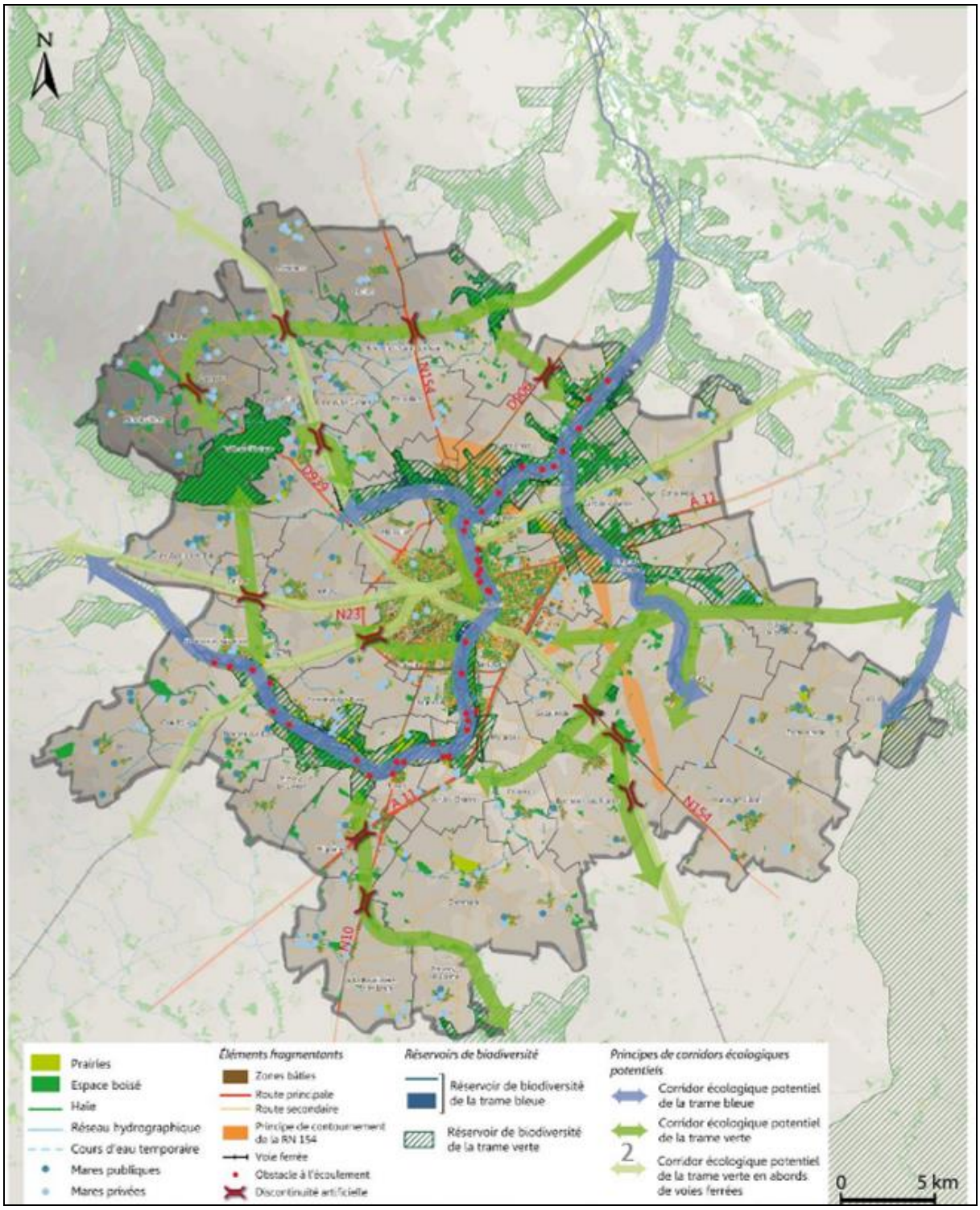
Au-delà des espaces publics et privés de la commune, la végétation peut s'installer partout et permettre de nourrir de nombreuses espèces animales. Les végétaux peuvent se développer selon les caractères du substrat sur lequel ils reposent, ils colonisent majoritairement les constructions et les espaces rocheux.

- La flore des murs : généralement calcicoles, les végétaux principaux sont quelques fougères du lierre, des lichens, des mousses, des fleurs à baies. Le sommet des murs est encore plus favorable à leur installation car l'eau s'écoule plus lentement.
- Les interstices entre les pavés et les fissures : souvent ce sont des plantes à l'appareil aérien peu développé afin d'éviter le piétinement. On retrouve le Pâturin annuel ou le Plantain et des mousses en milieu humide.
- Les lieux piétinés : ces sites sont souvent tassés, gorgés d'eau et de faible concentration en oxygène, les racines se contentent donc d'un milieu assez pauvre. Les plantes doivent aussi subir de nombreux piétinements. Les espèces principales sont la Renouée des oiseaux, le Pâturin annuel ou le Plantain corne-de-cerf.
- Les friches urbaines : dès que des espaces urbains sont laissés libres, la végétation s'y installe rapidement et constitue des friches. Ce sont souvent des espèces étrangères qui arrivent à s'installer parmi les espèces locales. Ces friches se boisent peu à peu par des arbustes spontanés comme le Sureau.
- Les voies de communication : les bordures subissent des contraintes moindres, des plantes basses et moyennes font leur apparition (trèfles, luzerne…). Plus on s'éloigne des villes, plus les bordures sont en friches, généralement fauchées sur une période précise de l'année.
- De plus, les oiseaux (Moineau, Pigeon…), les mammifères (hérisson, lapin…) et les insectes (abeilles, papillons…) constituent une part importante de la faune urbaine.

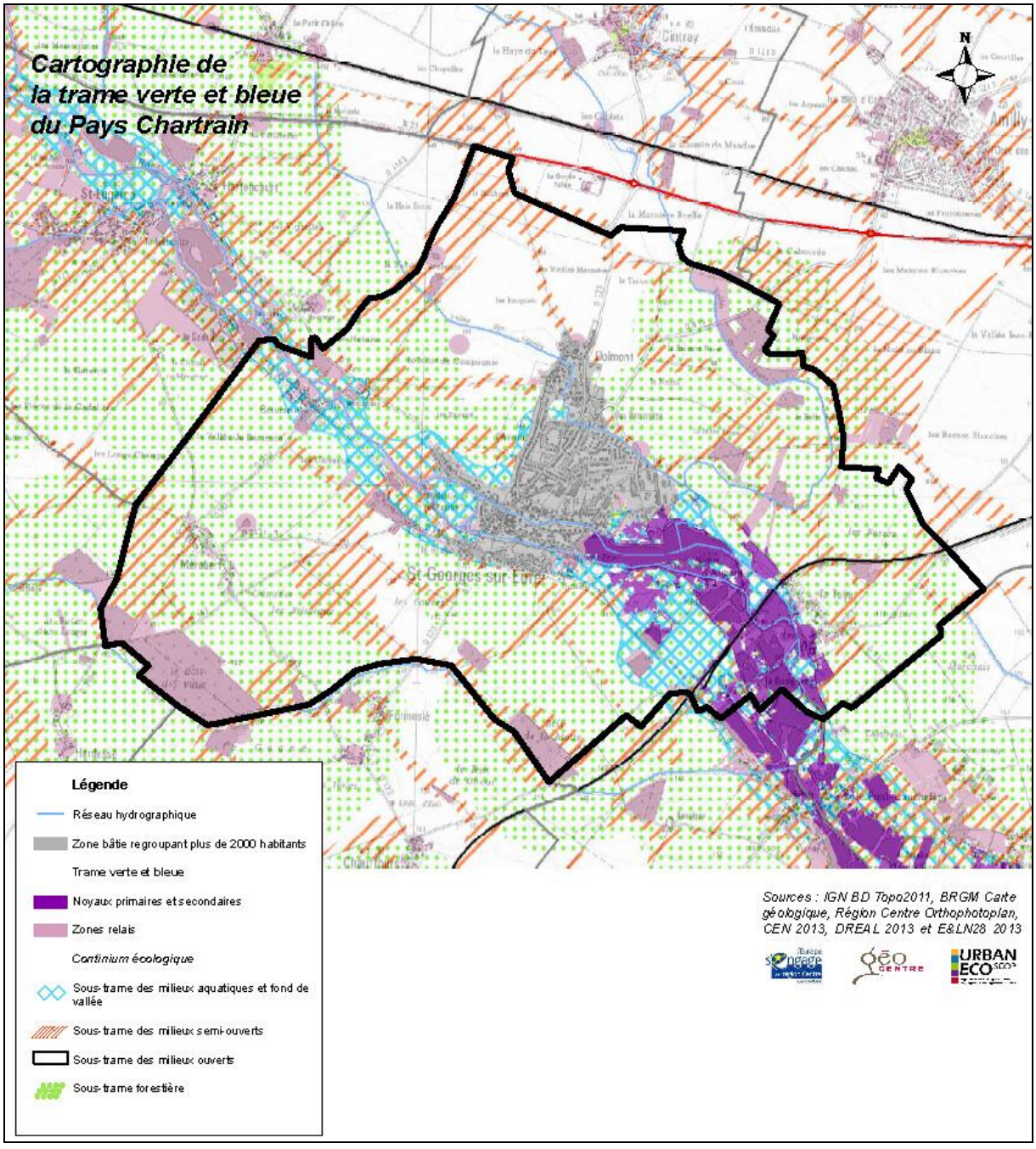
Dans le cadre de son PLU, la commune de Saint-Georges-sur-Eure tachera de répondre aux objectifs du Plan Vert, à savoir :

- Valoriser le réseau de mares existant dans le secteur,
- Valoriser les vallées sèches traversant le plateau agricole,
- Prendre en compte les vues en direction de la cathédrale de Chartres,
- Permettre une découverte du patrimoine local,
- Valoriser les itinéraires existants et les chemins ruraux,
- Etudier l'opportunité de mettre à profit les propriétés foncières des collectivités au sein du secteur.

Carte de la Trame Verte et Bleue du Plan Vert 2014



Pour Saint-Georges-sur-Eure, l'intérêt de la Trame Verte et Bleue se définit par son appartenance au territoire chartrain « qui présente une diversité et une qualité de paysage importante. Selon les communes, il est possible de rencontrer des paysages agricoles, forestiers, prairiaux, des zones humides, des rivières, des pelouses et des villes et villages avec un patrimoine bâti remarquable. Au travers de la cartographie de la trame verte et bleue, la circulation de la faune et de la flore sur le territoire est identifiée. Par la mise en œuvre des propositions d'aménagements simples et une gestion écologique des espaces, la biodiversité sera préservée et mise en valeur. La qualité de la trame verte et bleue est dépendante des choix de développement du territoire (urbanisme et équipements) et de gestion des espaces agricoles et naturels tout autant que les espaces végétalisés des villes. Ainsi elle améliore le cadre de vie des habitants par la présence de la nature à leur porte dans leur ville ou leur village et participe aussi à l'attractivité des communes. Et de manière plus globale, elle renforce l'identité paysagère du territoire ».

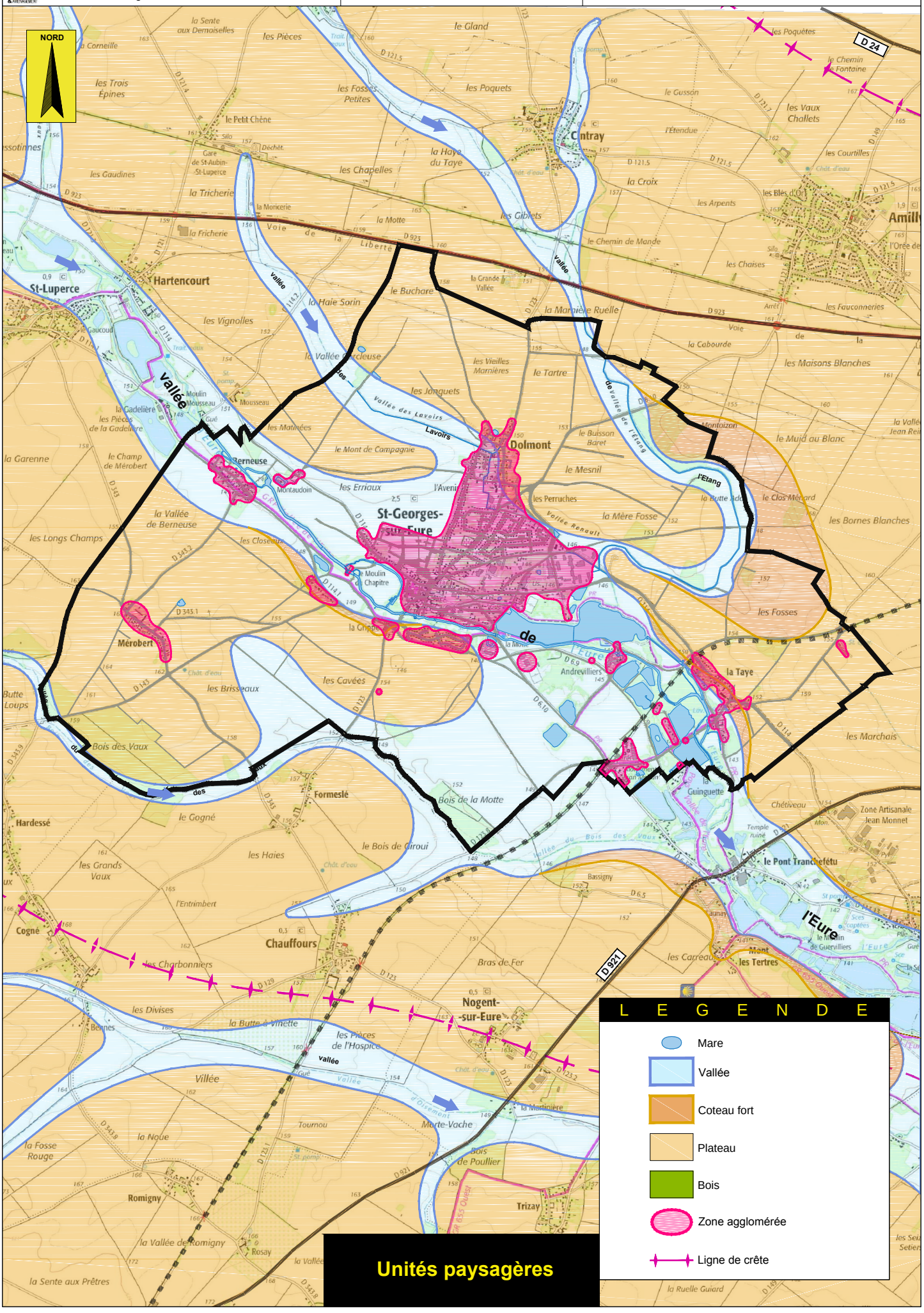


EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure

Eure-et-Loir



2.2.6. La consommation des espaces naturels et agricoles

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale.

Pour satisfaire ses besoins de développement, la commune de Saint-Georges-sur-Eure a, notamment par le biais de son précédent document d'urbanisme (PLU), eu recours à l'artificialisation de terres agricoles et naturelles.

Ainsi, depuis 2002, l'étude par photo-interprétation de l'évolution de l'occupation des sols (cliché disponible sur le site géoportail.fr) permet d'évaluer cette consommation d'espace, ainsi que leur destination.

Au total 233 700 m² (23.37 hectares) de terres naturelles et agricoles ont été artificialisées en l'espace de 13 ans, soit 1.5% du territoire communal.

Si l'on considère uniquement les terres artificialisées depuis l'approbation du PLU en 2008, cette consommation représente une assiette foncière de 214 900m² (21.49 hectares) soit 1.39% de la commune. De fait la « destruction » de la ressource a été plus soutenue entre 2008 et 2015.

Cette artificialisation présente plusieurs destinations. Tout d'abord elle résulte principalement d'un politique de développement démographique et donc résidentiel. En effet, le premier facteur de consommation est l'habitat : 13.89 hectares depuis 2002 soit 59.4% des terres artificialisées (13.51 hectares depuis 2008 soit 62.8% des terres artificialisées).

Ces besoins résidentiels se sont traduits majoritairement par l'avènement du lotissement à la sortie Est du centre-bourg (zone 1AU du PLU – rue Maurice Dumais) qui représente à lui seul une emprise foncière de plus de 10 hectares. En complément, différentes opérations, plus ponctuelles ont été réalisées tant dans le bourg que dans les hameaux de Mérobert et surtout Berneuse.

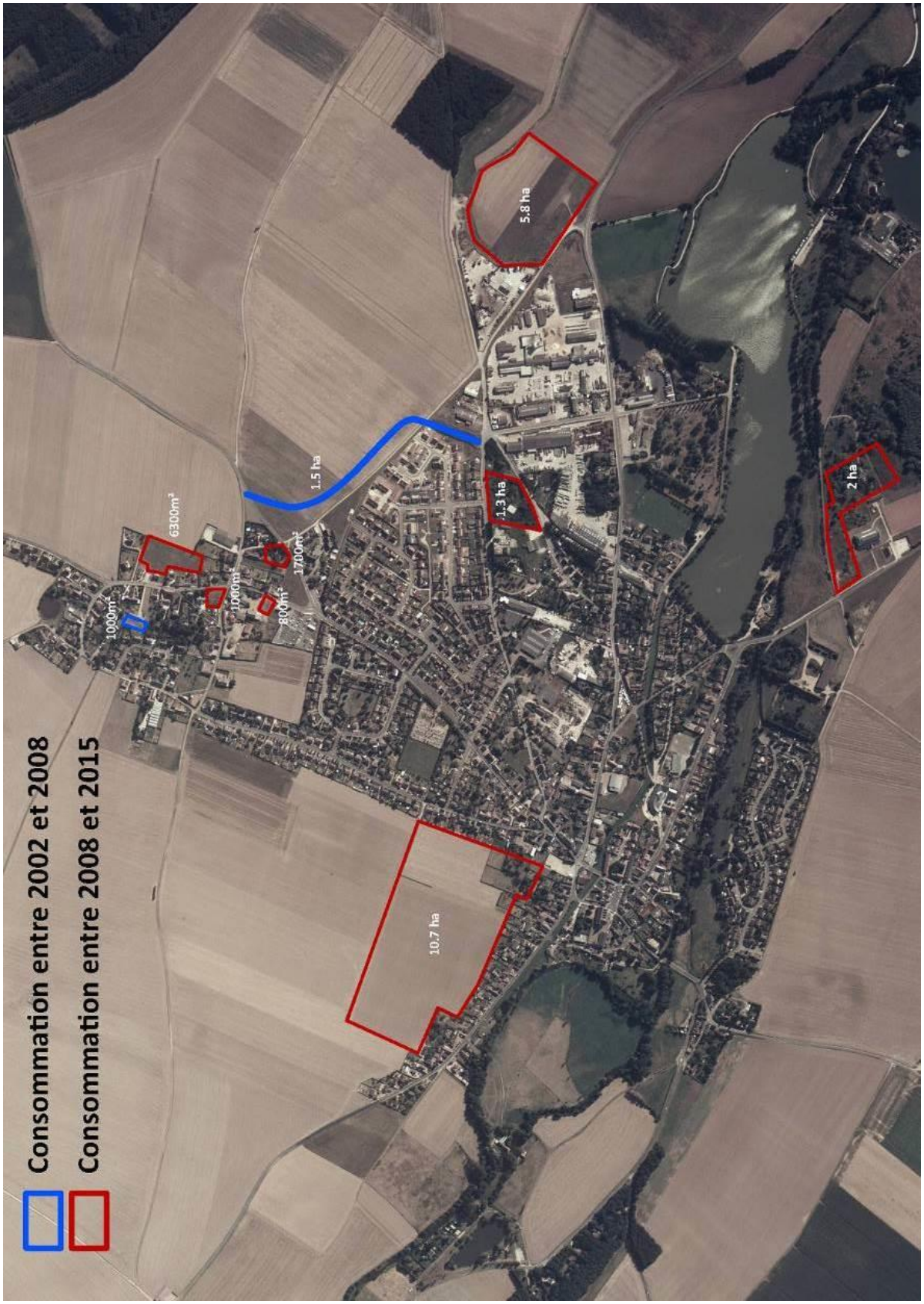
Le second facteur de consommation d'espace, agricole, est l'officialisation de l'extension de la zone d'activités. Inscrite en zone AUX au PLU. D'une surface de plus de 5 hectares, ce secteur, bien qu'inoccupé, a été viabilisé et de fait artificialisé. Ainsi, les activités économiques ont consommés représentent 24.8% de la consommation totale depuis 2002, 27% depuis 2008.

Pour satisfaire les besoins des habitants, la commune a poursuivi le développement des équipements, notamment à travers la réalisation d'équipements sportifs (stade, salle de sports…). Avec plus de 2 hectares artificialisés, l'aménagement d'équipements publics, représente à peu près 10% de la consommation globale de la ressource.

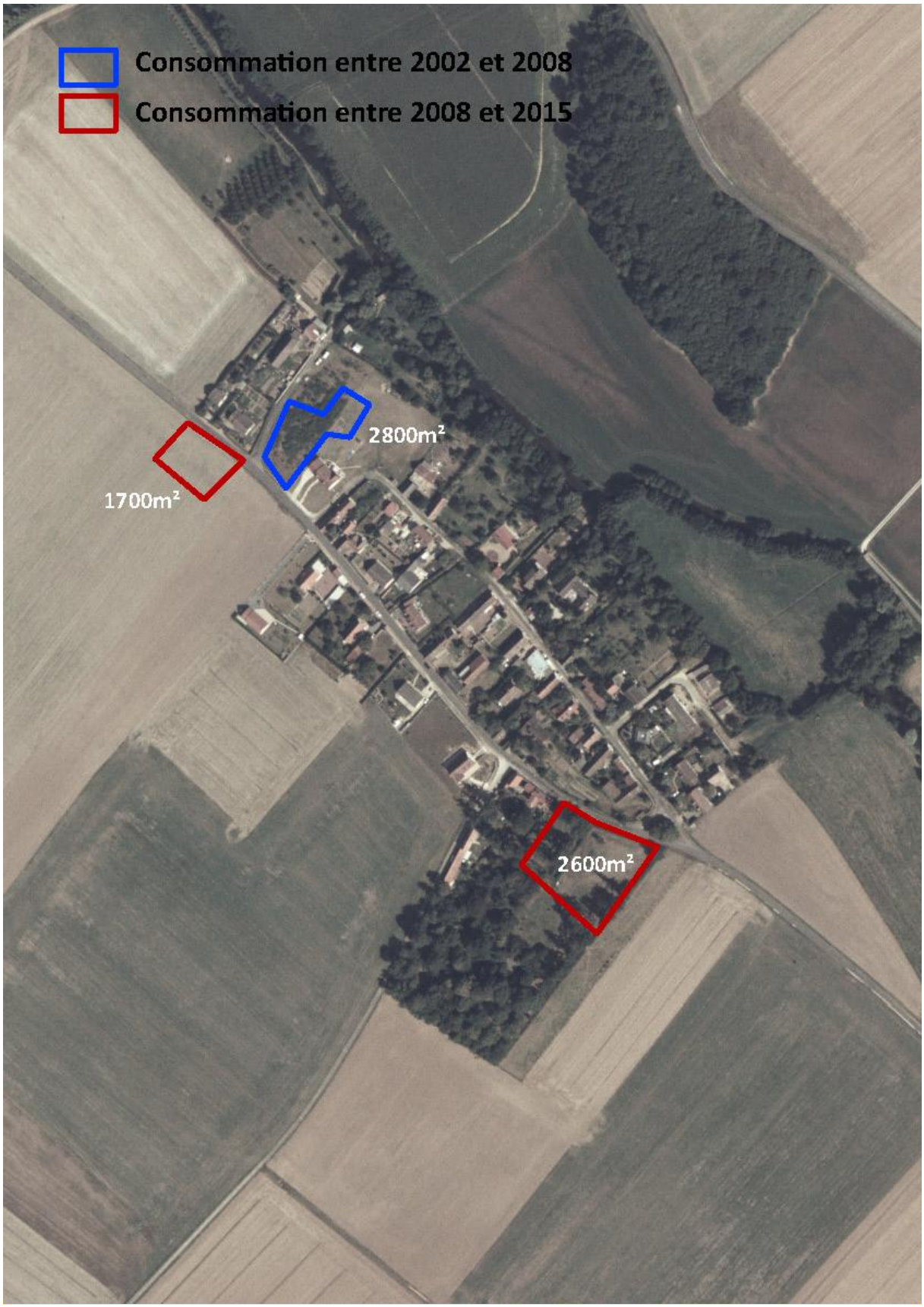
Enfin, la consommation d'espaces agricoles, a été nécessaire pour l'aménagement de la voie de contournement au nord du bourg de Saint-Georges (1.5 hectare). Néanmoins, il convient de préciser que cette déviation est antérieure à 2008.

	Habitat	**Route**	**Activités**	**Equipements**
Consommation depuis 2002	13.89 ha	1.5 ha	5.8 ha	2.18 ha
% depuis 2002	59.4%	6.5%	24.8%	9.3%
Consommation depuis 2008	13.51 ha	0	5.8 ha	2.18 ha
% depuis 2008	62.8%	0%	26.9%	10.3%

Centre-bourg



Berneuse


Consommation entre 2002 et 2008
Consommation entre 2008 et 2015
2800m²
1700m²
2600m²

Mérobert

Consommation entre 2002 et 2008
Consommation entre 2008 et 2015
1000m²

La Taye

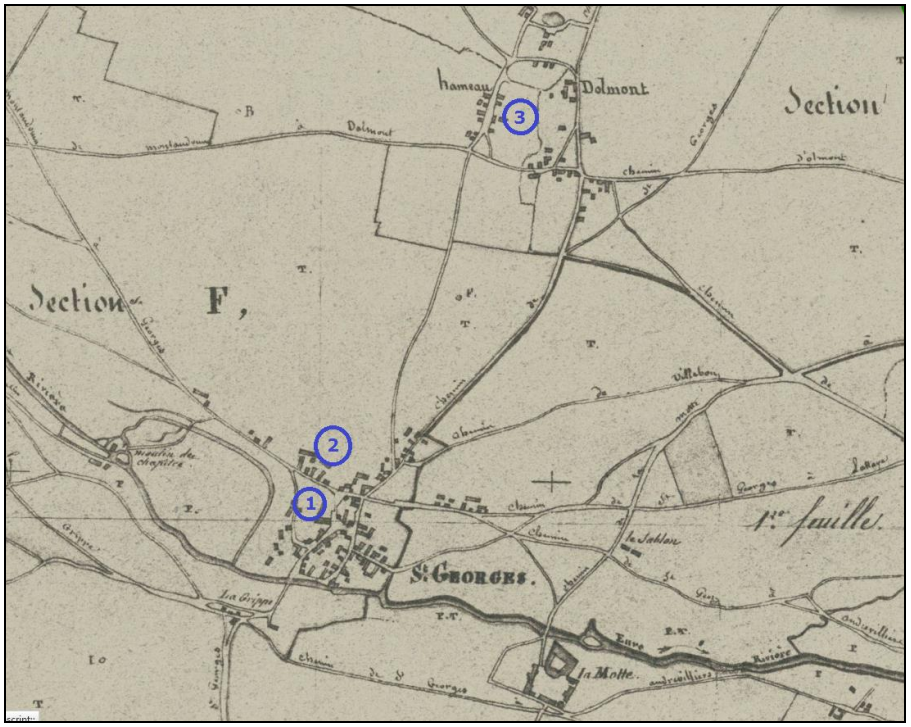
Consommation entre 2002 et 2008
Consommation entre 2008 et 2015
1800m²

3. Les formes urbaines

3.1. Le bâti ancien

L'urbanisation s'est développée en premier lieu le long de l'Eure et autour de l'église. C'est dans le bourg mais aussi dans certains hameaux que l'on retrouve le patrimoine bâti ancien. Les constructions y sont denses et le bâti est à l'alignement des voies. Beaucoup de maisons étaient construites en bauge, un mélange de terre et de paille hachée. Elles étaient aussi couvertes de chaume.

Sur le cadastre napoléonien, le village s'organise en différents pôles : le plus dense et sans doute le plus ancien s'organise autour de l'église, qui est enclose autour du cimetière et d'une place qui deviendra celle de la République. Ce secteur est limité à l'est par la boucle du moulin du Chapitre et au sud par l'Eure (1).



Cadastre « Napoléon » de 1830

Un second ensemble bâti (2) est situé au nord du carrefour des actuelles RD 114 et 143, il paraît isolé de l'église par une bande non bâtie correspondant au canal passant au bord de l'ancienne laiterie. Le canal, qui correspond peut-être à un ancien lit de l'Eure, semble couper le bourg en deux. Le bâti est implanté à une certaines distances de ses rives, sans doute à cause des crues et débordements de la rivière et cet espace central est très ouvert.

Plus au nord, un autre ensemble correspond au hameau de Dolmont (3) qui est alors autonome. D'autres espaces bâtis sont disséminés et correspondent aux moulins établis le long de l'Eure, le moulin du Chapitre et le moulin de la Motte. Le réseau viaire principal est donc déjà en place.

Puis l'urbanisation s'est opérée à l'est du le bourg ancien en allant vers la sablière. L'îlot compris entre le canal et la rue du Général de Gaulle voit de nouvelles constructions s'ériger entre 1830 et 1925, soudant les pôles nord et sud du village. Le bâti se densifie, l'espace se resserre et les constructions sont implantées à l'alignement des voies. Les rives du canal en centre-bourg sont solidifiées et calibrées par des bâtiments et murs. L'école est construite au milieu du XIXème.

Plan de 1868 (source : archives départementales 28)

Le hameau de Dolmont s'est aussi agrandi et la surface bâtie a doublé entre 1830 et 1925. Il occupe toute la boucle que forme la rue du Marais.

Entre 1925 et 1949, la commune poursuit son développement urbain à l'est du centre-bourg, mais de manière plus mesurée. On constate la disparition ou la réorganisation des deux grandes cours de ferme : certains bâtiments sont démolis, d'autres construits. La place ceinturant aujourd'hui l'église et la salle des fêtes fut, jusqu'en 1920, la localisation du cimetière communal avant que ce dernier ne soit déplacé vers son emplacement actuel.

3.2. Le bâti récent

L'urbanisation connait un nouvel essor à partir des années 1950.

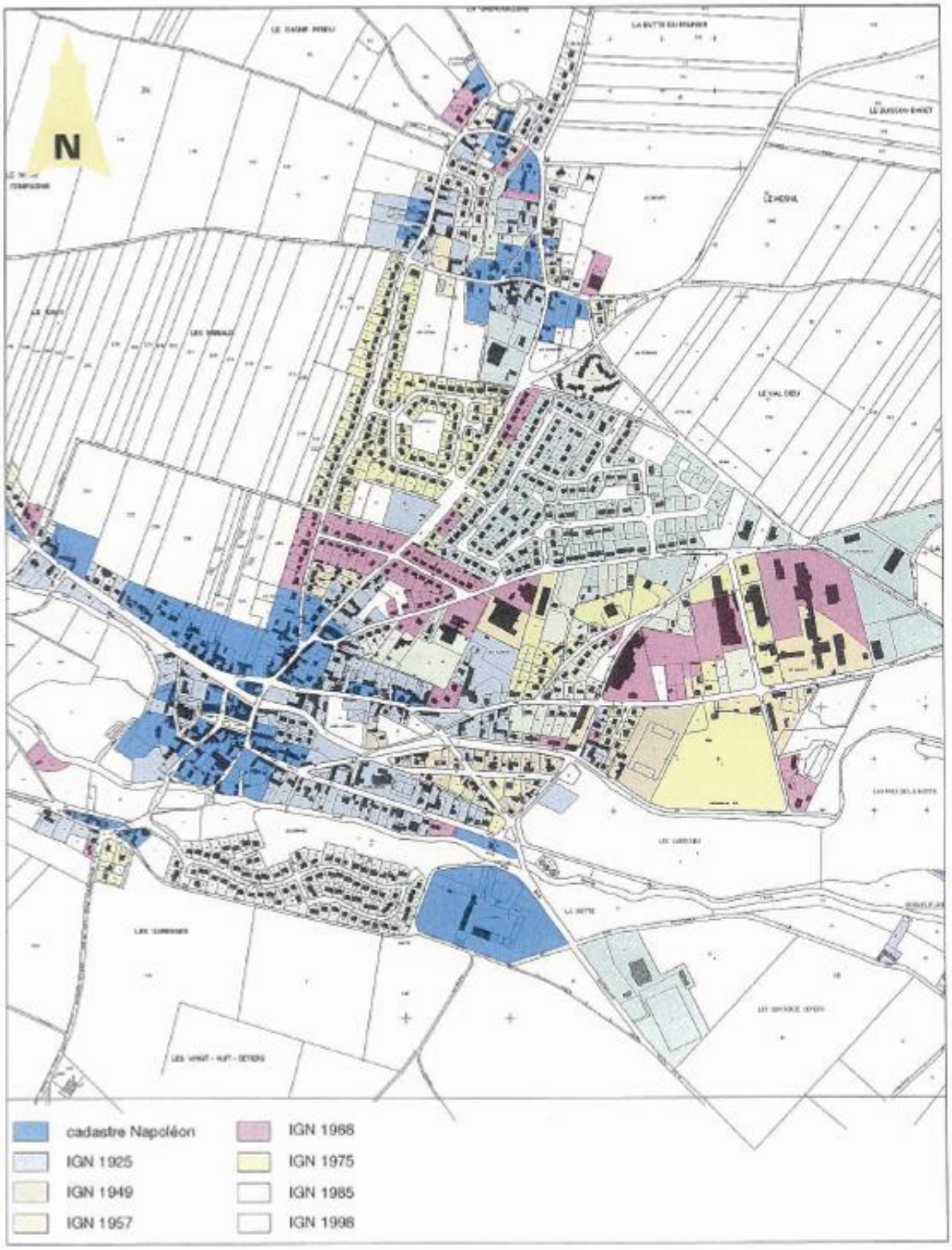
En 1953, la Municipalité lance la construction d'un premier lotissement, champtier de la Gargouille, entre la rue vers Chartres et le chemin vers Dolmont. Le tissu pavillonnaire se développe dans un premier temps le long des voies de communication. Quelques usines s'implantent par la suite sur la commune et deux autres lotissements voient le jour.

Plusieurs lotissements privés s'implantent entre 1960 et 1975.

Dans les années 75-80, l'urbanisation s'intensifie de nouveau et le lotissement HLM des Perruches est créé le long de la rue Pierre et Marie Curie, permettant de faire la jonction avec le hameau de Dolmont. Les maisons sont construites en retrait des voies.

De nouveaux bâtiments industriels s'implantent à l'ouest du bourg, mais aussi à l'est et densifie le tissu industriel.

En 1985, la limite naturelle que constitue l'Eure au sud est franchie et un nouveau lotissement est construit pour répondre à la pression foncière. La décennie suivante voit aussi la création d'un lotissement au lieu-dit l'Oie Blanche.



<u>Source</u> : étude d'urbanisme pour la restructuration et l'aménagement du centre-bourg - E.Ferron ; O. Marty - oct. 2003

3.3. Les espaces mutables et la capacité de densification de l'enveloppe bâtie

En fonction du contexte territorial (présence de la vallée de l'Eure) et d'une grande partie de la structure urbaine relevant principalement d'une logique de développement déclinée sous la forme d'opération d'ensemble de type pavillonnaire, les disponibilités foncières intérieures à l'espace aggloméré sont relativement rares.

Dans le bourg, au sein du tissu bâti ancien (rue Jean Moulin, place de l'église, rue Roget Saget…), l'organisation urbaine présente un caractère relativement compact et de surcroit se voit pour partie contrainte par le caractère inondable du secteur. Les espaces disponibles sont ainsi dédiés à l'agrément (jardins et espaces verts) et revêtent une fonction régulatrice de l'écoulement des eaux. Ainsi, aucun espace ne peut être sujet à densification.

Le long de la rue Henri IV, toutefois, se situe un terrain aujourd'hui libre de toute occupation qui peut faire l'objet d'une optimisation foncière (1).

Dans le tissu bâti récent, l'urbanisation déclinée principalement sous la forme de tissu pavillonnaire ne propose que très peu d'espaces mutables (rue Raymond Bataille, rue Jean Monnet, les Erriaux…). Les quelques terrains encore disponibles participent à l'introduction de la nature en ville, et, participent au cadre de vie de la commune.

Aujourd'hui, considérant que les zones d'activités artisanales et industrielles situées dans l'espace aggloméré du bourg ne sont pas sujettes à une évolution et une mutation à court et moyen terme, les seuls terrains mobilisables dans le bourg sont :

- Un terrain situé à l'arrière du supermarché (2) donnant sur la rue Raymond Bataille. Ce dernier, inscrit dans le précèdent document d'urbanisme en zone 1AU, présente l'opportunité foncière intérieure la plus importante, et se voit promu pour accueillir un programme de 26 logements (une procédure opérationnelle est engagée sur ce foncier),
- un terrain sis face au supermarché (3), situé entre la rue Raymond Bataille et la rue de Dolmont,
- deux terrains (4 et 5) situés sur la frange nord du bourg (accessible depuis la rue Raymond Bataille) et qui n'ont à ce jour aucune vocation spécifique. Leur urbanisation permettrait aussi de requalifier cette entrée de ville,
- le long de la rue du Marchais, sur l'ancien hameau de Dolmont, aujourd'hui rattachés à l'enveloppe bâtie du bourg, un terrain pourrait compléter l'organisation spatiale de ce secteur (6).
- deux terrains (7) le long de la rue Jean Moulin peuvent être aussi support de développement urbain, au même titre qu'un terrain rue des Acacias (8) et rue de l'Etang (9).

Dans les hameaux, l'occupation des sols est relativement optimale. Dédiés à l'agriculture (sièges d'exploitation agricole à Mérobert) ou exposé au risque (la Taye), ou ne présentant aucun terrain disponible ou mutable (la Sologne, la Grippe), les hameaux ne sont pas voués à évolution.

Aussi bien dans le centre-bourg que sur les hameaux, le potentiel de renouvellement urbain dépendant d'une démolition/reconstruction du bâti en place est quasi nul du fait de l'état sanitaire satisfaisant de la grande majorité des constructions existantes.

Carte des potentialités et du bâti mutable

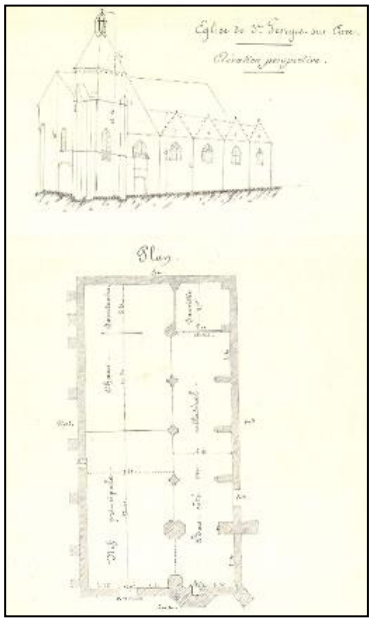
3.4. Le patrimoine bâti

L'église Saint-Georges :

Dépendante du doyenné de Courville, cette église fut construite au XIIème siècle à partir d'un étonnant mélange de grison, de silex et de pierres de taille, puis agrandie au XVIème siècle.

Les cinq chapelles intérieures, sa grande porte surbaissée, ainsi qu'une plus petite surmontée de statues représentant la vie de Saint-Georges en font tout l'intérêt. Le portail latéral en style Renaissance est classé.

Dans les années 1920, le clocher, qui menaçait ruine, a été reconstruit.

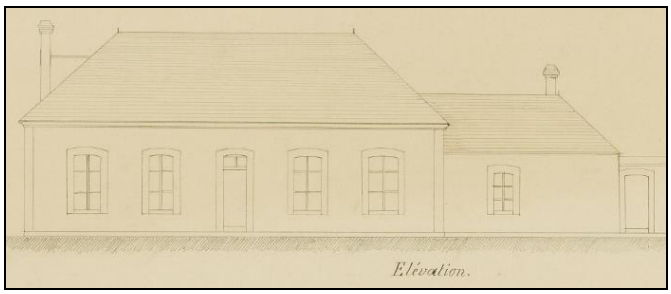


A gauche, portail classé et intérieur de l'église ; à droite, croquis réalisés en 1852

Sources : Chartres Métropole, Archives Départementales 28, base Mérimée

L'école des filles a été construite dans la seconde moitié du XIXème siècle.

Sur le plan ci-dessous, il est écrit : « *École mixte d'abord ; école de garçons en 1866 ; deviendra école de filles après la construction d'une mairie et d'une maison d'école de garçons suivant la délibération du 29 mars 1868* ».



Plan de l'école et des abords de l'école (AD 28)

Source : Archives Départementales d'Eure-et-Loir

Les lavoirs

La commune compte plusieurs lavoirs le long de l'Eure, dont certains en terrains privés. On en relève trois principaux aux abords de La Motte, La Taye et dans le bourg.

De gauche à droite, le lavoir du pont de la Motte ; le lavoir de La Taye, situé rue des bords de l'Eure ; le lavoir du chemin du moulin

Source : lavoirs.org

Les moulins :

Plusieurs moulins jalonnent le parcours de l'Eure. « *A la Beauce fertile, de sa belle eau l'Eure offre le secours et fait tourner cent moulins en son cours.* » Ces quelques vers de Colin d'Harleville traduisent l'importance de l'eau dont l'énergie domestique servit aux activités artisanales de l'époque.

Dans les archives communales de Saint-Georges-sur-Eure, on retrouve des traces du **moulin d'Andrevilliers**. Il a été la propriété d'un certain André, chancelier de l'Évêque de Chartres, en 1114.

On sait que, ensuite, la veuve du Seigneur de Beaujeu a vendu la moitié de l'ouvrage, en 1281. Les documents mentionnent le maintien en activité d'une usine destinée à moudre du blé en août 1854. Au début du XXe siècle, le moulin a été équipé d'une hélice, mais le faible débit de la rivière en période estivale a eu raison de son activité agricole. En 1958, il a connu un changement radical avec l'installation des Poteries du Marais qui fabriquaient de la faïencerie et des poteries, dont 20 % de la production était destinée à l'exportation.

L'entreprise, qui a employé jusqu'à cent salariés, a été rachetée par un faïencier de Giens (Loiret) en 1987, avant de fermer définitivement ses portes en 1994. L'ouvrage est aujourd'hui une maison d'habitation.

Le Moulin-du-Chapitre est mentionné en 1293 sous le vocable de Moulin Neuf (A.D. 28-G, chapitre Notre-Dame de Chartres). Le Moulin Neuf appartenant à Messieurs de Chapitre [Notre Dame] de Chartres, 1393 (A.D. 28-G 907).

Les fermes

En sortant de Saint-Georges en direction du Pont-Tranchefêtu, non loin de l'étang, se trouve la **ferme de la Motte**, où s'élevait autrefois le château de La Motte (nom qui désignait au Moyen-âge un château-fort bâti sur une éminence).

Les premiers actes faisant mention de cette ferme datent de 1270. Le corps d'habitation, de style Renaissance, date probablement du XVIe siècle, mais il n'y a pas d'archives connues pour cette période. Cette ferme est constituée de huit bâtiments, dont deux récents servant de remise pour machines agricoles et d'étable. La propriété comprend notamment un colombier remarquable de forme polygonale à 16 pans, à ciel ouvert, datant du XIVe siècle, ainsi que d'anciennes douves en eau avec un îlot central et un ancien lavoir.

En 2011, d'importants travaux de charpente, plancher et couverture ont été réalisés au niveau des dépendances.

Source : Saint-Georges-sur-Eure au fil du temps, Jeanne Doublet

Ancien chef-lieu d'une prêtrière du Chapitre de Chartres, la **ferme de Montaudouin,** construite au XVIe siècle, est typique de la « villae » beauceronne avec sa cour carrée et fermée.

La Prétrière

Cette propriété des bords de l'Eure fut connue dans la première moitié de ce siècle comme la « maison du Docteur Griveau », puis plus récemment du « Docuteur Malmanche ».

La maison initiale a probablement été construite au XIIe siècle, à l'initiative du Chapître de Chartres. Elle aurait entre autre servi de résidence pour les curés de Saint-Georges.

Le domaine comportait notamment la Tuilerie de Saint-Georges ainsi qu'une ferme qui s'étendait du bord de l'Eure jusqu'aux environs du presbytère actuel. Il y avait aussi un lavoir et une pièce d'eau

Source : Saint-Georges-sur-Eure au fil du temps, Jeanne Doublet

La laiterie

Jusqu'au début du siècle, il n'y avait qu'une industrie à Saint-Georges-sur-Eure : la laiterie Genvrain, installée en 1870, devenue par la suite la SAFR (Société Anonyme des Fermiers Réunis). Cette laiterie était située au carrefour des actuelles rues Bataille et Maurice Dumais. Ses deux cheminées noires s'élevaient à 25 mètres au-dessus du sol.

Le lait était pasteurisé et livré en bidons de 20 litres à Chartres, dans les crémeries et aussi sur Paris, tous les jours, dans des trains de marchandises qui s'arrêtaient à la gare de La Taye. Vers 1935-36, les bâtiments furent reconstruits, excepté la maison d'habitation. L'usine poursuit sa modernisation intérieure jusqu'en 1948 (matériel de refroidissement, conditionnement en citernes) pour l'acheminement vers Paris. La laiterie connait son apogée vers 1950 en absorbant plusieurs dépôts : Illiers, Sours, Pontgouin, etc. La modernisation agricole fera disparaître les vaches dans la région et la laiterie ferme ses portes en 1969.

Les bâtiments de la rue de Gaulle, ont été rachetés par la commune. L'ancienne écurie accueille désormais la salle de judo et le jardin a été transformé en parc de stationnement.

Source : Saint-Georges-sur-Eure au fil du temps, Jeanne Doublet

La fromagerie

Attenante à la laiterie Genvrain, la fromagerie a été construite en 1912.

Jusqu'en 1950, la famille Boulay fabrique du fromage blanc, du fromage à la feuille, du beurre et du camembert. Un accord avec la laiterie Amiot du Pont-Tranchefêtu leur permet une tournée régulière pour le ramassage du lait. A partir de 1952, l'entreprise devenue fromagerie Péon se modernise pour se consacrer uniquement à la fabrication du yaourt et du fromage blanc.

Suite à la disparition du cheptel bovin, le commerce va se transformer. Après plusieurs essais de fusion avec d'autres fabricants, la fromagerie cèdera finalement sa place à Yoplait qui en fera un dépôt de gros, avant de se délocaliser quelques années plus tard.

Source : Saint-Georges-sur-Eure au fil du temps, Jeanne Doublet

3.5. Le patrimoine naturel

Le plan d'eau communal

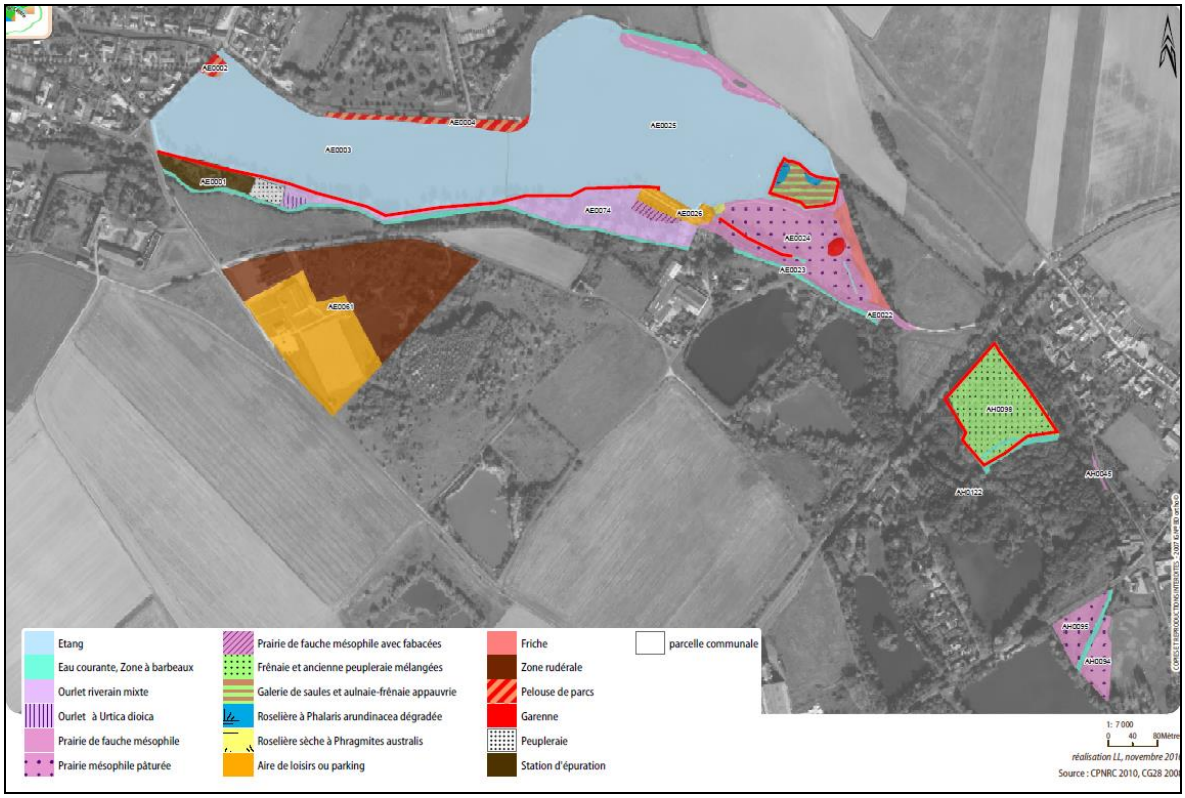
L'étang actuel émane en fait d'un rassemblement de deux étangs séparés par une digue.

Dès la moitié du XIXème siècle et jusqu'au milieu du XXème siècle le territoire de la commune a été prospecté pour l'extraction de pierres et de sable en vue de la construction des routes. L'extraction était réalisée à la pioche au XIXème et début XXème siècle.

Une première zone fut prospectée jusque dans les années 1930 puis laissée en eau. Elle correspondait à l'étang de la Motte. Une seconde zone fut prospectée jusque dans les années 1945, également laissée en eau : l'étang de Varennes.

Les Varennes constituaient un territoire de Saint-Georges-sur-Eure, aussi l'étang est devenu propriété communale après sa création. En revanche, le territoire de la Motte était en zone privée, l'étang de la Motte est donc resté privé. Ce dernier fut loué dans les années 1960 au Club nautique de Beauce puis fut racheté par la commune de Saint-Georges-sur-Eure.

Les deux étangs ont été rassemblés dans les années 1995-2000. La queue de l'étang était boisée avant 1995, un îlot boisé y a été créé grâce au creusement d'un canal dans les années 1995-2000. A cette même époque fut créé le sentier piétonnier permettant de faire le tour de l'étang.



Source : document de gestion de la vallée de l'Eure 2011-2016 par le conservatoire des ENS

La boucle du moulin du Chapitre

Le paysage associe la rivière, des masses arborées et des prairies pâturées. Le caractère humide des prairies, la fermeture des horizons, la forte présence d'arbres sont autant de caractères paysagers qui marquent un contraste très net avec les étendues céréalières. Le clocher de l'église est visible à l'ouest au-dessus des arbres et sert de repère à la localisation du centre-bourg.

Le canal

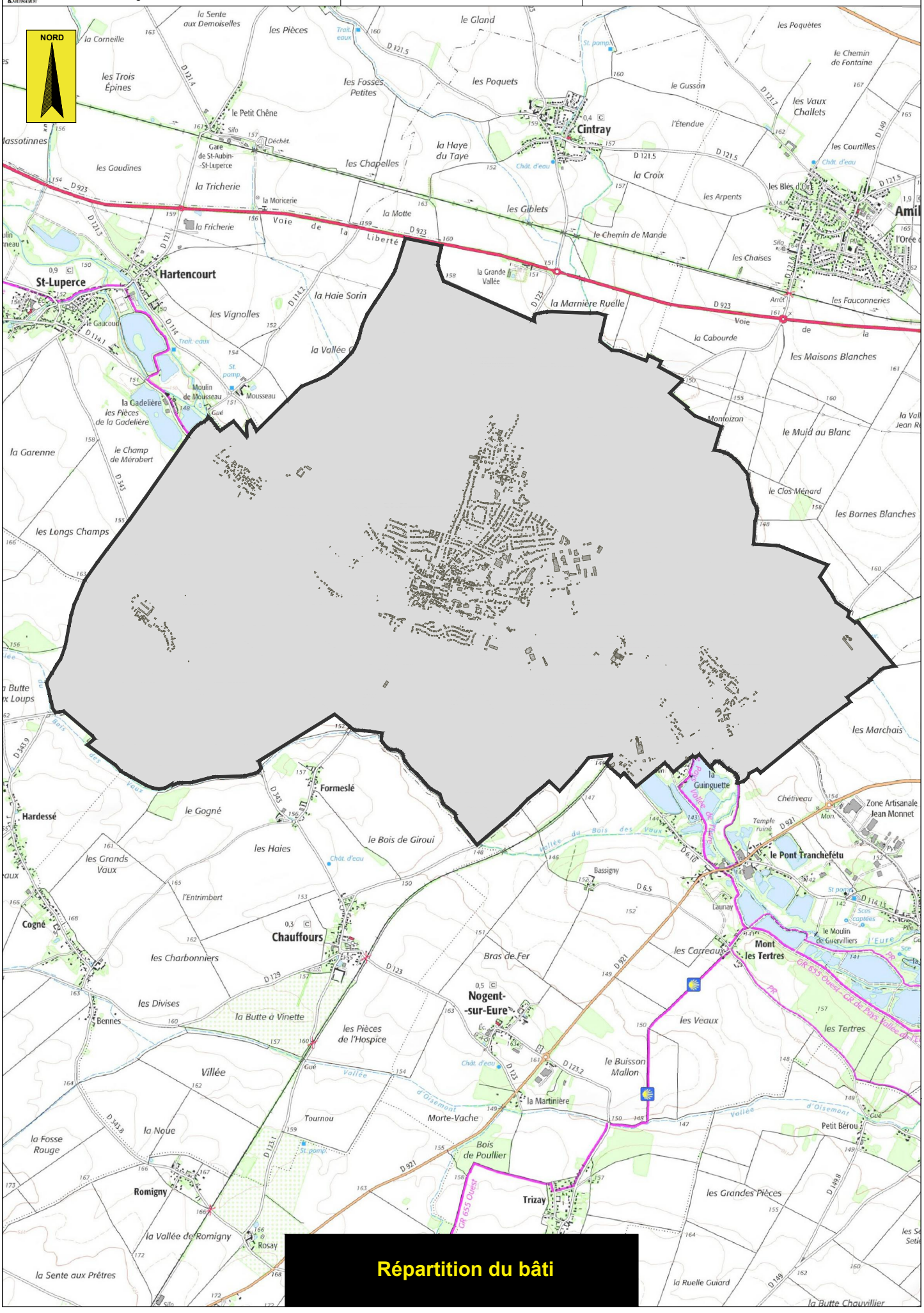
Il s'agit d'un déversoir d'orage de l'Eure qui prend naissance à l'entrée du village depuis la rue Dumais et chemine enduite derrière l'école pour rejoindre le plan d'eau. Il relie également la boucle du Moulin. Il propose une présence fort différente de celle de l'Eure ; au cours d'eau naturel de cette dernière, s'oppose l'aspect « façonné du canal » : tracé rectiligne, talutages rigides, haies persistantes taillées, plantations d'arbres de moyenne dimension. Le canal est accompagné de pelouses souvent accessibles depuis la voirie. Les gués soulignent l'étroitesse de ce petit cours d'eau, alors que les passerelles rappellent par leur largeur l'activité vivante de l'Eure, ses crues, ses débordements. Le canal et ses abords constituent des espaces publics et des ouvertures visuelles importants pour le bourg.

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure

Eure-et-Loir



EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir

LE BOURG

Répartition du bâti

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

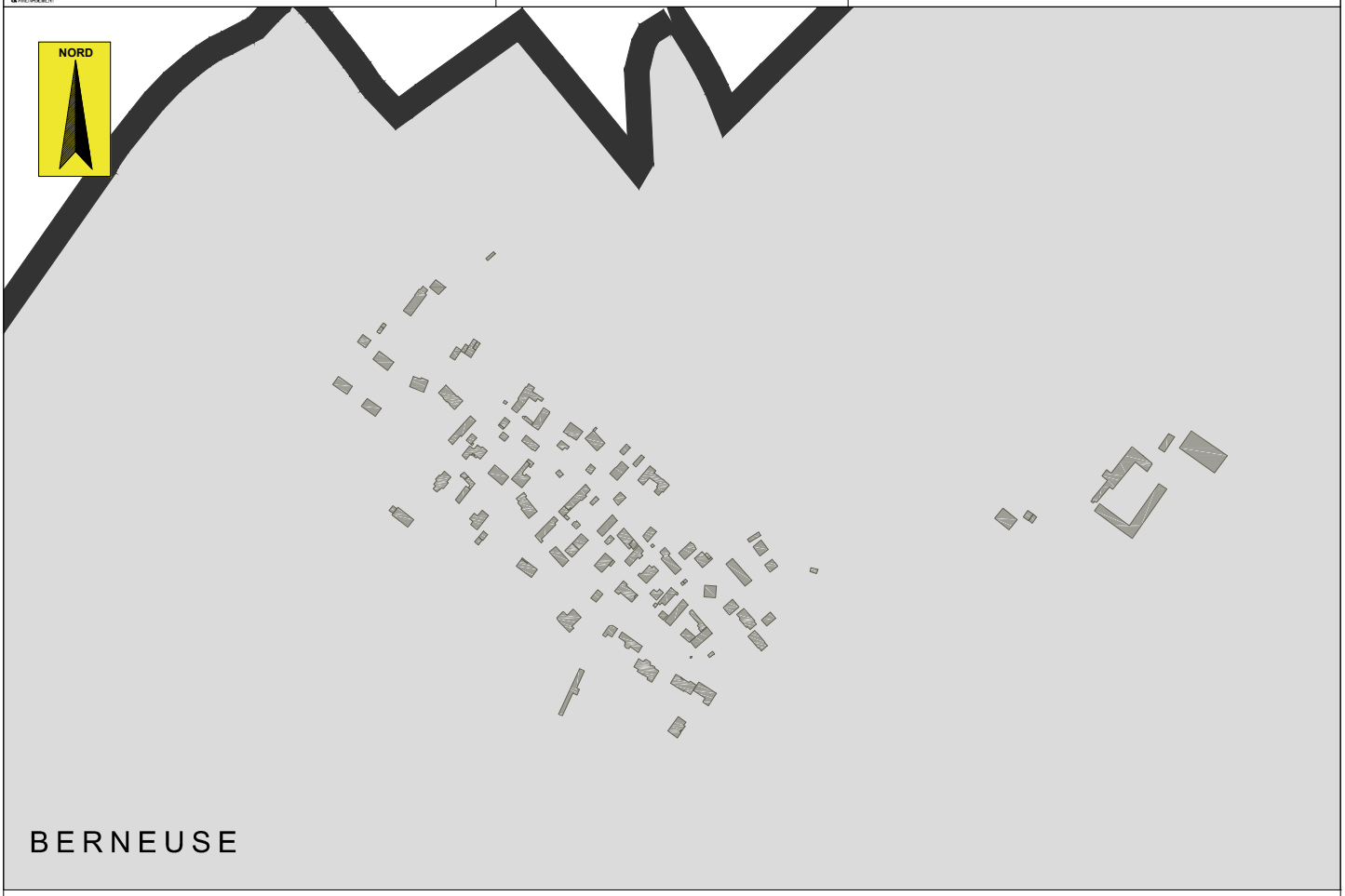
Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir

Répartition du bâti

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir

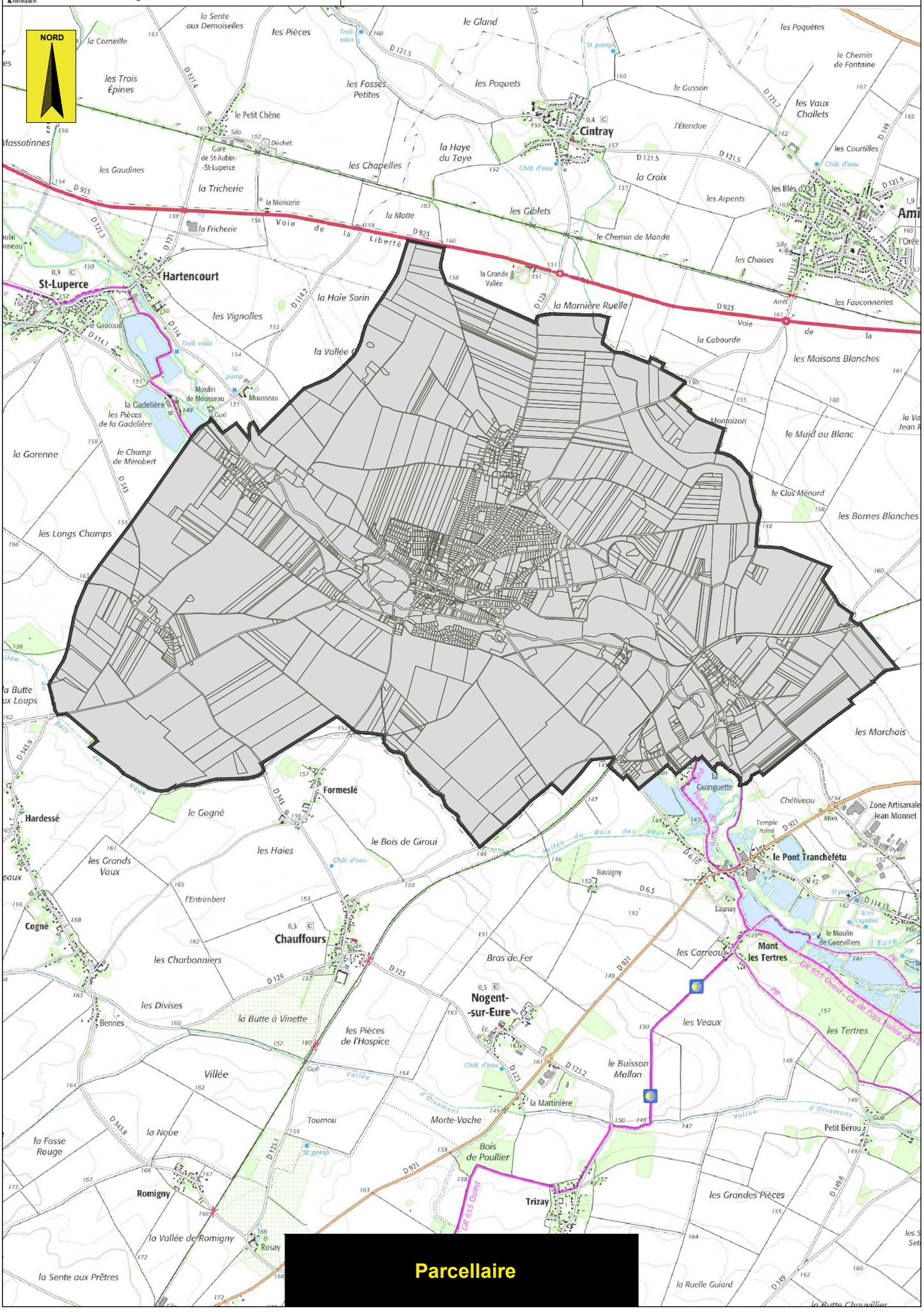


Répartition du bâti

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir



EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir

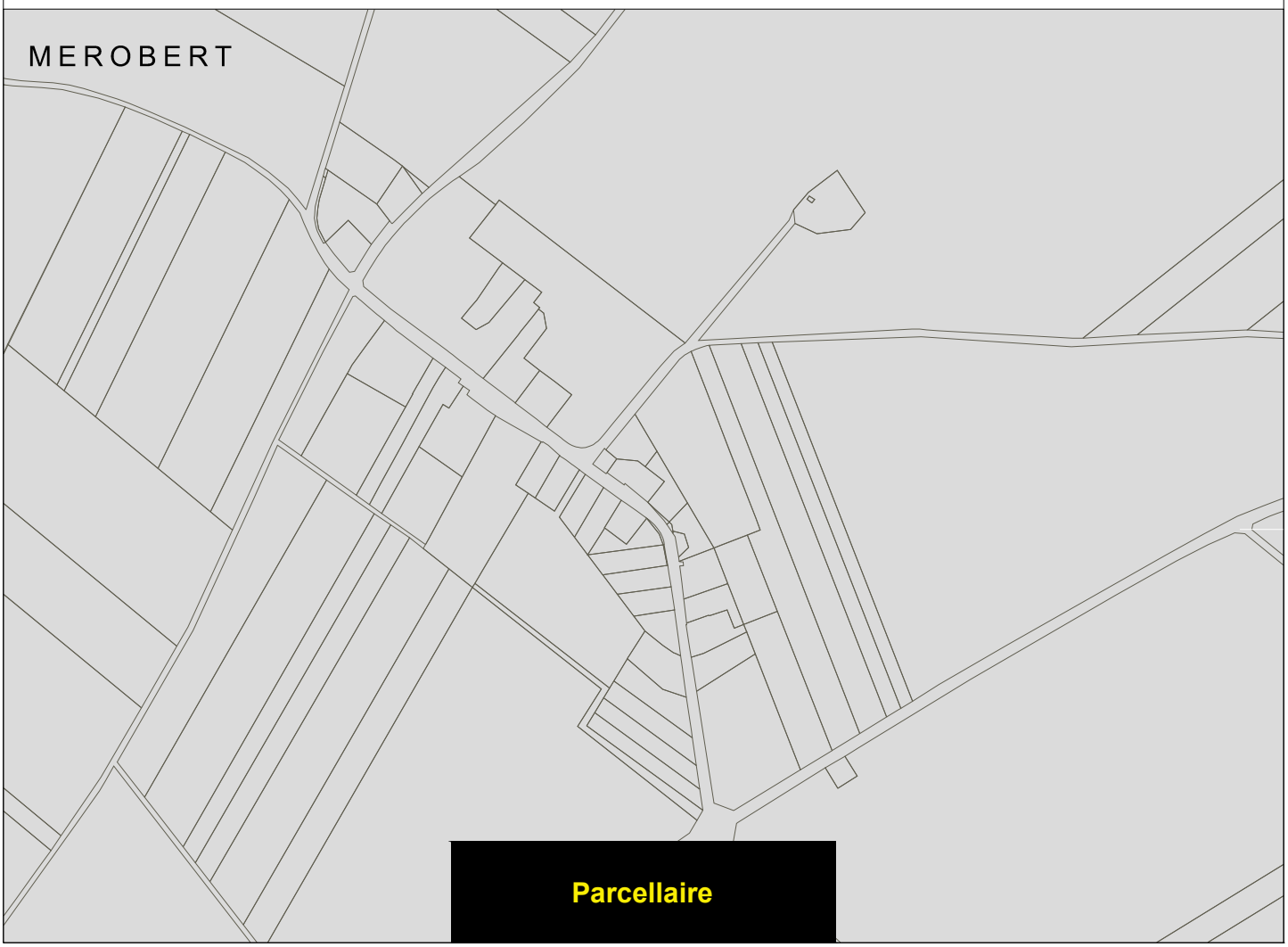
LA TAYE

Parcellaire

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir

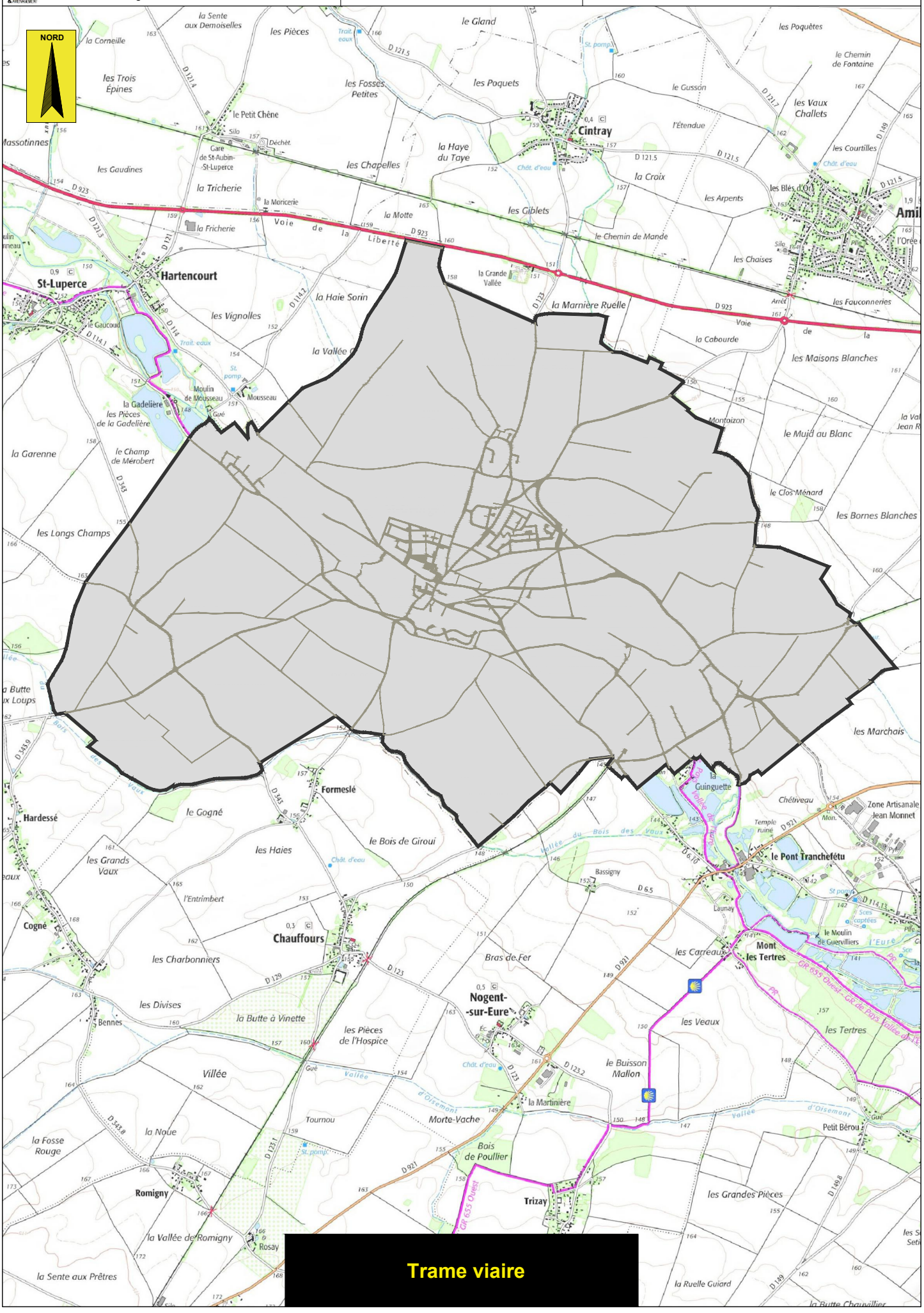


EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure

Eure-et-Loir

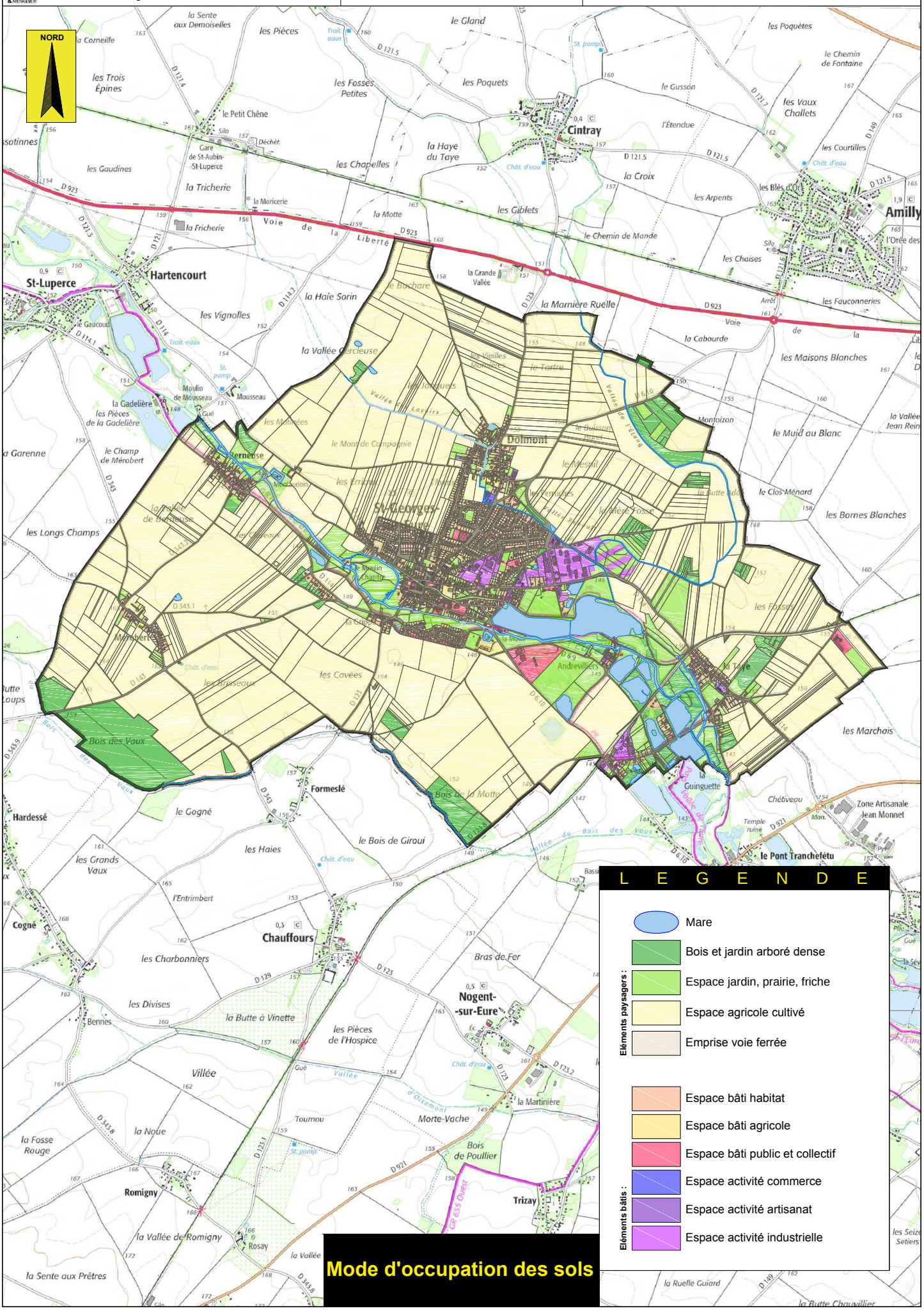


EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure

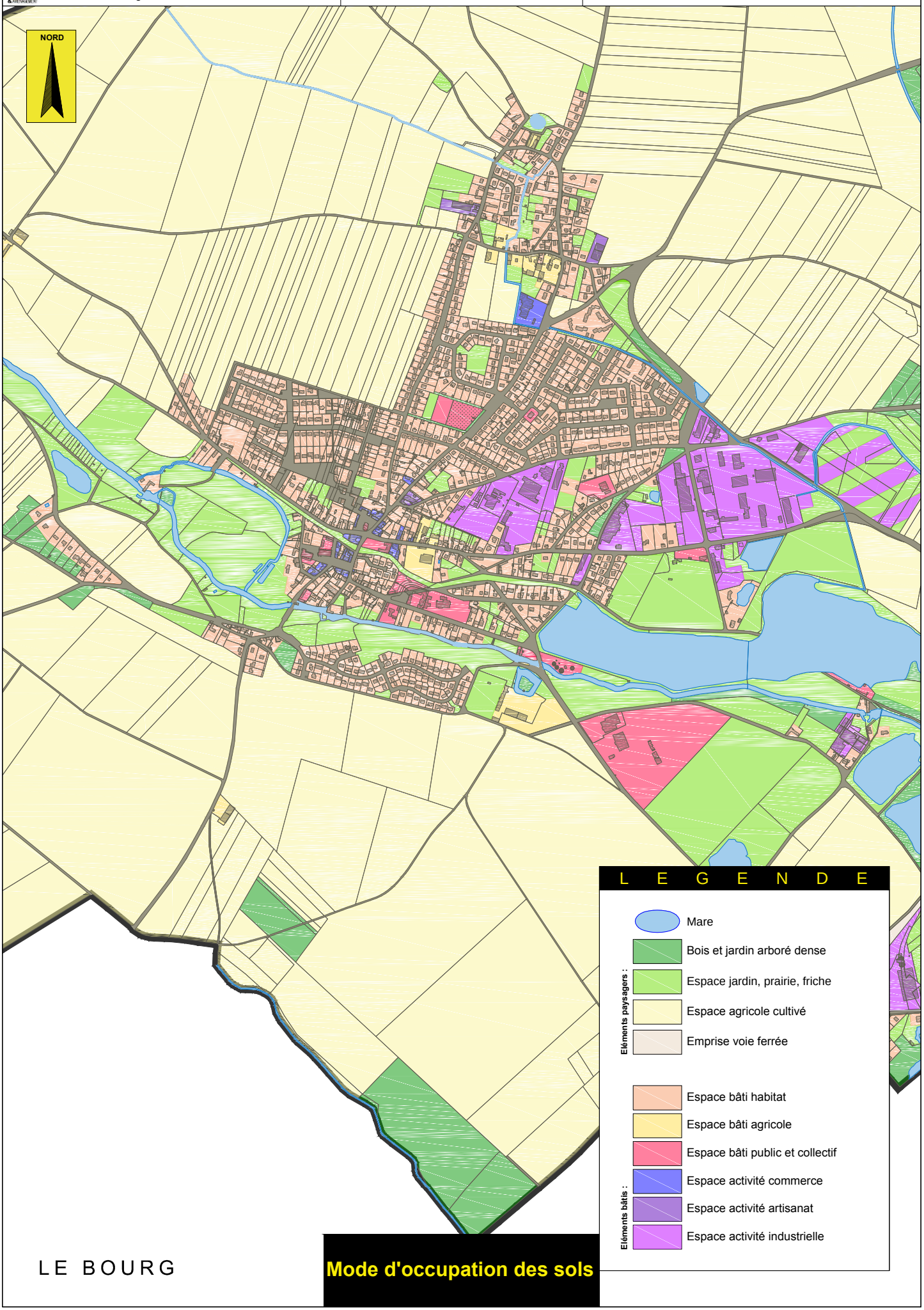
Eure-et-Loir



EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir



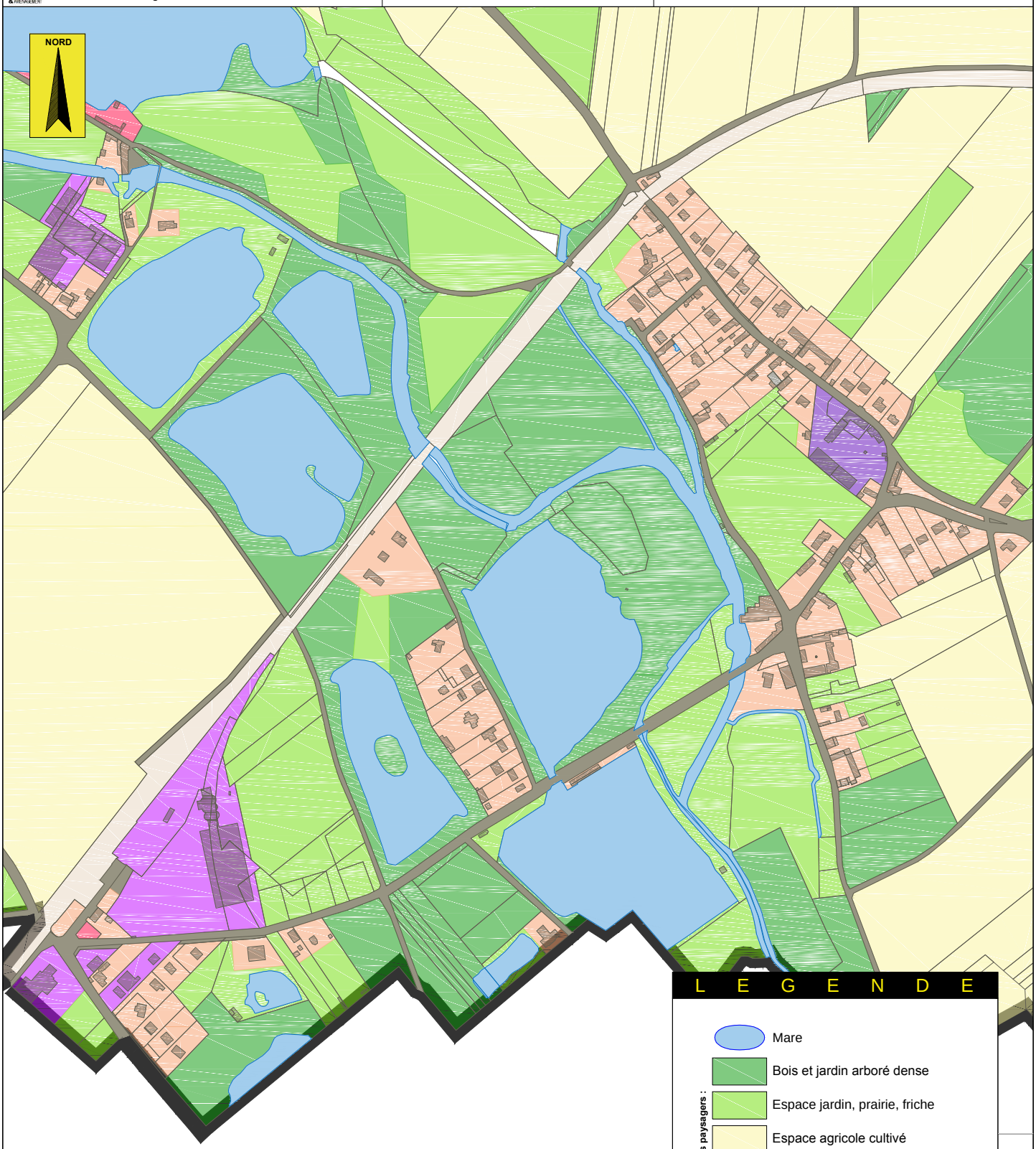
LE BOURG

Mode d'occupation des sols

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir



L E G E N D E

Eléments paysagers :
- Mare
- Bois et jardin arboré dense
- Espace jardin, prairie, friche
- Espace agricole cultivé
- Emprise voie ferrée

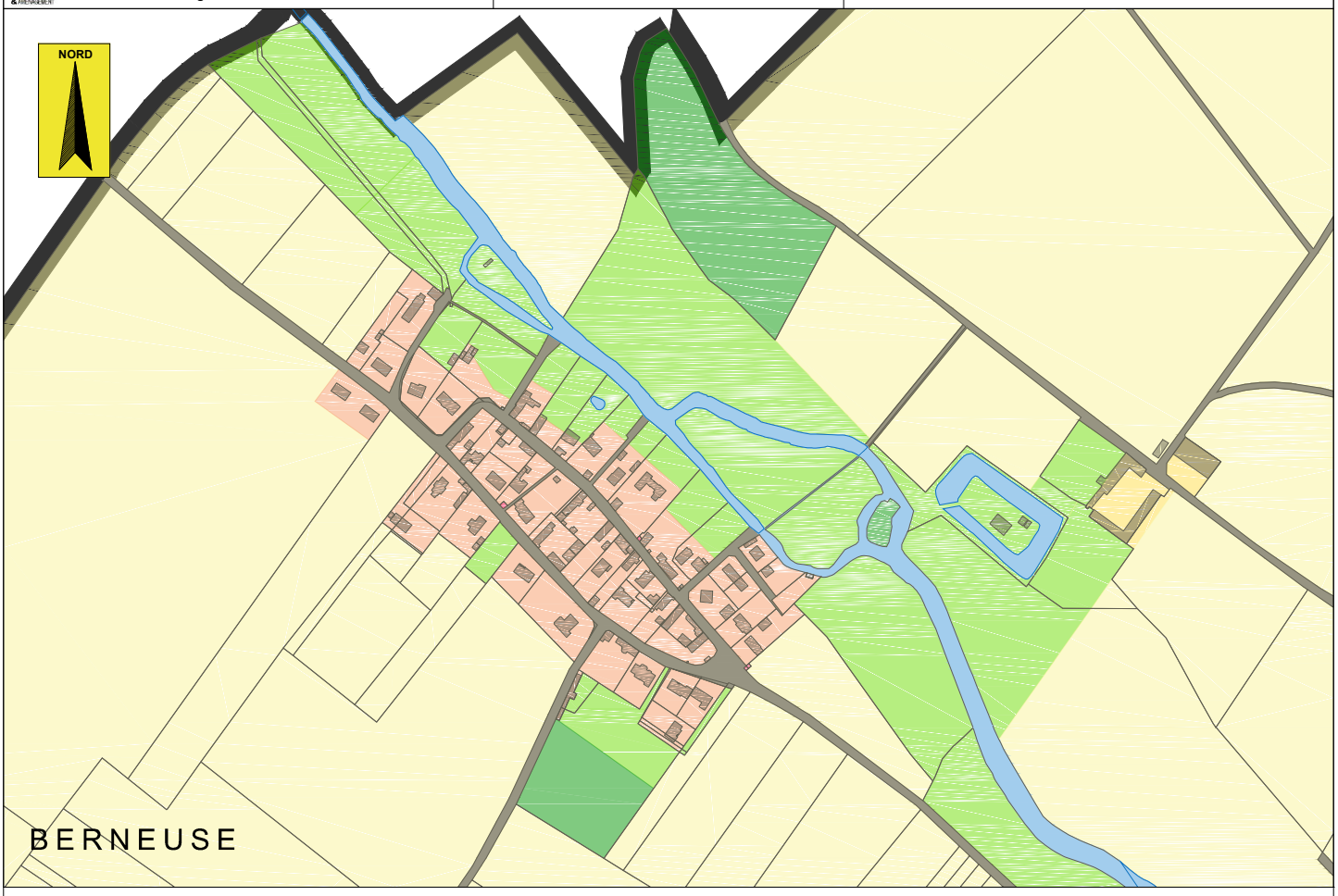
Eléments bâtis :
- Espace bâti habitat
- Espace bâti agricole
- Espace bâti public et collectif
- Espace activité commerce
- Espace activité artisanat
- Espace activité industrielle

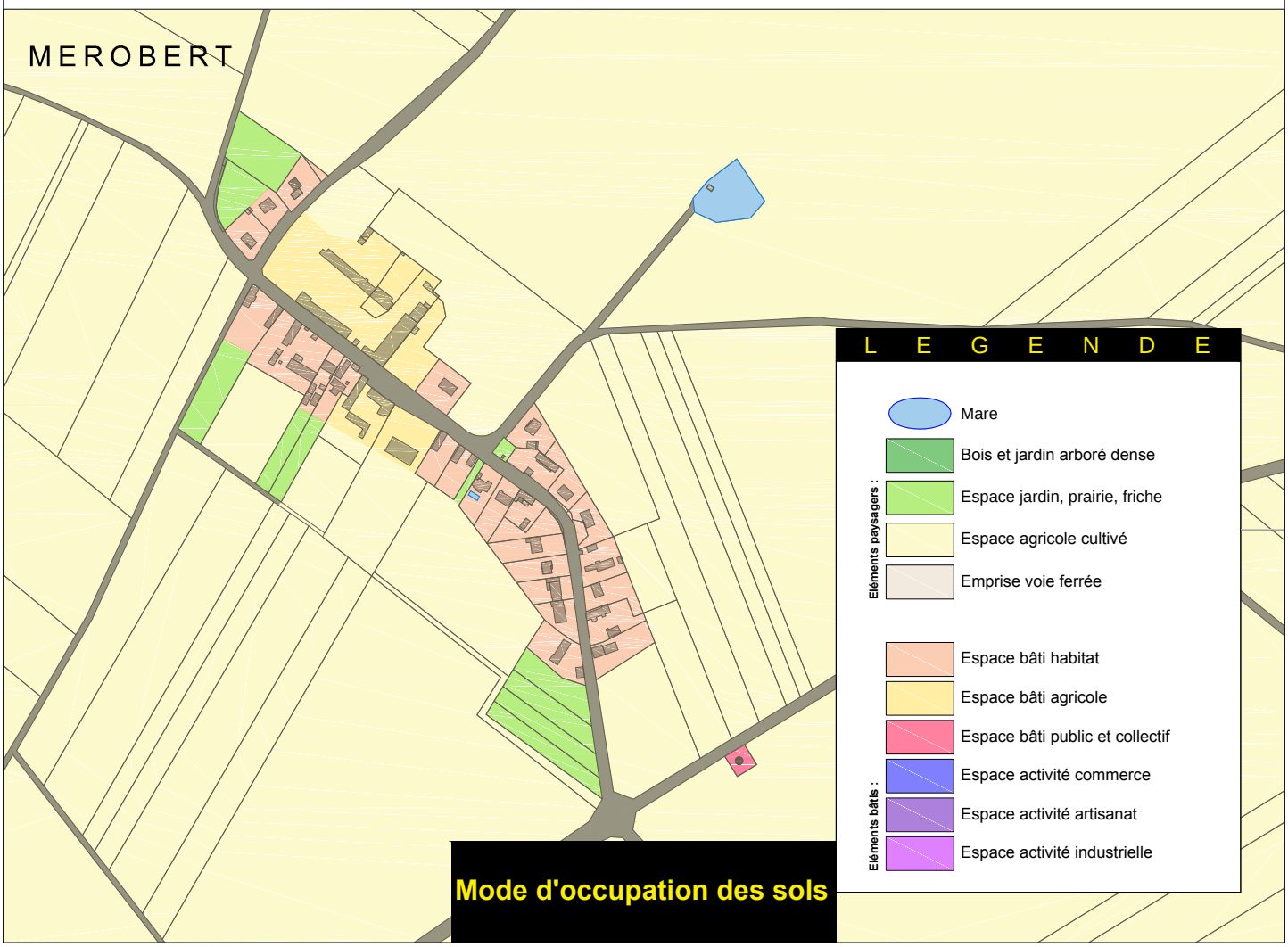
Mode d'occupation des sols

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir





Mode d'occupation des sols

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir

NORD

L E G E N D E

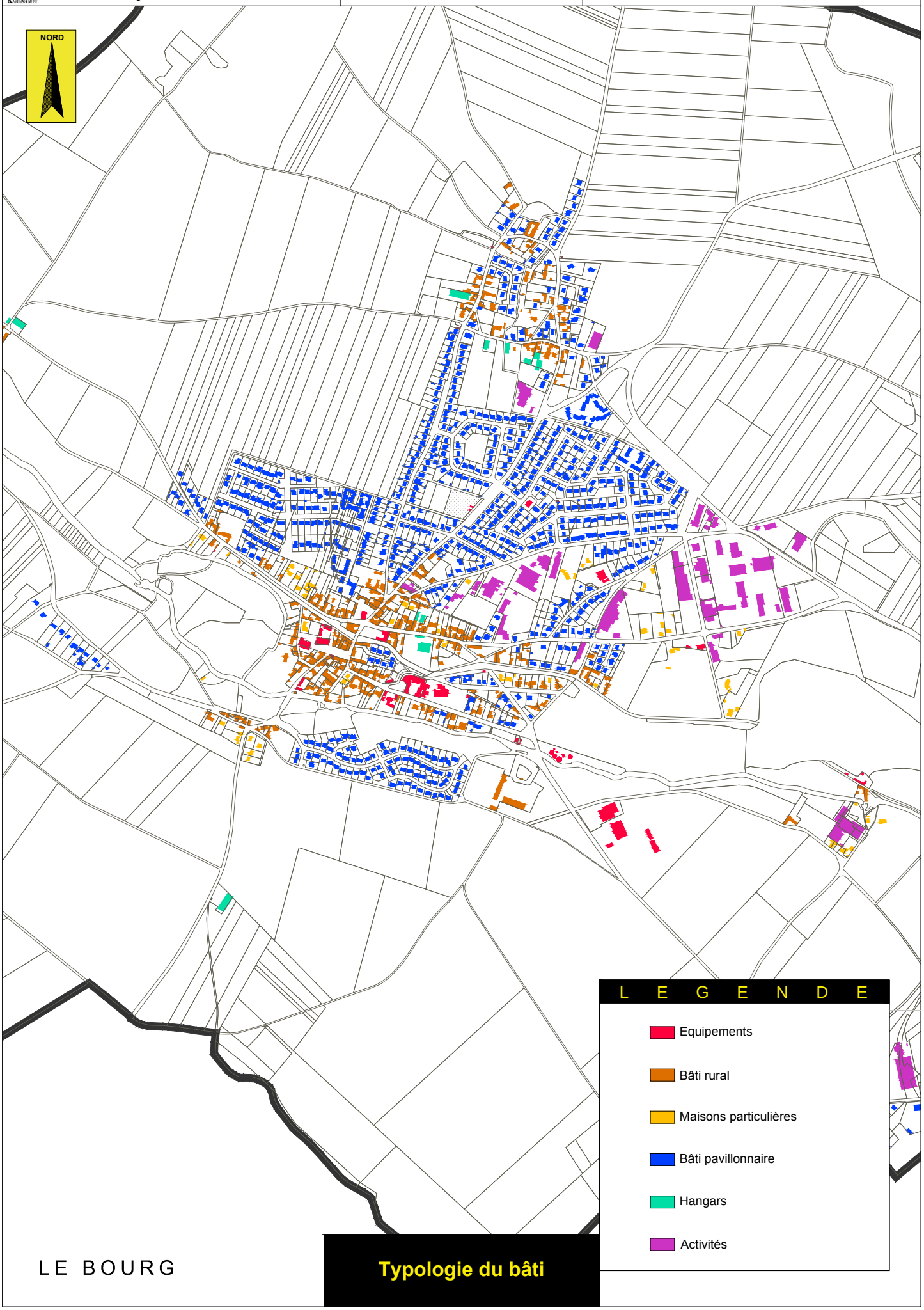
- Equipements
- Bâti rural
- Maisons particulières
- Bâti pavillonnaire
- Hangars
- Activités

Typologie du bâti

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

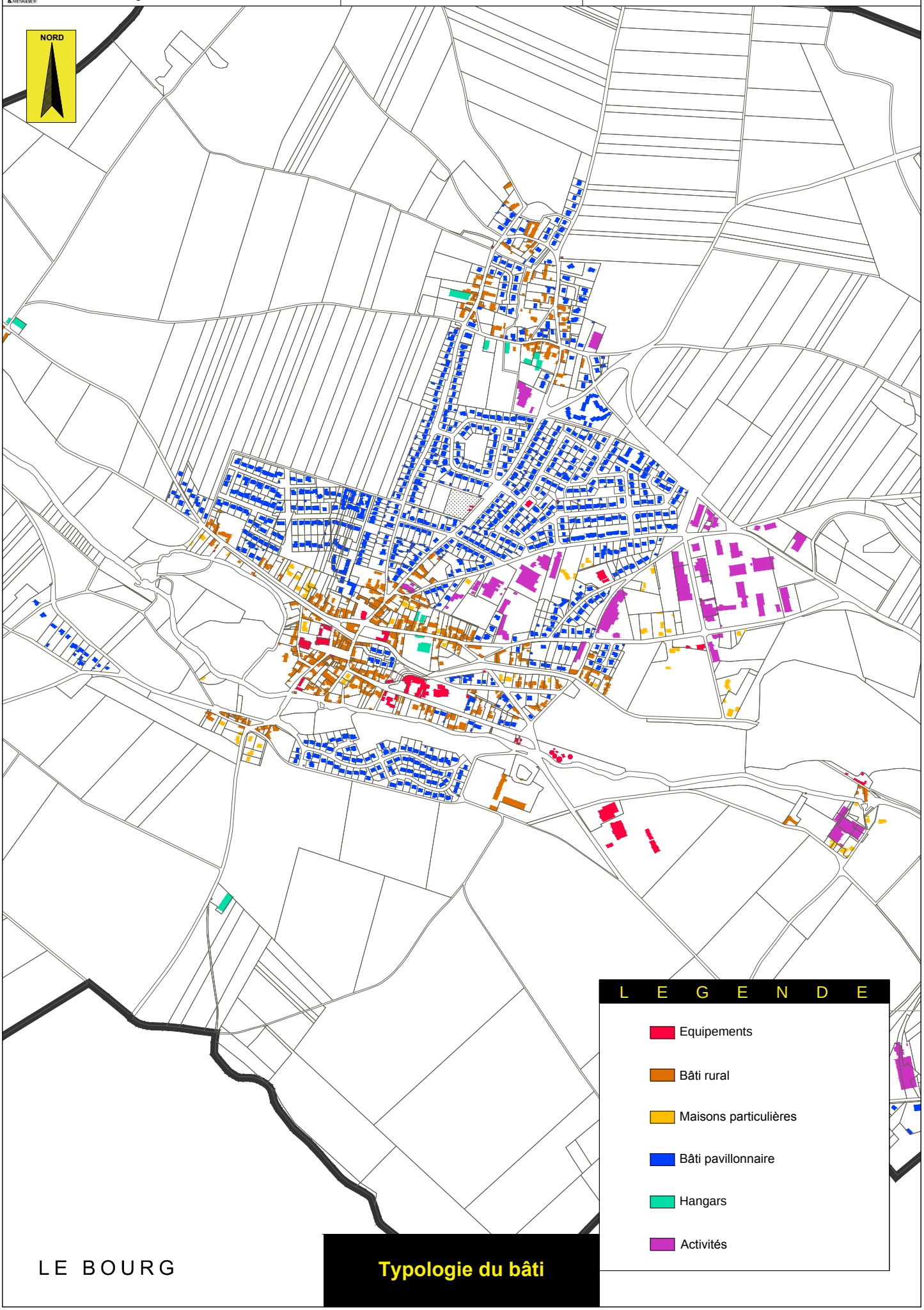
Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir



EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

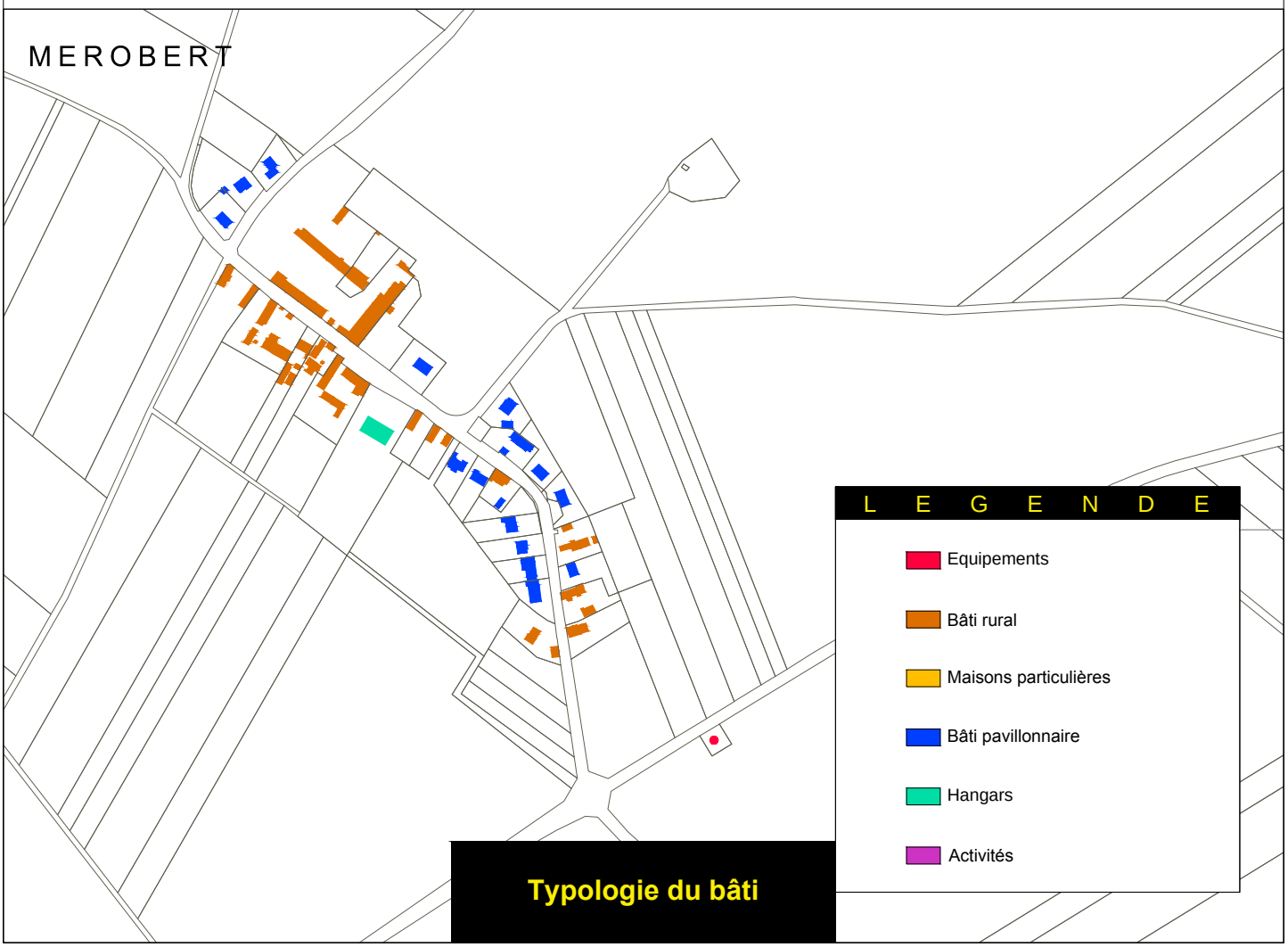
Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir



EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges-sur-Eure Eure-et-Loir



Typologie du bâti

4. Les risques et les nuisances

4.1. Les nuisances

4.1.1. Les nuisances sonores

Le bruit est la première nuisance citée par 80% des citadins français. Le législateur a mis en place un dispositif réglementaire adapté pour limiter cette source de nuisances.

Les infrastructures de transports terrestres constituent généralement la première source de nuisance sonore : voies ferrées, autoroutes...

Le bruit, problème de santé publique et d'environnement, fait l'objet d'une attention particulière. L'article l.571.10 du Code de l'environnement, précisé par le décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, prévoit l'établissement d'un classement sonore des infrastructures de transports terrestres et sa révision régulière.

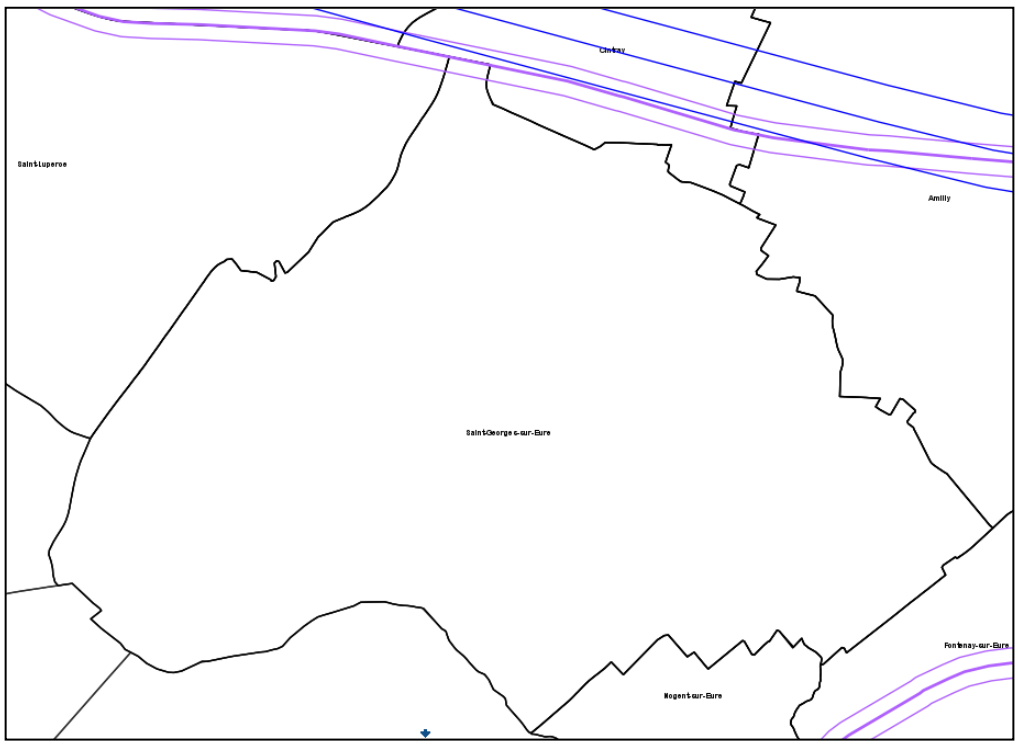
Le préfet du département a établi un arrêté classant les infrastructures routières d'Eure-et-Loir. Cet arrêté détermine la largeur des zones pour lesquelles le bruit est considéré comme une nuisance.

Concernant Saint-Georges sur Eure, la RD 923 fait l'objet d'un classement de niveau 3, engendrant un secteur affecté par le bruit de 100 mètres. Ledit secteur est actuellement inoccupé, correspondant à des surfaces agricoles.

Les secteurs affectés par le bruit constituent des bandes encadrant les voies dont la largeur est comptée à partir du bord extérieur de la chaussée pour les infrastructures routières et du rail extérieur pour les infrastructures ferroviaires.

Dans cette bande affectée par le bruit, tout bâtiment à construire doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation.

Source : Préfecture d'Eure-et-Loir



4.1.2. La pollution atmosphérique

Les principaux polluants de l'air sont :

- Le dioxyde de soufre (SO2)
- Le monoxyde de carbone (CO)
- Les oxydes d'azote (NO et NO2)
- Les particules en suspension (PM10 et PM2, 5)
- L'ozone (O3) : ce composé contribue à l'effet de serre. Il peut favoriser également des irritations oculaires et des troubles respiratoires.

La Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) fixe les modalités de surveillance de la qualité de l'air, de prévention et d'adoption de mesures d'urgence en cas de pollution élevée. Le décret n°2002-213 du 15 février 2002 fixe les seuils d'alerte et les valeurs limites à ne pas dépasser pour chaque polluant surveillé par les réseaux de surveillance de la qualité de l'air agréés. Chaque seuil correspond à une concentration ayant des effets limités sur la santé. Ils ont été définis à partir des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) et d'études épidémiologiques.

L'agglomération de Chartres dispose de deux stations de mesures (Fulbert et Lucé) qui contrôlent quotidiennement la teneur de ces composés dans l'atmosphère. Il ressort de ces analyses que le polluant présent en plus grande proportion est l'ozone, un composé issu de la transformation photochimique de polluants primaires (NO2, CO,…) sous l'effet de rayonnements ultraviolets solaires. La présence de ce composé est donc favorisée par les temps chauds et ensoleillés. Les étés 2003 et 2006 ont vu la teneur en O3 de l'atmosphère dépasser régulièrement le seuil fixé par l'OMS pour la protection de la santé (plus de 40 jours où le seuil de 110 µg/m3 fut dépassé pendant 8 heures) et le seuil d'information fixé par la communauté européenne (plus de 10 jours où le seuil de 180 µg/m3 fut dépassé sur 1 heure).

4.1.3. La pollution des sols

L'inventaire des sites pollués a pour objectif de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement pour notamment conserver la mémoire de ces sites et pour fournir des informations aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.1

La base de données BASOL, du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif ne recense aucun site ou sol pollués sur le territoire de Saint-Georges-sur-Eure.

4.1.4. La pollution d'origine agricole

Le territoire de Saint-Georges-sur-Eure est classé en zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole.

Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.

Sont désignées comme zones vulnérables les zones où :

- les eaux douces superficielles et souterraines, notamment celles destinées à l'alimentation en eau potable, qui **ont un risquent d'avoir une teneur en nitrates supérieure à 50 mg/l** ; (40mg/l à Saint-Georges-sur-Eure)
- les eaux des estuaires, les eaux côtières ou marines et les eaux douces superficielles **qui ont subi ou montrent une tendance à l'eutrophisation** susceptible d'être combattue de manière efficace par une réduction des apports en azote.

Dans ces zones, les agriculteurs doivent respecter un programme d'action qui comporte des prescriptions à la gestion de la fertilisation azotée et de l'interculture par zone vulnérable que doivent respecter l'ensemble des agriculteurs de la zone.

En dehors des zones vulnérables, un code des bonnes pratiques agricoles, établi au niveau national, est d'application volontaire.

4.2. Les risques naturels

4.2.1. Les mouvements de terrain - aléa retrait gonflement des argiles

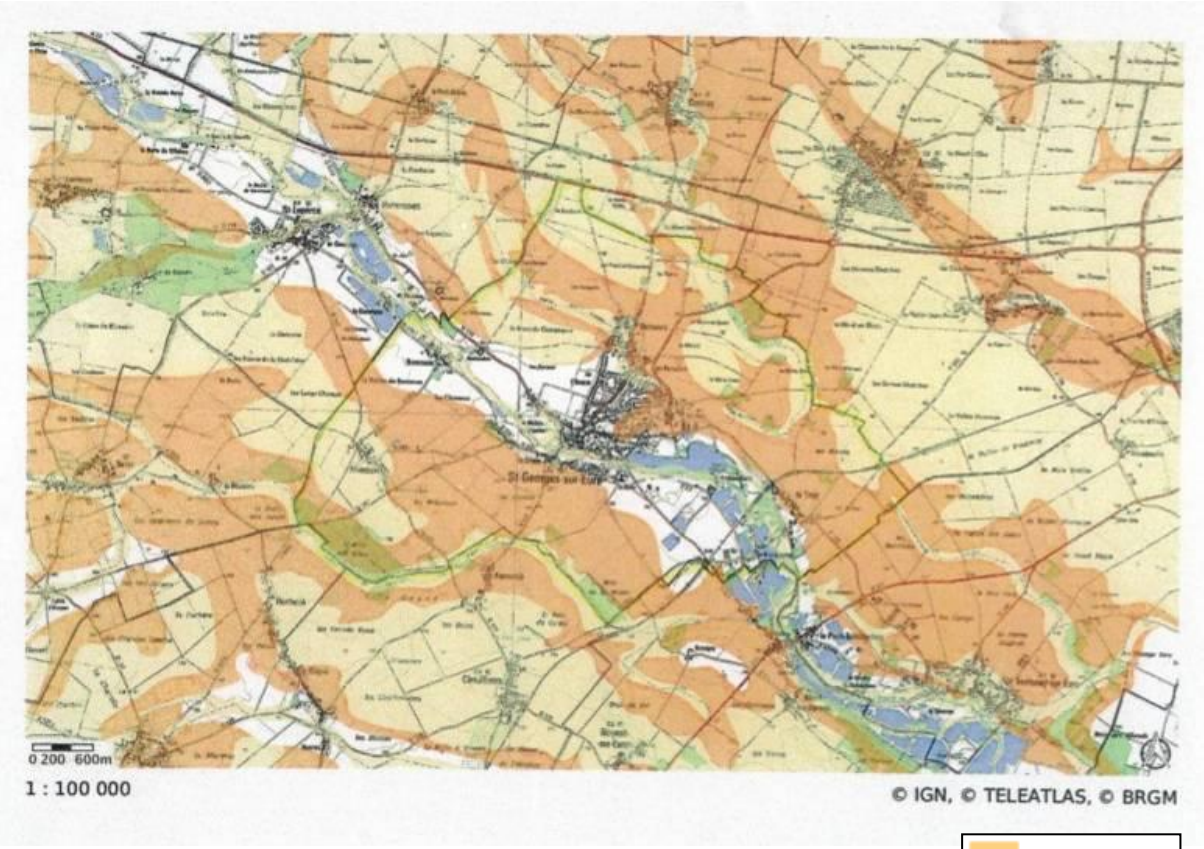
Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches). Certaines argiles sont plus susceptibles que d'autres de fixer l'eau disponible dans le sol et donc de gonfler – ou inversement elles sont susceptibles de la perdre et donc se rétracter. L'importance de ces variations ainsi que la profondeur de terrain affectée dépendent essentiellement de l'intensité des phénomènes climatiques, des conditions du sol (nature, géométrie des couches, hétérogénéité) et des facteurs liés à l'environnement (végétation, topographie…).

La profondeur de terrain affectée par les variations saisonnières de teneur en eau ne dépasse guère 1 à 2 m sous nos climats, mais peuvent atteindre 3 à 5 m lors d'une sécheresse exceptionnelle. Le retrait gonflement des argiles peut aussi être renforcé par l'homme lorsque, par exemple dans les régions humides des arbres avides d'eau, donc susceptibles de réduire l'humidité du sol, sont plantés à proximité de bâtiments. De la même façon une évacuation d'eau pluviale débouchant auprès des fondations aura tendance à déstabiliser l'humidité « normale » du sol.

Suite et à cause de ces mouvements de sol, des désordres sont observés dans les constructions (presque exclusivement les maisons individuelles). En effet, le sol d'assise d'une construction est rarement homogène. D'un point à l'autre, les teneurs en eau peuvent fluctuer, entraînant des mouvements verticaux et horizontaux des matériaux argileux. Lorsque les sols se réhumidifient, ils ne retrouvent généralement pas leur volume antérieur. L'amplitude du gonflement peut même être supérieure à celle du retrait antérieur et entraîner de nouveaux désordres. Si les constructions sont fondées de manière trop superficielle et sont insuffisamment rigides pour résister à de telles sollicitations, les dommages apparaissent. Dans de nombreux cas, le préjudice subi dépasse le stade esthétique et peut engendrer une perte de l'usage du bien (plus d'étanchéité à l'air et à l'eau), même si la détérioration est suffisamment lente pour ne pas constituer une menace directe pour ses occupants.

Les désordres les plus courants sont des fissures dans les murs et les cloisons ; un gauchissement des huisseries ; un affaissement de dallage ; des fissures dans les carrelages et les parquets ; des ruptures de canalisations enterrées ; des décollements de bâtiments annexes. Ces désordres peuvent survenir de façon brutale et souvent plusieurs mois après l'épisode de sécheresse qui en est la cause.

A Saint-Georges-sur-Eure, les deux aléas (moyen et faible) couvrent l'ensemble du territoire.



Source : Porté à connaissance

Face à la présence de ce risque, il convient :

- D'identifier la nature du sol : Dans les zones sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée. Si la présence de sols argileux est confirmée au droit de la parcelle, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis à vis du phénomène.
- D'adapter les fondations :
    - Profondeur minimale d'ancrage de 0,80m (zone d'aléa faible à moyen).
    - Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
    - Homogénéité dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
    - Préférer les radiers, les sous-sols complets ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages directement sur terre-plein
- Rigidifier la structure : Prévoir des chaînages horizontaux (hauts et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Désolidariser les bâtiments : Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.
- D'éviter les variations localisées d'humidités
    - Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15m entre les points de rejet et les bâtiments).

- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50m (terrasse ou géomembrane).
- Éviter les drains à moins de 2m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10m.
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

- D'éloigner les plantations d'arbres
  - Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
  - A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2m.
  - Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.

Source : DDT32

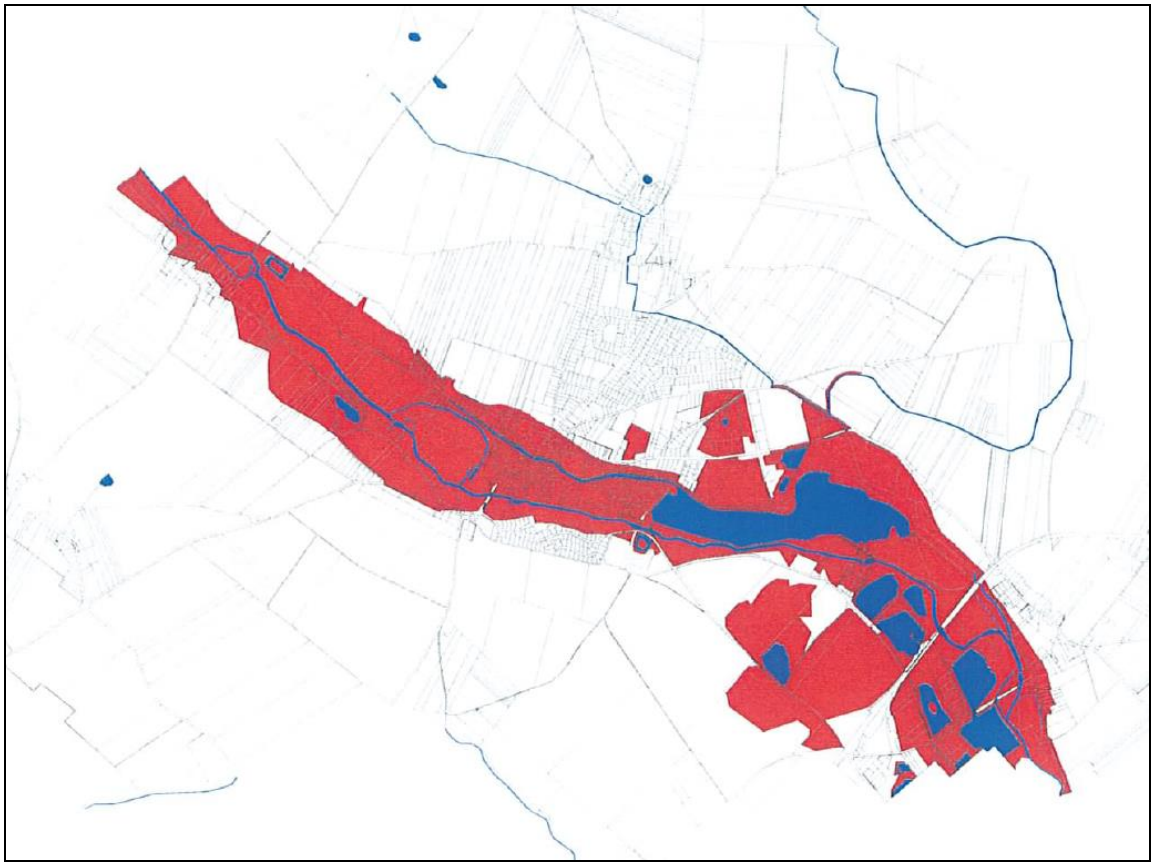
4.2.2. Le risque d'inondation

La commune est concernée par Plan d'Exposition aux Risques (PER) pris pour l'application de l'article R111.3 du Code de l'urbanisme et valant Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé par arrêté préfectoral du 21 janvier 1991.

Il a valeur de servitudes d'utilité publique ayant pour objet de rendre inconstructibles ou constructibles avec prescriptions les zones inondables, et de préserver les zones d'épandages des crues.

D'après les études PER, le risque inondation (crue centennale : 1966) représente 250 hectares, soit 16% du territoire. Les zones concernées sont implantées en bordure de l'Eure soit la partie centrale du village, le parc d'activités, Berneuse et Montaudoin, La Taye et Andrevilliers).

Zones inondables –R111.3

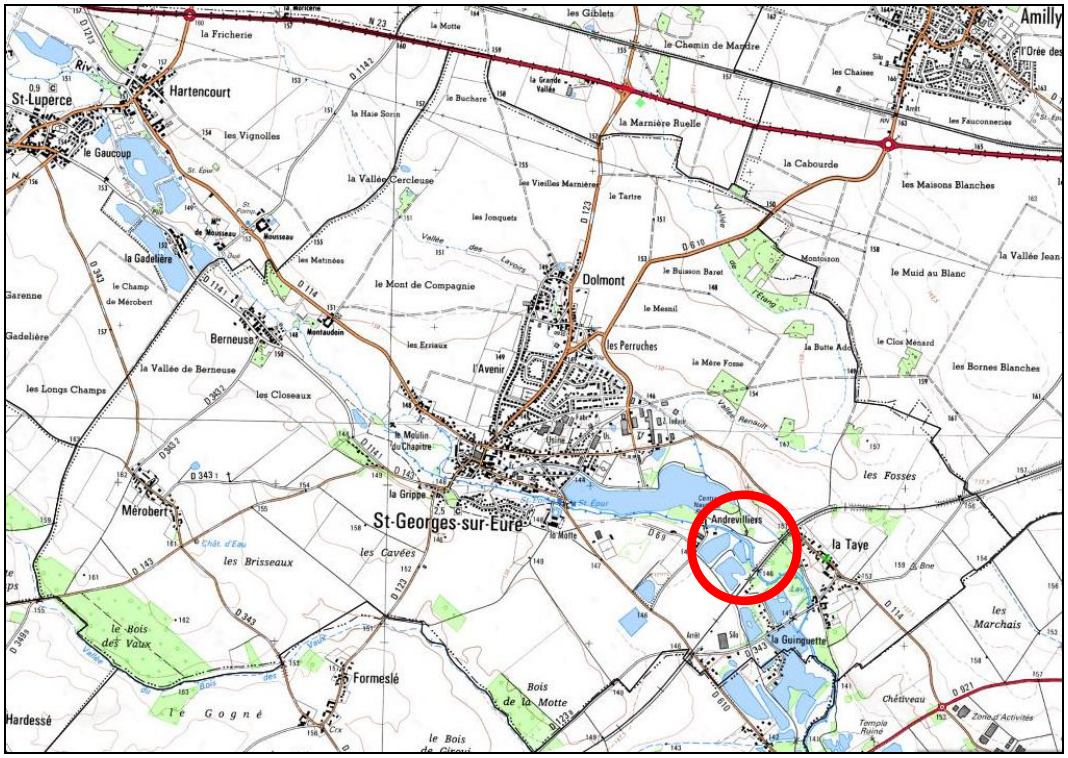


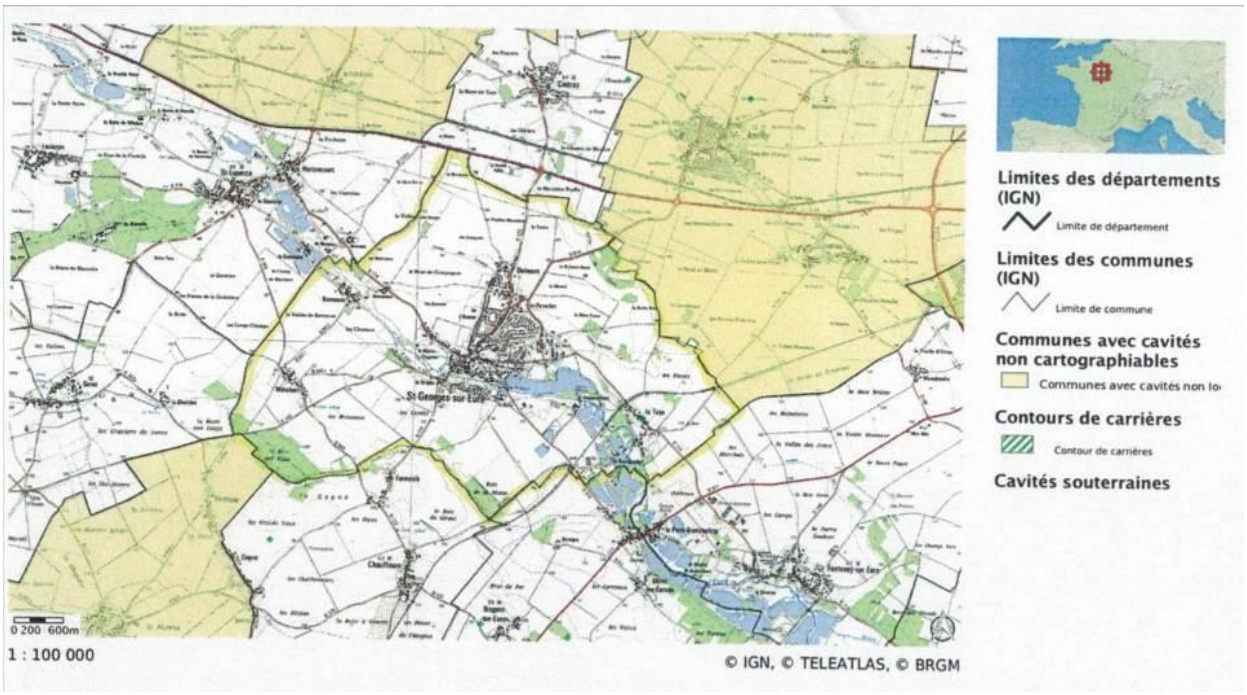
Inondation de 2013

4.2.3. Les carrières

La grosse activité de Saint-Georges-sur-Eure, liée à la nature de son sol, a été l'exploitation des ballastières, extraction de pierres et de sable. Cela a duré jusqu'aux approches des années 1980. De nombreuses carrières ont été creusées à la pioche, d'autres de façon plus industrielles au moyen de dragues, munies de chaînes à godets ou de pelleteuses. Depuis, les terrains ont été soit rebouchés ou soit aménagés de façon à constituer les plans d'eau que sont aujourd'hui les Etangs.

Il existe une carrière sur le territoire de la commune. Effondrée en 1809, celle-ci se localise sur la hameau de La Taye, rue de Beauce.



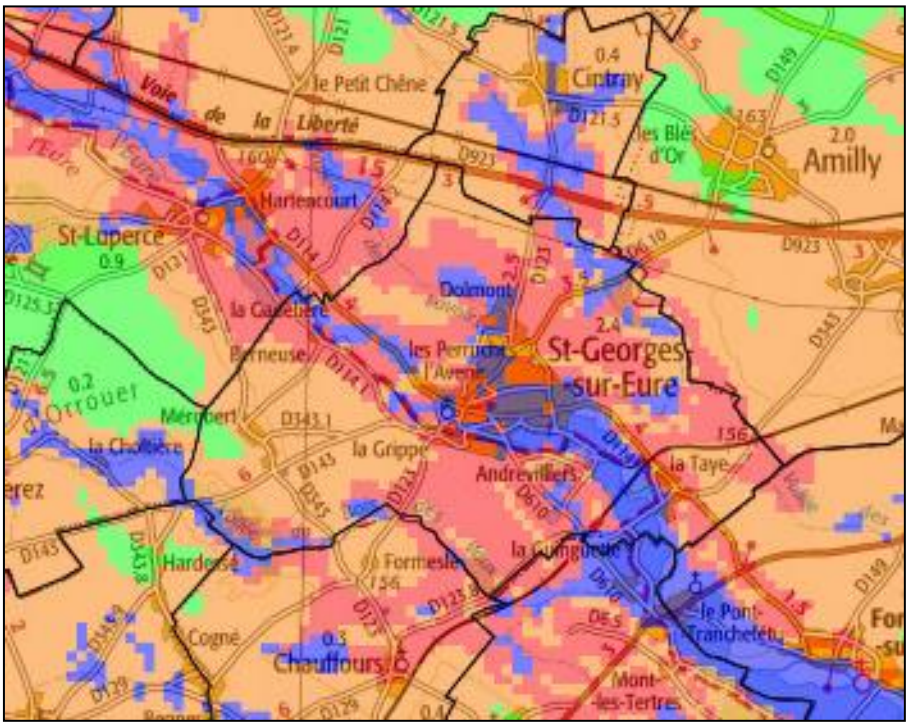


Source : Porté à connaissance

4.2.4. Les remontées de nappes

Compte-tenu du site, la commune est largement concernée par les remontées de nappes. La sensibilité des sols face au risque d'inondation varie d'une sensibilité « faible » jusqu'à « sub-affleurente » (ensemble des stratifications du risque inondation / sédiment).

Ce type de risque est largement motivé par des conditions naturelles particulières. La nature du sol, la climatologie, la végétation, l'imperméabilisation des sols sont autant de facteurs expliquant ce phénomène.



Sensibilité faible
Sensibilité moyenne
Sensibilité forte
Sensibilité très élevée, nappe affleurante

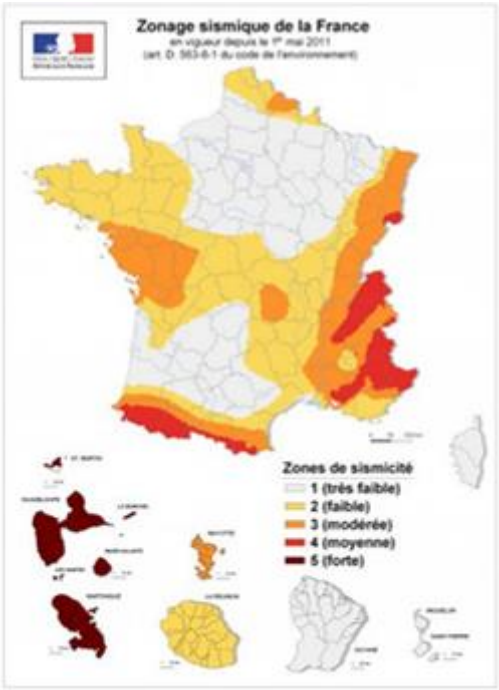
Les conséquences revêtent plusieurs aspects : inondations de sous-sols, dommages sur les infrastructures routières et les ouvrages de génie civil, pollutions …

4.2.5. Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Le BRGM n'a pas recensé d'épicentre sur le département d'Eure-et-Loir, le risque sismique est donc nul sur la commune.



4.2.6. Le risque de tempête

Contrairement aux risques présentés précédemment, les phénomènes climatiques ne s'insèrent pas dans la politique de prévention des risques naturels majeurs.

Les tempêtes concernent une large partie de l'Europe, notamment la France métropolitaine. Celles survenues les 26 et 28 décembre 1999 ont montré que l'ensemble du territoire est exposé, et pas uniquement sa façade atlantique et les côtes de la Manche, fréquemment touchées. Bien que sensiblement moins dévastatrices que les phénomènes des zones intertropicales, les tempêtes des régions tempérées peuvent être à l'origine de pertes importantes en biens et en vies humaines. Aux vents pouvant dépasser 200 km/h en rafales, peuvent notamment s'ajouter des pluies importantes, facteurs de risques pour l'homme et ses activités.

4.3. Les risques technologiques

4.3.1. Le risque industriel

Le risque industriel consiste en l'éventualité d'un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Les effets d'un accident industriel peuvent être :

- thermiques s'ils sont liés à la combustion d'un produit inflammable ou à une explosion.
- mécaniques s'ils sont liés à une surpression, résultant d'une onde de choc (déflagration ou détonation), provoquée par une explosion.
- toxiques : ils résultent de l'inhalation d'une substance chimique toxique (chlore, ammoniac, phosgène, etc.), suite à une fuite sur une installation.

La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) veille à limiter les risques pour le public et l'environnement. Trois catégories d'ICPE sont définies, hiérarchisant le niveau de risque :

- les installations soumises à déclaration (risque faible)
- les installations soumises à autorisation (dites SEVESO seuil bas ; risque moyen)
- les installations soumises à autorisation et à des servitudes particulières (dites SEVESO seuil haut ; risque fort).

Sur la commune de Saint-Georges-sur-Eure, 14 sites industriels (ou activités de services) ont été recensés (source BRGM, base de données BASIAS) :

- CEN2801536 - Ballastières - CD 610 - Activité terminée
- CEN2801537 - Sté C.A.B.E.P. - CD 343 - En activité
- CEN2801542 - Ets ALEXANDRE - Chemin Rural 10 - En activité
- CEN2801531 - Sté Dreux Combustibles - 12 Rue Dumais - Activité terminée
- CEN2801599 - Entreprise Charles GAUTHIER - 12 Rue Maurice Dumais (Route de Courville) - Activité terminée
- CEN2801539 - Sté R.A.M.B. - Rue Général de Gaulle - En activité
- CEN2801532 - Sté M.G.M.I. - 26 Rue Henri IV - Activité terminée
- CEN2801534 - Entreprise KNOLL André - Rue Léo Lagrange - Activité terminée
- CEN2801535 - ETS Charles, ETS Alain Brement, ET ACTISE remplacent la S.A. Les Poteries du Marais - Moulin d'Andrevilliers - En activité
- CEN2801538 - Entreprise LORIEUX Alain - L'Oie Blanche - En activité
- CEN2801533 – Mairie - L'Oie Blanche - Activité terminée
- CEN2801541 - S.C.I. M.B.P.|Intermarché - Rue de la Plaine - En activité
- CEN2801540 - Entreprise RASORI et Fils - Rue des Sablons - En activité
- CEN2801963 - DUCHENE Robert (Entreprise)

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La nomenclature des installations classées est divisée en deux catégories de rubriques :

- l'emploi ou stockage de certaines substances (ex. toxiques, dangereux pour l'environnement…).
- le type d'activité (ex. : agroalimentaire, bois, déchets …) ;

La législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs :

- d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ;
- de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ;
- de contrôle ;
- de sanction.

A Saint-Georges-sur-Eure, il existe 5 installations classées pour la protection de l'environnement :

- Coopérative Agricole de Bonneval Beauce/Perche
- CABEP
- DMS
- SEPCHAT 28
- TRI ENVIRONNEMENT

4.3.2. Le transport d'énergie électrique

Les lignes à haute tension (supérieure à 50 000 volts) sont des ouvrages techniques spécifiques :

- En hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres (arrêté interministériel technique). Ils peuvent également être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, constructions de bâtiments, etc.)
- Leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.

Le territoire de Saint-Georges-sur-Eure est traversé au nord, selon un axe est-ouest, par le passage de deux ouvrages de transport d'énergie électrique à haute et très haute tension :

- Liaison 90 kV N°1 CHAUNAY-COURVILLE
- Liaison 90 kV N°2 CHAUNAY-COURVILLE

Le secteur concerné par le tracé des lignes électriques n'est pas urbanisé, correspondant à la zone agricole.

4.3.3. Le transport de matières dangereuses

Il n'existe pas de classement de transport de matières dangereuses sur la commune. (Source : georisque.gouv)

5. Les ressources et leur gestion

5.1. Le potentiel éolien

L'énergie éolienne est l'utilisation de la force du vent pour faire tourner des aérogénérateurs et produire ainsi de l'électricité. Les progrès techniques récents ont entraîné un développement rapide de cette énergie qui apparaît aujourd'hui comme une filière mature mais peu exploitée.

La région Centre dispose d'une grande capacité de production actuellement installée en France avec deux zones particulièrement favorables : la Beauce et la Champagne Berrichonne selon les données de l'atlas du potentiel éolien réalisé par la Région.

Cependant le rendement d'une éolienne dépend de la vitesse moyenne du vent, de l'implantation sur des lignes de crêtes où les obstacles sont limités.

Le département de l'Eure et Loir est un secteur potentiel pour l'éolien du fait de ses grands plateaux céréaliers, des vents constants et l'absence d'obstacle. En 2010, la construction de parcs éoliens a permis d'accroitre une puissance de 10MW, soit une puissance éolienne totale d'un peu moins de 350MW[4]. A l'échelle nationale, le département se cla sse en première position par rapport à la puissance éolienne installée.

Pour donner un ordre d'idée, la production d'un parc de 10MW (soit 4 éoliennes de 2,5MW), correspond aux besoins d'électricité domestique hors chauffage de 5 650 foyers, soit près de 15 000 personnes.

Il existe deux types d'éoliennes :

- les éoliennes dites « industrielles » d'une hauteur de 50 à 120 mètres et d'un diamètre de 4 à 6 mètres
- le petit éolien, d'une puissance de 1 à 25kW. La taille varie entre 1 à 10m en ce qui concerne les pales et 8 à 30m pour le mat.

Le petit éolien est adapté à l'ensemble des besoins (entreprises, collectivités, exploitants agricoles et particuliers). Lorsqu'elle ne dépasse pas 12m de haut, son installation n'est pas soumise à la demande d'un permis de construire.

Les éoliennes doivent être installées sur un site dégagé et dans la direction des vents dominants.

Le schéma éolien départemental

Ce document a vocation à réaffirmer le nécessaire équilibre à atteindre entre le développement de l'énergie éolienne au niveau national et les contraintes locales à respecter, afin d'en assurer l'insertion la plus harmonieuse possible dans les territoires euréliens.

Le schéma éolien départemental, approuvé en 2005 et révisé en 2008, en vue d'un encadrement plus strict et d'une mise à jour des évolutions législatives, indique que l'implantation de nouvelles éoliennes doit respecter les mesures suivantes :

- une zone de sensibilité majeure où toute éolienne est proscrite pour les 49 communes concernées par le projet de directive paysagère (protection des vues sur la cathédrale) ; ainsi que par celles faisant partie du Parc Naturel Régional du Perche.
- une zone d'alerte constituée par un rayon de 23 km autour de la cathédrale. Un projet éolien ne pourra être autorisé dans ce secteur que si le pétitionnaire démontre qu'il n'y a nulle part une situation de co-visibilité avec la cathédrale;
- le respect d'un rayon de 500 m autour des monuments et sites inscrits ou classés et l'absence de co visibilité préjudiciable pour les monuments ;
- éviter le phénomène de saturation.

5.2. Le potentiel solaire

L'énergie solaire est l'utilisation de la lumière solaire pour produire de l'électricité ou de la chaleur grâce à des cellules photovoltaïques ou des capteurs thermiques.

Le soleil est une énergie abondante, gratuite, locale et non polluante. Le département d'Eure et Loir bénéficie d'environ 1 800 heures d'ensoleillement par an ces dix dernières années, selon Météo-France (données 2001-2010). Peu marqué de novembre à février, l'ensoleillement se développe de mars à octobre avec un maximum pendant les mois de juin, juillet et août. .

On distingue donc :

- L'énergie solaire thermique : l'énergie solaire est transformée en chaleur à partir de capteurs thermiques. Un dispositif de stockage de la chaleur permet ensuite de restituer la chaleur nécessaire pour une partie des besoins d'eau chaude sanitaire et de chauffage d'un bâtiment ;
- L'énergie solaire photovoltaïque : l'énergie solaire est transformée en courant électrique grâce à des cellules photovoltaïques et permettent une alimentation en électricité du bâtiment ;
- Le solaire passif : cette technique permet de bénéficier au mieux du rayonnement solaire. Celle-ci suppose une réflexion lors de la conception d'un bâtiment : orientation plein sud de façades vitrées et petites ouvertes sur la façade nord, isolation extérieure pour bénéficier de l'inertie thermique des murs et planchers… Il s'agit d'une architecture bioclimatique : les bâtiments sont économes en énergie puisque leur construction se fait en fonction du lieu, du climat et des usages.

Le gisement solaire de la Région Centre identifié par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) est de 1220 à 1350 kWh/m²/an en Ile-de-France soit seulement 20% de moins que dans le sud de la France, ce qui est suffisant pour envisager l'installation de dispositifs type panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques.

La Région Centre représentait en 2007 environ 12% de la puissance photovoltaïque installée en France.

5.3. Le Bois Energie et la biomasse

Les professionnels du combustible bois énergie se sont réunis autour du Conseil régional, de l'Ademe et d'Arbocentre pour signer la « Charte Energie Bois Région Centre » le 7 janvier 2009. Cette charte a pour objectif de faire la promotion d'un combustible bois énergie de qualité facilitant la mise en place de nouvelles chaufferies bois à alimentation automatique.

Le bois est la principale source d'énergie renouvelable dans la région Centre. Selon Arbocentre, la région a un important potentiel de développement avec une croissance d'environ 5 millions de m3 de bois par an. Dans ce total, 2 millions de m3 sont coupés chaque année et employés pour la construction, la transformation industrielle et le chauffage. Par conséquent, la ressource disponible est de 3 millions de m3 chaque année. Il est par ailleurs nécessaire d'ajouter les déchets de bois des industries qui représentent 200 000 tonnes de bois directement utilisable.

La région Centre a également un potentiel important de développement de l'utilisation de la paille pour le chauffage individuel et collectif. Selon la Chambre régionale de l'agriculture, le potentiel de la paille représente environ 40% de la ressource. Le reste doit être utilisé pour contribuer à la valorisation des sols. Le potentiel est évalué à 265 000 tonnes de paille, permettant une économie annuelle d'environ 170 ktep.

5.4. La géothermie

La Région Centre-Val de Loire s'est fixée comme objectif de réduire de 40% ses émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2020 (base 1990), l'objectif national étant de 20%. Pour y parvenir, il est indispensable d'améliorer la production d'énergies renouvelables ; compte-tenu des dispositifs d'aide nationaux (rachat d'électricité), la Région a choisi de se positionner sur le soutien aux énergies renouvelables thermiques et parmi elles celles qui présentent le potentiel le plus important sur le territoire (bois-énergie, géothermie, méthanisation et solaire thermique).
La géothermie étant encore peu développée au regard de son potentiel, la priorité est donnée à cette ressource renouvelable.
Compte tenu des dispositifs nationaux de soutien aux filières éoliennes, solaires, photovoltaïques et hydrauliques, les partenaires régionaux articulent prioritairement leurs interventions pour le développement

de la mobilisation de 4 énergies renouvelables : prioritairement la géothermie(1) et de manière secondaire : le bois énergie, la méthanisation (2) et le solaire thermique. L'objectif à terme est l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique.
Les objectifs et notamment de production fixés pour la Région Centre-Val de Loire dans le cadre du SRCAE sont les suivants :

	2008	2020	2050
Consommation totale (ktep)	6 400	5 000	3 100
Production ENR (ktep)	434	1 470	2 800
Dont Bois énergie (ktep)	354	650	700
Dont Méthanisation (ktep)	5	80	300
Dont Géothermie (ktep)	5	120	600
Dont Solaire Thermique (ktep)	1	23	100
Emissions GES (Teq CO2)	23 390	18 150	5 800

L'ensemble des technologies de géothermie susceptibles d'être exploitées en région Centre a été considéré pour évaluer le potentiel global. Il s'agit de :

- la géothermie très basse énergie, utilisant des PAC (Pompes à Chaleur), sur aquifères superficiels et sur champs de sondes ;
- la géothermie basse énergie : utilisation des aquifères « profonds » du Dogger et du Trias pour alimenter des réseaux de chaleur urbains.

5.5. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)

L'article 23 de la loi n° 2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique a introduit dans le Code général des collectivités territoriales (CGCT) un article

L.1425-2 qui prévoit l'établissement, à l'initiative des collectivités territoriales, de schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique.

Le SDTAN est un document opérationnel à moyen et long terme visant 3 objectifs principaux :

- Etablir une situation à atteindre en matière de desserte numérique du territoire considéré ;
- Evaluer l'effort à consentir pour y parvenir et la part prévisible qu'y prendront les opérateurs privés ;
- Arrêter des orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre pour atteindre la situation cible.

Ce Schéma prévoit le développement du Très haut débit à travers principalement le déploiement de la fibre optique dans les bâtiments, offrant un débit d'information bien supérieur au système actuel.

Le Conseil Général d'Eure et Loir fait partie des 10 premiers départements de France engagés dans la mise en place d'un SDTAN (adopté le 15 décembre 2010).

Le déploiement de la fibre optique permettra de réduire la fracture numérique et d'offrir aux habitants l'accès à un service très performant.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) d'Eure-et-Loir a défini les objectifs suivants en matière d'aménagement numérique d'ici 2022 :

- Desserte en fibre optique à l'abonné pour 78% des abonnés du département (en intégrant ceux couverts par l'initiative privée et les entreprises)
- Recours à des solutions de montée en débit ADSL (FttN) et boucle locale radio (BLR) pour les 22% des abonnés restants.

La mise en œuvre du SDTAN se fait par le syndicat mixte ouvert Eure-et-Loir Numérique regroupant le Conseil Départemental, l'ensemble des EPCI du département et le Conseil Régional du Centre.

CHAPITRE 4 : L'ANALYSE ET L'EXPRESSION DES ENJEUX

1. La synthèse : enjeux et objectifs

1.1. Population et habitat

Constat :

Entre 2006 et 2012, la population de Saint-Georges-sur-Eure était en diminution pour la première fois depuis plus d'un demi-siècle. Le solde naturel de la commune n'arrivait pas à compenser un solde migratoire négatif. Depuis lors, la tendance s'est inversée. Notamment grâce au caractère familial que revêt la commune.

Enjeux :

- Développement démographique
- Hétérogénéité de la population

Objectifs :

- Offrir la possibilité aux jeunes décohabitants de rester ou d'arriver sur la commune.
- Asseoir les conditions nécessaires pour garder et accueillir la population jeune avec ou sans enfant.
- Identifier la part de la population vieillissante et leurs besoins

Constat :

En matière de logements, le parc est relativement monotypé (95.4% de maisons) et le statut d'occupation est marqué par la propriété (83.7%), malgré la présence d'une offre locative grandissante induite par plus d'une centaine de logements aidés.

Enjeux :

- Développement et diversification de l'offre résidentielle

Objectifs :

- Identifier et quantifier les besoins dans le domaine du logement afin de fixer des objectifs en matière de construction et de réhabilitation.
- Diversifier le parc immobilier par le type et la taille des logements et par le statut d'occupation.
- Garantir la diversité sociale.
- Garantir l'offre variée et plurielle de logements sociaux.
- Elargir le panel de logements (du ménage composé d'une personne à la cellule familiale plus nombreuse).
- Anticiper les mutations possibles dans l'habitat ancien

1.2. Activités et services

Constat :

La commune présente un tissu commercial de bonne facture qui révèle un dynamisme certain. Néanmoins, tant les activités de proximité que la zone d'activités présentent un manque d'efficience. Par ailleurs, de part son importance, Saint-Georges-sur-Eure propose une offre variée de services et d'équipements. La vocation agricole de la commune est également largement affirmée par les cultures environnantes.

Enjeux :

- Pérennité du développement local
- Déplacements domicile travail
- Liens sociaux entre les habitants

Objectifs :

- Assurer la pérennité des commerces et des services de proximité.
- Renforcer l'attractivité de la zone d'activités
- Profiter du potentiel environnemental comme source de développement local
- Garantir la fonction économique des territoires ruraux et assurer des conditions économiques rentables et durables aux exploitations agricoles.
- Identifier les besoins de la population selon les catégories d'âge.
- Renforcer l'offre actuelle en équipements.
- Favoriser le maintien des sièges d'exploitation agricole
- Permettre l'ouverture des fermes à la diversification

1.3. Organisation urbaine

Constat :

Le développement urbain de Saint-Georges-sur-Eure s'est opéré en continuité des espaces agglomérés du centre-bourg. Les différents hameaux amènent une gestion territoriale complexifiée (notamment en matière de réseau).

Par ailleurs, le patrimoine bâti de la commune n'est pas dénué d'intérêt. Qu'il soit monumental ou vernaculaire, ce patrimoine confère, au même titre que le paysage local, à la commune une partie de son identité.

Enjeux :

- Consommation foncière
- Cadre de vie bâti

Objectifs :

- Identifier et quantifier les disponibilités foncières existantes ou à venir à l'échelle du territoire.
- Optimiser les espaces déjà urbanisés en identifiant les espaces en « creux ».
- Assurer une continuité et une intégration entre le bâti ancien-actuel et futur.
- Valoriser le petit patrimoine en relation avec l'Eure

1.4. Environnement et paysage

Constat :

Le cadre environnemental de la commune définit largement son cadre de vie et donc son attractivité. La vallée de l'Eure et toutes ses composantes, malgré un développement urbain très marqué durant ces dernières décennies, ont été relativement bien préservées. Cette préservation est notamment la conséquence de la reconnaissance de haute qualité environnementale par des documents de norme supérieure (site inscrit, ENS…)

Enjeux :

- Protection de la biodiversité locale
- Conservation des continuités écologiques

Objectifs :

- Prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements…)
- Considérer la question de l'impact climatique pour réduire les émissions à effet de serre et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements…)
- Identifier les ressources écologiques devant être protégées dans le cadre de l'identification de la Trame Verte et Bleue
- Préserver la ressource en eau et sa qualité
- Poursuivre les politiques de mise en valeur des espaces naturels situés dans l'enveloppe bâtie

2. Le bilan critique du précèdent Plan Local d'Urbanisme

Le PLU de Saint-Georges-sur-Eure a été approuvé le 20 février 2008 (prescription le 29 mars 2006). Il a de fait remplacé le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 18 décembre 1986, révisé le 20 avril 1995 et modifié le 19 février 2000.

L'élaboration du PLU avait pour objectif de :

- Préparer l'avenir au regard de deux importantes opérations d'aménagements (lotissement des Erriaux et opération cœur de village)
- Etre compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération chartraine qui allait rentrer en vigueur.

Les zones définies par le PLU étaient les suivantes :

Zones urbaines et à urbaniser :

- Zone Ua : du centre urbain, caractérisé par une occupation du sol diversifiée, et affecté principalement à l'habitat, aux services et aux activités qui en sont le complément normal. Les constructions y sont denses et généralement édifiées en ordre continu à l'alignement des voies.
- Zone Ub : Cette zone correspond aux quartiers d'extension du bourg, à dominante d'habitat spécialisée dans des fonctions résidentielles dont le caractère doit être préservé : la construction s'y est généralement développée sous la forme de constructions individuelles avec jardin. Cette zone admet aussi d'autres fonctions compatibles avec l'habitat et le secteur UBa est réservé aux activités commerciales.
- Zone Uc : Cette zone correspond aux hameaux de Saint-Georges-sur-Eure.
- Zone Ux : Cette zone est destinée à accueillir des établissements à caractère industriel et artisanal. Le secteur UXa concerne les établissements déjà implantés au sein des zones d'habitat.
- Zone 1AU : Cette zone est destinée à l'aménagement de nouveaux quartiers. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la viabilisation des parcelles et le respect des principes d'aménagement qui figurent dans les « orientations particulières d'aménagement ».
- Zone 2AU : Cette zone est destinée à l'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat. Elle sera ouverte à la construction après révision du PLU.
- Zone Aux : Cette zone correspond à l'extension du Parc d'Activités au sud-est du bourg. Elle a donc vocation à accueillir des établissements à caractère industriel et artisanal. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la viabilisation des parcelles et le respect des principes d'aménagement qui figurent dans les « orientations particulières d'aménagement ».

Zone agricole :

- Zone A : Il s'agit des parties du territoire communal où l'activité dominante est l'agriculture et réservées à l'exploitation agricole.

Zones naturelles :

- Zone N : Il s'agit des parties du territoire communal à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et paysages.
    - Secteur Nl : il correspond à la zone d'équipements sportifs et de loisirs.
    - Secteur Nc : il est destiné à l'aménagement d'un terrain de camping, caravaning et à recevoir les équipements qui y sont liés.

En matière de développement démographique, le PLU de 2008 affichait : « *L'objectif de croissance démographique retenu est de 7 à 8% sur 10 ans, soit environ 2730 habitants à terme. Cette évolution est non seulement prévisible, puisqu'elle correspond au lissage de l'augmentation de population précédemment constatée, mais également souhaitable : il est en effet nécessaire d'accueillir les populations qui feront vivre les commerces de proximité et les services publics* ».

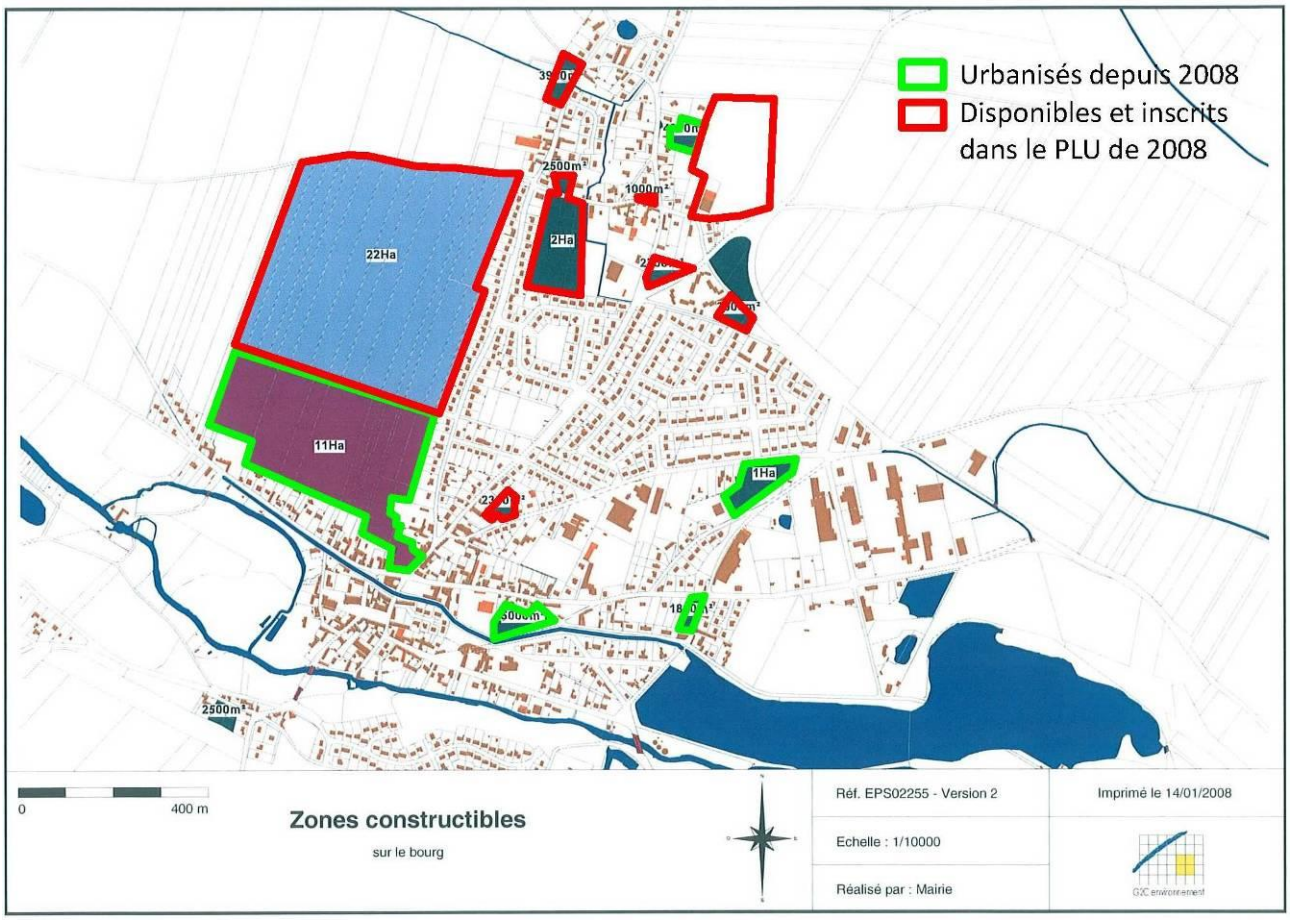
Conformément à ce qui était attendu, la croissance démographique de Saint-Georges-sur-Eure a été de +0.8% par an depuis l'approbation du PLU.

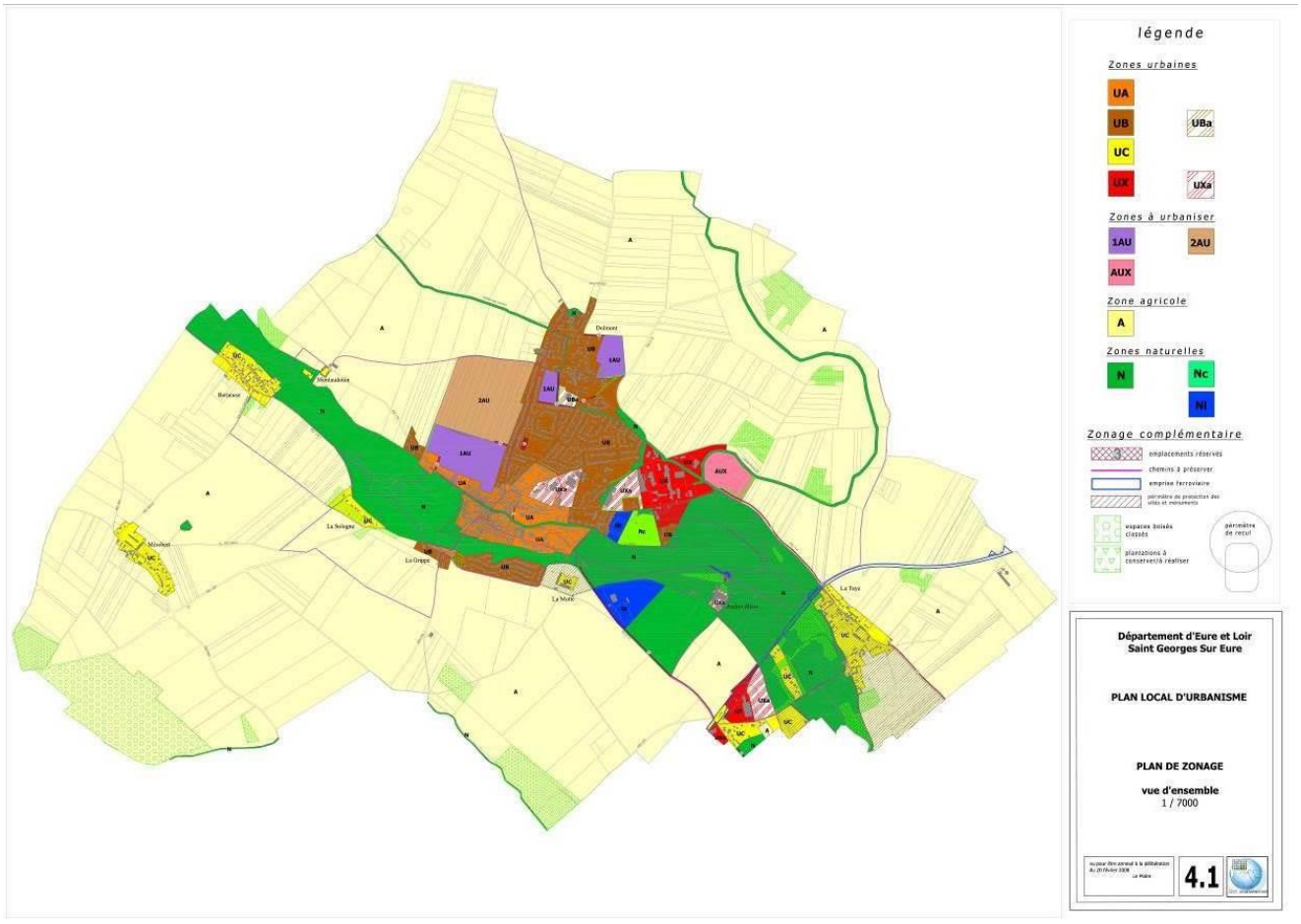
Néanmoins, cette dynamique démographique n'a pas été constante puisque la commune a vu son nombre d'habitants diminuer jusqu'en 2012 (solde migratoire négatif).

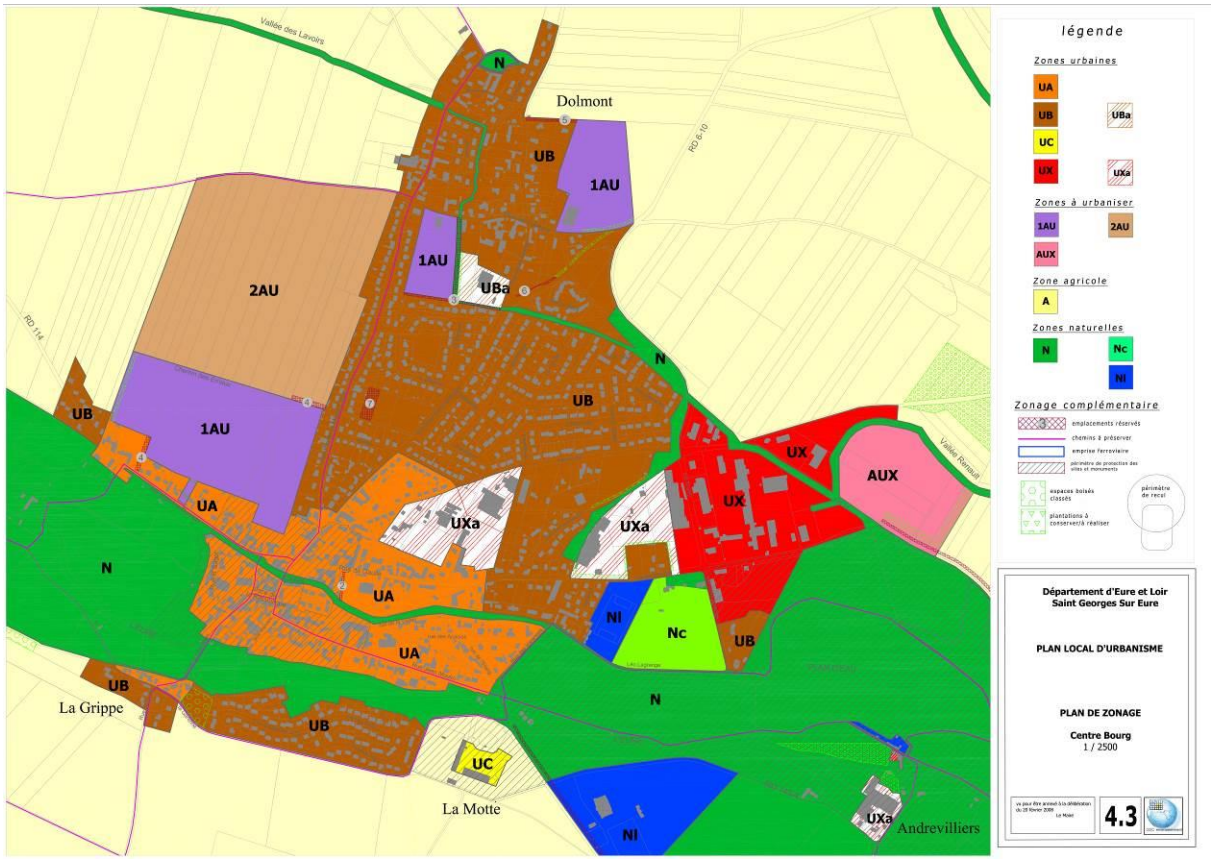
En matière d'organisation urbaine, l'efficience du PLU de 2008 est à nuancer. La zone 1AU au nord-ouest du bourg a vu la réalisation du lotissement les Erriaux. L'autre secteur d'importance aujourd'hui urbanisé est la pointe inscrite en zone Ub à l'intersection de la rue Henri IV et de la rue du Vert Galant. D'autres comblements d'espaces en « creux » au sein de l'enveloppe urbaine ont été réalisés depuis 2008 (rue de Gaulle en zone Ub et rue Jean Moulin en zone Ua, rue de la Plaine en zone Ub).

Néanmoins, il reste au sein de l'enveloppe urbaine de Saint-Georges-sur-Eure encore des espaces non bâtis (voir carte page suivante). Enfin, outre la zone 2AU (qui doit faire l'objet d'une révision du PLU pour une ouverture à l'urbanisation), les zones 1AU de la rue de Dolmont et de la rue Pierre et Marie Curie sont aujourd'hui libres de toute occupation.

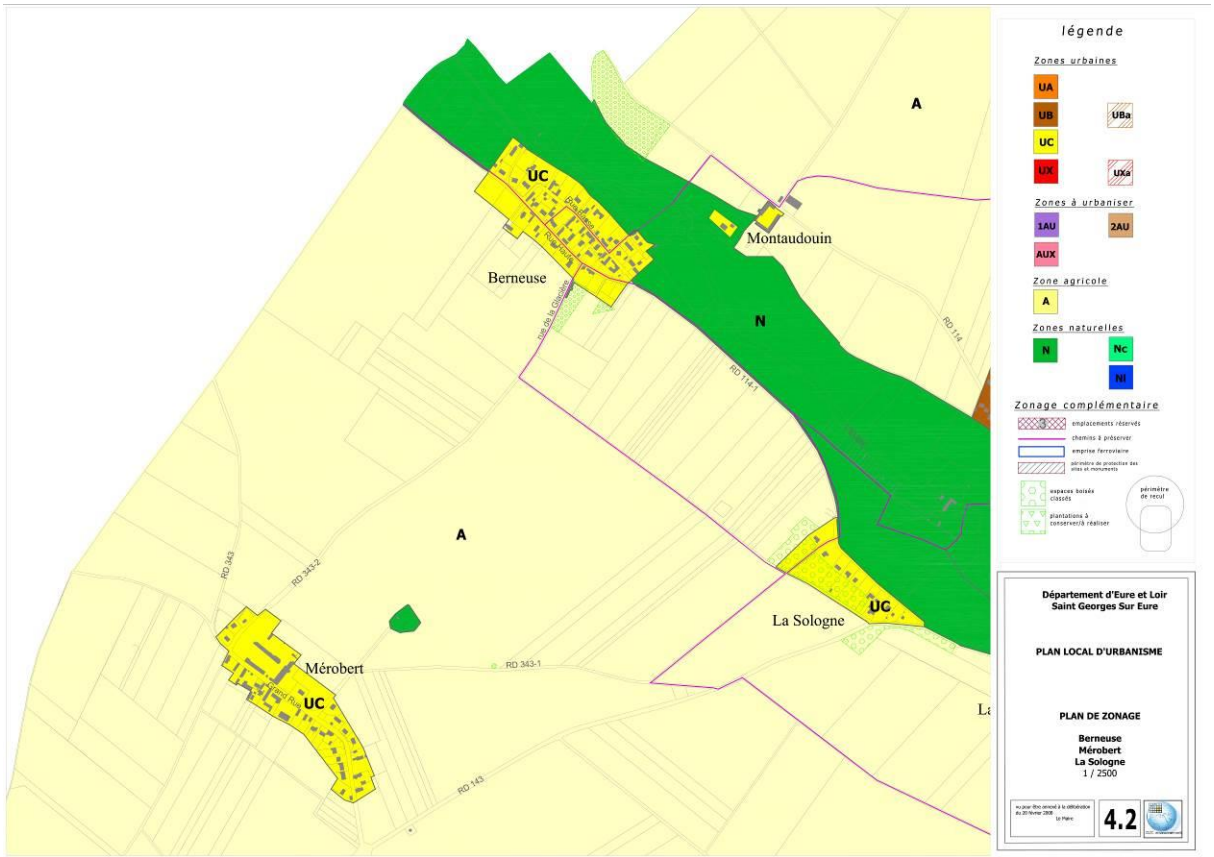
Sur les zones agricoles et naturelles, on s'aperçoit que les objectifs de préservation et de valorisation du contexte agricole et environnemental ont été atteints.


Urbanisés depuis 2008
Disponibles et inscrits dans le PLU de 2008
22Ha
11Ha
2Ha
1Ha
2500m²
1000m²
2500m²
0
400 m
Zones constructibles
sur le bourg
Réf. EPS02255 - Version 2
Echelle : 1/10000
Réalisé par : Mairie
Imprimé le 14/01/2008
GXC environnement


légende
Zones urbaines
UA
UB
UBa
UC
UX
UXa
Zones à urbaniser
1AU
2AU
AUX
Zone agricole
A
Zones naturelles
N
Nc
Nl
Zonage complémentaire
Département d'Eure et Loir
Saint Georges Sur Eure
PLAN LOCAL D'URBANISME
PLAN DE ZONAGE
vue d'ensemble
1 / 7000
4.1


légende
Zones urbaines
UA
UB
UBa
UC
UX
UXa
Zones à urbaniser
1AU
2AU
AUX
Zone agricole
A
Zones naturelles
N
Nc
Nl
Zonage complémentaire
Département d'Eure et Loir
Saint Georges Sur Eure
PLAN LOCAL D'URBANISME
PLAN DE ZONAGE
Centre Bourg
1 / 2500
4.3
Dolmont
La Grippe
La Motte
Andrevilliers
Vallée des Lavoirs
Vallée Ronsuil
RD 114
RD E 10

légende
Zones urbaines
UA
UB
UBa
UC
UX
UXa
Zones à urbaniser
1AU
2AU
AUX
Zone agricole
A
Zones naturelles
N
Nc
Nl
Zonage complémentaire
Département d'Eure et Loir
Saint Georges Sur Eure
PLAN LOCAL D'URBANISME
PLAN DE ZONAGE
Andrevilliers
La Taye
1 / 2500
4.4
Andrevilliers
La Taye
Vallée Ronsuil
RD 114


légende
Zones urbaines
UA
UB
UBa
UC
UX
UXa
Zones à urbaniser
1AU
2AU
AUX
Zone agricole
A
Zones naturelles
N
Nc
Nl
Zonage complémentaire
emplacements réservés
chemins à préserver
emprise ferroviaire
périmètre de protection des sites et monuments
espaces boisés classés
plantations à conserver/à réaliser
périmètre de recul
Département d'Eure et Loir
Saint Georges Sur Eure
PLAN LOCAL D'URBANISME
PLAN DE ZONAGE
Berneuse
Mérobert
La Sologne
1 / 2500
4.2
A
N
UC
Montaudouin
Berneuse
Mérobert
La Sologne
RD 343
RD 343-2
RD 343-1
RD 143
RD 114
RD 114-1

CHAPITRE 5 : L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale

1.1. La place de l'évaluation environnementale

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente est tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger un rapport détaillant entre autres :

- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs,
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme,
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre du plan ou du programme,
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives sur l'environnement,
- les mesures de suivi envisagées.

La révision du PLU de Saint-Georges-sur-Eure est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. Ainsi, l'extension et la multiplication des zones constructibles à vocation résidentielle, d'équipements ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation de la ressource agricole, dégradation des paysages…). A l'inverse, le PLU peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation du mitage, protections des éléments naturels…).

Considérant :

- la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- le Code de l'urbanisme, notamment ses articles :
    - L.104-1 à L.104-3
    - R.104-1, R.104-2, R.104-8 et R.104-9.
- la demande d'examen au cas par cas relative à la révision du PLU de Saint-Georges-sur-Eure transmise à la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL Centre)

Le présent PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. L'objectif de cette évaluation est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation, afin de mieux prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de mise en œuvre du document d'urbanisme.

1.2. Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, national ou communautaire

La notion de développement durable, apparue en 1972 suite à la Conférence des Nations Unies de Stockholm et qui s'est épanouie ensuite au niveau international (Sommet mondial à Johannesburg en 2002, Protocole de Kyoto sur les changements climatiques entré en vigueur en 2005), européen (Traité de Maastricht, Directive du Conseil n°42/2001), et français (loi du 2 février 1995 sur la protection de l'environnement) a été reprise par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. C'est l'un des éléments clés introduits par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de 2000.

Les objectifs de développement durable constituent en effet le cadre de référence pour l'élaboration du PADD.

Le PLU à travers ses différents documents doit répondre aux objectifs de développement durable précisés au cours des différents sommets internationaux, européens et nationaux, traitant tout particulièrement des problématiques environnementales.

Les thématiques abordées sont : l'air (gaz à effet de serre et réchauffement climatique), l'eau, les paysages, la vie sauvage et la biodiversité, les risques et les nuisances (dont le bruit).

Le projet de révision du PLU a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la prise en compte de l'environnement. Il s'inscrit dans le cadre réglementaire en place dont l'ossature est constituée des textes relatifs aux domaines suivants :

1.2.1. La qualité de l'air

La qualité de l'air est une préoccupation internationale encadrée par :

- les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto, et plus particulièrement les articles 2 et 10 dudit protocole
- la stratégie européenne dite de « Göteborg »
- la directive européenne 2001/81/CE du 23 octobre 2001 sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) qui définit les objectifs de réductions des émissions de CO2
- le plan climat de 2004

Au niveau national, la prise en compte de la qualité de l'air est traduite par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques. Il est mis en œuvre, sur le plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE. Les décrets n° 98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique.

Le Grenelle de l'environnement I et II, synthèse du Groupe 1, « Lutter contre les changements climatiques et maîtriser l'énergie », a annoncé des objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer pour les atteindre :

- au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments pour le neuf en « BBC » puis à énergie positive vers 2020 et réduire de 12% en 2012 la consommation du parc ancien et de 38% à l'horizon 2020 ;
- au niveau des transports, en ramenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans ;
- passer de 9 à 20 % d'ici 2020 la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale en France, les principales sources mobilisables à Saint-Georges-sur-Eure, pourront être le solaire, la biomasse, la géothermie et le petit éolien ;
- limiter l'usage des énergies fossiles, notamment en modernisant le parc de mode de chauffage sur la ville, avec la création de réseau de chaleur alimenté par des chaudières à haute performance, condensation et cogénération ;
- faire apparaître les coûts environnementaux de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre pour mieux sensibiliser et guider les choix.

1.2.2. La préservation de la ressource en eau

Les textes réglementaires intéressant l'eau sont principalement :

- la directive cadre sur l'eau 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 et la directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991 ;
- la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, qui a pour objectifs fondamentaux, reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.

La préservation des milieux aquatiques, de la ressource, la réduction des rejets et pollutions, la lutte contre le ruissellement et les inondations sont intégrables à l'échelle d'un projet de territoire et de la délivrance des droits à construire d'une ville, par la gestion de l'imperméabilisation et les moyens de gestion des eaux de pluie.

1.2.3. La limitation des risques et des nuisances

Les grands enjeux de santé publique face aux nuisances et risques naturels et technologiques sont très importants en particulier en petite couronne parisienne. Les textes réglementaires affairant sont :

- la législation des installations classées (ICPE) ;
- les Plans de Prévention des Risques (PPR) ;
- les Directives Européennes relatives aux émissions sonores des matériels (dont la directive 70/157/CEE du 6 février 1970 relative aux bruits des moteurs) et Directive – cadre relative à la gestion du bruit ambiant dans l'environnement du 25 juin 2002 ;
- la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures terrestres…).

Le parti d'aménagement adopté dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Georges-sur-Eure (organisation des secteurs résidentiels participent à la réduction des risques et des nuisances (inondations, bruit).

2. Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un projet commun, cadre du développement de problématiques diverses. Porté par la Municipalité au travers du document d'urbanisme du PLU, il est décliné en zones et traduit spatialement par un plan de zonage. Les thèmes qu'il traite sont variés : l'analyse prospective adresse aussi bien la démographie que le logement et les dynamiques urbaines liées, que les activités, mobilités, paysages, espaces publics ...

Ce document, opposable aux tiers, s'inscrit en conformité avec les dispositions générales des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Ce dernier article prévoit notamment la prise en compte de :

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel, les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part dans une politique urbaine locale à l'échelle de la ville, et d'autre part, doivent poursuivre les objectifs nationaux mentionnés ci-dessus définis à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

3. Les grands objectifs d'aménagement

Au regard du diagnostic, le P.A.D.D. développe donc un projet adapté au contexte territorial.

Le projet d'aménagement de la commune porte sur les résolutions suivantes, identifiées par l'analyse territoriale et en concertation avec les acteurs de la commune :

Maitriser le développement dans le respect du cadre de vie

Exception faite de la période 2006/2012, la population de Saint-Georges-sur-Eure n'a cessé de croitre pour atteindre 2536 habitants en 2017. Cette croissance reflète l'intérêt que suscite la commune au regard de la qualité de son cadre de vie (vallée de l'Eure), de son accessibilité (gare ferroviaire) et de son appartenance au bassin de vie de l'agglomération chartraine. Ce dynamisme est recherché par la politique de développement engagé par les élus, mais la commune souhaite néanmoins maitriser son développement.

Ainsi, le parti d'aménagement établit des limites d'un espace bâti claires pour que la commune limite, autant que possible, toute forme d'étalement urbain. Au sein des espaces bâtis, il est attendu une politique de renouvellement urbain et d'optimisation de terrains libres de toute occupation visant à favoriser une politique de limitation de consommation d'espace et de ressource foncière.

Poursuivre une politique d'aménagement dans une logique de développement durable.

L'environnement et la qualité de vie sont des préoccupations majeures pour les habitants de Saint-Georges-sur-Eure. Inscrit dans le contexte de la vallée de l'Eure, la commune est exposée au risque d'inondation. La prise en compte de ce risque, déjà entérinée dans le précédent document d'urbanisme, est toujours en vigueur dans le parti d'aménagement adopté.

Le développement durable se traduit aussi par la reconnaissance de l'histoire de la commune et plus particulièrement à travers la prise en considération des éléments patrimoniaux, monumentaux ou non, qui définissent l'identité de Saint-Georges-sur-Eure.

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local.

Sur le plan économique, la commune de Saint-Georges-sur-Eure se définit par une activité commerciale, artisanale et industrielle structurée. Le dynamisme commercial de la commune est porté par ses commerces du centre-ville mais aussi par la présence d'un supermarché sur le secteur de Dolmont. L'activité artisanale et industrielle est quant à elle installée sur des zones spécialement dévolues à ces activités.

Le développement économique local ne se résume toutefois pas à ces activités. En effet, Saint-Georges-sur-Eure est une commune où l'activité agricole demeure omniprésente. Le développement local de la commune passe indubitablement par le maintien des sites d'exploitation agricole qui au-delà de l'aspect strictement économique, permet le façonnage et l'entretien du paysage local.

Inscrire l'environnement et le paysage à l'aménagement du territoire

Malgré une pression urbaine croissante, Saint-Georges-sur-Eure a su préserver son cadre de vie et les espaces d'intérêt écologique. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la Municipalité. En ce sens, le projet intègre pleinement les espaces naturels et forestiers dans ses orientations d'aménagement.

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale.

Depuis 2002, sur la commune de Saint-Georges-sur-Eure, ce sont près de 24 hectares de terres naturelles et agricoles qui ont été artificialisées pour satisfaire les besoins relatifs à la résidentialisation (lotissements), aux activités économiques (extension de la zone d'activités), aux équipements publics (stade, salle de sport) et routiers (voie de contournement). Entre 2008 et 2016, 13.51 d'hectares ont été consommés uniquement pour l'habitat.

Pour répondre à cet objectif de modération de consommation de l'espace, la Municipalité souhaite concentrer dorénavant sa volonté de développement exclusivement sur le bourg, limitant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricole. L'optimisation de l'enveloppe urbaine existante par le comblement des espaces « en creux

» disponibles et l'ouverture très circonscrite de nouvelles zones à urbaniser est ajustée aux justes besoins démographiques identifiés pour les dix ans à venir.

4. L'évaluation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme, ayant une valeur réglementaire, et un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon ces trois piliers : économie, social et environnemental. Il convient en premier lieu de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux, puis de procéder à la mise en perspective du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations générales du PLU constituent un projet de territoire voulant porter l'identité de Saint-Georges-sur-Eure. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, résultant d'une analyse stratégique du territoire. Après une définition de la ville durable au travers des textes internationaux et le rappel du rôle fort du PLU face aux 5 finalités usuelles du développement durable (lutte contre le changement climatique ; préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ; épanouissement de tous les êtres humains ; cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations) le PADD inscrit son projet dans ces perspectives, pour une ville compacte et partagée.

Les enjeux du PADD replacent clairement la ville dans un projet social et environnemental, en précisant notamment la volonté de mettre en œuvre les engagements internationaux.

Les orientations générales du PADD

Maitriser le développement dans le respect du cadre de vie :

- Définir la limite de l'espace aggloméré pour contenir l'étalement urbain et le mitage rural

Incidence positive à conforter : cette action est à mettre en corrélation avec le précédent document d'urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune. L'enjeu du présent parti d'aménagement est d'adopter une consommation d'espace définie au regard des réels besoins de la collectivité et des enjeux intercommunaux. De fait, les besoins en matière d'habitat reprennent dans une moindre mesure les principes édictés par le précédent PLU dans les respects des dispositions édictées par le Schéma de Cohérente Territoriale de l'agglomération chartraine.

- Optimiser les espaces en creux et les secteurs mutables

Incidence positive sur l'environnement : L'objectif de cette mesure vise porter le développement sur des terrains urbanisables déjà inscrits en zone urbaine. L'idée force est d'économiser de la ressource foncière (agricoles).

- Promouvoir l'extension du quartier des Erriaux en continuité avec le bâti existant

Incidence positive à conforter : Cette mesure porte sur le programme en devenir sur le quartier des Erriaux. Si l'idée force est d'asseoir les conditions nécessaires au développement de Saint-Georges-sur-Eure dans le respect des dimensions paysagères et patrimoniales, le parti d'aménagement ne précise pas quels seront les impacts sur l'environnement de ce programme.

- Poursuivre une croissance démographique raisonnée

Incidence positive sur l'environnement : En affichant clairement sa volonté de maîtriser sa capacité d'accueil, Saint-Georges-sur-Eure évite toute forme de pression humaine sur son territoire.
Incidence négative sur l'environnement : L'apport d'une nouvelle population induit une augmentation des nuisances et des besoins (voiture, déchets, énergie, etc.).

- Conforter et contenir les hameaux

Incidence positive à conforter : L'objectif est de « finaliser » l'occupation des enveloppes bâties des différents hameaux de la commune, sans pour autant favoriser leur développement.

- Encadrer l'urbanisation des écarts

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure vise à interdire toute forme de mitage sur le territoire de Saint-Georges-sur-Eure, à la faveur des espaces naturels et agricoles

- Favoriser la diversification du parc de logements

Sans incidence sur l'environnement.

- Maintenir et développer l'offre en matière d'équipements publics

Sans incidence sur l'environnement.

- Améliorer l'entrée de ville

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure vise, entre autres, à limiter la vitesse des automobiles et donc leurs émissions de polluants. De plus, cet aménagement sera paysager, favorisant la biodiversité « en ville ».

Poursuivre une politique d'aménagement dans une logique de développement durable

- Prendre en compte les risques naturels

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure s'attache à prévenir les risques naturels liés au caractère inondable de la vallée de l'Eure.

- Préserver la ressource en eau et respecter les capacités de traitement des eaux usées

Incidence positive à conforter : Le parti d'aménagement adopté est compatible avec les capacités d'adduction et de traitement des différents réseaux. Néanmoins il entraine une augmentation des flux.

- Prendre en considération les éléments patrimoniaux dans les politiques d'aménagement

Sans incidence sur l'environnement.

- Affirmer la reconnaissance des bâtiments anciens de la commune

Sans incidence sur l'environnement.

- Améliorer les performances énergétiques dans le tissu bâti

Incidence positive sur l'environnement : Le projet de la commune œuvre pour la rationalisation d'énergie et la réduction des impacts sur l'environnement.

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local

- Maintenir les activités agricoles et préserver les terres agricoles

Incidence positive sur l'environnement : Par cette action, la commune souhaite préserver le caractère rural de son territoire, la durabilité de ses paysages et la diversité biologique du milieu agricole.

- Accompagner et développer les secteurs d'activités industrielles et artisanales

Incidence positive sur l'environnement : En s'appuyant sur le dynamisme des zones d'activités et sur le tissu artisanal de Saint-Georges-sur-Eure, cette mesure vise à favoriser le développement local pour répondre aux besoins de la population locale et part la même limiter les migrations pendulaires, sources de pollutions atmosphérique et sonore.

Incidence négative sur l'environnement : le renforcement et le développement de l'activité économique peuvent engendrer une augmentation du trafic automobile à proximité des secteurs résidentiels.

- Favoriser le développement local et soutenir le commerce local

Incidence positive à conforter : Cette mesure tend à réduire les déplacements. Elle peut être toutefois source de congestion du trafic automobile dans le centre du village en fonction de l'offre commerciale proposée (notamment aux heures d'affluence).

- Conforter l'offre touristique

Incidence positive à conforter : Cet objectif vise à promouvoir la qualité paysagère et environnementale de la commune comme vecteur de développement touristique. Inversement, ce type d'activité peut exercer une certaine forme de pression sur l'environnement.

- Développer les infrastructures numériques

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure accompagne, entre autres, le développement du télétravail et limite de fait, les migrations pendulaires sources de pollutions atmosphériques.

Incidence négative sur l'environnement : L'implantation des infrastructures nécessaires au développement des NTIC (antennes relais…) répond à une logique technique.

Inscrire l'environnement et le paysage à l'aménagement du territoire

- Maintenir ou restaurer les corridors alluviaux et sauvegarder le réservoir de biodiversité

Incidence positive sur l'environnement : Cette orientation s'engage en faveur de la préservation de la ressource en eau, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, ainsi que de la biodiversité qui lui est associée.

- Préserver les corridors de la trame verte arborée et le long de la voie ferrée

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure tend à protéger et à préserver de manière durable les milieux naturels arborés (corridors écologiques, boisements...)

- Protéger les boisements : voir point précédent
- Préserver les milieux naturels ouverts

Incidence positive sur l'environnement : Cet objectif permet de limiter le risque d'inondabilité et participe à la biodiversité.

- Conforter les espaces verts en milieu urbain et poursuivre le paysagement des franges urbaines

Incidence positive sur l'environnement : Cette action participe pleinement à la promotion de la biodiversité et à la valorisation des espaces verts en milieu urbain. En limitant la constructibilité sur ces espaces libres, cette mesure vise à limiter les phénomènes d'imperméabilisation liés à l'artificialisation des espaces naturels.

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

- Empêcher le mitage et circonscrire l'étalement urbain

Incidence positive sur l'environnement : En délimitant dans un périmètre clairement identifié les limites de l'espace aggloméré, cette action promeut une urbanisation économe en ressources agricoles et naturelles.

- Promouvoir le principe de densification au sein de l'enveloppe urbaine

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure permettra d'économiser de l'énergie et de la ressource foncière.

Incidence négative sur l'environnement : Le caractère plus compact de l'urbanisation induit une imperméabilisation des sols plus importante, avec un risque de ruissellement plus élevé.

- Limiter les extensions d'urbanisation

Incidence positive à conforter : L'enjeu du présent parti d'aménagement est d'adopter une consommation d'espace définie au regard des réels besoins de la collectivité.

- Encadrer tout projet d'aménagement par un cadre programmatique précis

Incidence positive sur l'environnement : L'aspect programmatique des futures opérations d'aménagement limitera la consommation de la ressource.

CHAPITRE 6 : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

1. Les enjeux démographiques et résidentiels

1.1. L'estimation des besoins en termes de logements

Prospective établie à partir du dernier recensement officiel : Recensement de la population 2014 en géographie au 01/01/2016 : Les populations légales millésimées 2014 entrent en vigueur le 1er janvier 2017.

1.1.1. Le point mort démographique

Nombre d'éléments influent sur la croissance démographique d'une commune. Pour assurer une croissance démographique, il convient d'évaluer le desserrement des ménages en calculant le nombre de résidences à créer pour maintenir la population actuelle.

Avec un parc de logements qui resterait identique, la population tendrait à baisser. La raison en est que le nombre de personnes par ménage est en baisse constante depuis plusieurs décennies, à l'échelle nationale comme pour le cas de Saint-Georges-sur-Eure qui depuis 1975 reproduit les mêmes tendances selon l'INSEE.

POP DES MENAGES EN 2017	2508
RESIDENCES PRINCIPALES 2017	1049
TAILLE DES MENAGES 2017	**2,39**
POP DES MENAGES EN 2009	2488
RESIDENCES PRINCIPALES 2009	1016
TAILLE DES MENAGES 2009	**2,45**

Depuis 2009, on constate bel et bien une diminution du nombre de personnes par ménage.

Aussi, pour que la commune conserve un nombre d'habitants identique, elle doit préserver un taux de construction incompressible.

Aujourd'hui la taille moyenne des ménages est de 2,4 personnes par ménage. Si l'on estime que la taille moyenne continuera de diminuer jusqu'à 2,3 personnes par ménage dans les 10 années à venir (durée d'application du PLU), pour conserver à minima les effectifs démographiques actuels (soit 2536 habitants) il faudra construire **54 résidences principales** en plus des 1049 existantes.

	2017	**2017**
Population maintenue	2536	2536
Nombre d'occupants moyen par logement	2.4	2.3
Nombre total de résidences principales en 2017	1049	
Nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 2027		1103
Résidence principales nécessaires au maintien de la population		**54**

1.1.2. L'évaluation du potentiel mobilisable et urbanisable

Les logements vacants

Le total de logements à produire dans le cadre du PLU est constitué des résidences principales pour maintenir la population (point mort démographique : voir point précédent), auxquelles sont ajoutées les résidences participant à la croissance démographique.

Il eut été possible d'avoir recours à l'occupation de logements aujourd'hui vacants. Toutefois, en raison de la faiblesse de la vacance (moins de 5% du parc de logements), révélatrice d'une forte demande immobilière observée, les logements vacants sont difficilement mobilisables pour porter une partie du développement résidentiel de la commune.

Les espaces en creux

Favorisant un parti d'aménagement durable, le projet du PLU de Saint-Georges-sur-Eure oriente son développement prioritairement au sein de son tissu bâti. Au-delà des projets en devenir (voir paragraphe suivant), il existe au sein des zones urbaines (U) du PLU des espaces en creux urbanisables pouvant accueillir **25 logements ordinaires**. Le logement ordinaire est un logement défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées…Source : INSEE)).

Ce recensement de terrains mobilisables regroupe les espaces libres pour lesquels aucune intention d'aménagement n'a été établie en ce jour.

Le programme d'aménagement en zone à urbaniser

Les zones à urbaniser entrevues dans la révision du PLU, reprennent pour partie la politique d'aménagement déclinée dans le précédent document d'urbanisme (PLU). Ainsi, la zone à urbaniser (1AU) du secteur Dolmont est reconduite et son programme précisé (**24 logements**). L'autre zone à urbaniser, poursuit l'aménagement du quartier des Erriaux. Classé en zone 2AU dans le précédent PLU, ce secteur, dont l'emprise a été revue à la baisse, est dorénavant inscrit en zone 1AUe. Cette dernière tranche du lotissement des Erriaux, permettra à terme d'accueillir **116 logements**.

La mise en œuvre de ces zones à urbaniser poursuit les logiques de développement du PLU approuvé en 2006. En effet, les opportunités existantes au sein de la trame bâtie (espaces en creux), ne pouvaient à elles seules répondre aux objectifs démographiques attendus par la Municipalité. Cette dernière souhaite, en effet, poursuivre une croissance positive dans le respect des dispositions communautaires inscrites dans le DOG du SCOT de Chartres Métropole.

En effet, le SCOT autorise une croissance moyenne de 0.8% par an

POP 2017	**2536**	POP 2018	**2556**	POP 2019	**2577**	POP 2020	**2597**
POP 2021	**2618**	POP 2022	**2639**	POP 2023	**2660**	POP 2024	**2681**
POP 2025	**2703**	POP 2026	**2725**	POP 2027	**2746**		

Le SCOT autorise sur 10 ans une augmentation de la population de **210 habitants** (2746-2536). Pour accueillir cette population, **91 résidences principales** sont nécessaires

Secteur	Nombre de logements
Espaces en creux	25
Zone 1AUe Dolmont	24
Zone 1AUe Erriaux	116
Total	**165**

1.1.3. L'impact du parti d'aménagement

Si le potentiel mobilisable urbanisable représente la réalisation « théorique » de 165 logements, il convient de préciser que l'ensemble de ces constructions ne sera pas vecteur de croissance démographique. En effet, comme expliqué précédemment avec le point mort démographique, une partie de ces logements va permettre de maintenir les effectifs démographiques actuels.

Déduction faite de 54 logements nécessaires au maintien des effectifs démographiques, seuls 111 logements seront réellement vecteur de croissance démographique.

Ainsi, en fonction de la composition des ménages attendue à dix ans, le projet se fonde sur un apport démographique théorique de 256 personnes supplémentaires. En ce sens, la commune de Saint-Georges-sur-Eure devrait comptabiliser dans la prochaine décennie 2792 habitants, soit une croissance démographique de 10,1% sur la période (représentant une croissance moyenne annuelle de **+0.97%).**

1.2. L'organisation spatiale souhaitée

Au regard des enjeux et des perspectives précédemment cités, et sans pour autant porter préjudice à la valeur paysagère et environnementale de la commune, le PLU révisé de Saint-Georges-sur-Eure propose une organisation spatiale dans la lignée du précédent document d'urbanisme (PLU). L'organisation spatiale se définit à travers son caractère respectueux de la dimension « urbaine » et du contexte environnemental local.

Cette révision poursuit les principes de planification engagés par le PLU par la mise en place d'un parti d'aménagement « équilibré » entre le territoire bâti, les zones naturelle et agricole. De la sorte, les limites des espaces urbanisés, agricoles et naturels sont précisées afin d'éviter toute forme de développement spontané.

Les zones urbaines sont circonscrites aux zones agglomérées existantes. Ce principe permet de lutter contre l'étalement urbain et laisse entrevoir quelques possibilités d'optimisation foncière intérieures.

Les zones naturelles voient leur surface augmenter en raison du déclassement de certains terrains inscrits auparavant en zones urbaines où en zone agricole.

Le PLU repose ainsi sur une optimisation spatiale des zones urbaines et à urbaniser tout en cherchant à limiter la consommation superflue d'espace en concentrant le développement sur les secteurs agglomérés, correctement desservis et situés à proximité des équipements structurants. Dans ce contexte, il est prévu des densités de construction moins consommatrices d'espaces que précédemment (densité brute entre 13 et 14 logements / hectare)

2. Les enjeux économiques

Saint-Georges-sur-Eure présente une armature économique de qualité et variée. Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, le développement local passe par la mise en place de mesures à mettre en œuvre permettant le maintien des activités.

En ce qui concerne l'activité agricole, le projet vise à ne pas entacher la vie agricole existante, et par la même mettre en péril l'existence des sièges d'exploitations agricoles, dont une partie se localise dans l'espace aggloméré du bourg. Pour préserver la ressource agricole, les extensions urbaines ont été définies au juste besoin de la collectivité, pour permettre aux exploitations en place de conserver des espaces de culture aux abords des espaces urbanisés.

En matière d'activité commerciales, l'idée force est de sauvegarder le commerce de proximité dans le centre-bourg (droit de préemption des fonds commerciaux et artisanaux).

Le secteur Uba est conservé et reprend les mêmes principes d'aménagement que dans le précédent PLU. Ainsi, le secteur Uba autorise une extension future de l'établissement dans les limites de la vallée des Lavoirs. Une bande de plantations de 5 mètres est inscrite le long du secteur de façon à isoler la zone commerciale de la future zone d'habitat.

Au sujet des activités industrielles et artisanales, les zones existantes au PLU ont été maintenues dans le cadre de cette révision, considérant que la zone d'activités de la Vallée Renault est désormais viabilisée et en cours de « remplissage ». Dès lors, aucune zone d'extension à vocation économique n'est entrevue dans la présente révision.

3. Les enjeux environnementaux

La Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a défini la Trame Verte et Bleue (TVB) et imposé la réalisation de Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE). Cette même loi a introduit parallèlement la notion de continuité et de biodiversité dans le Code de l'urbanisme et a ajouté des objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques au document d'urbanisme et donc au PLU.

Le schéma régional de cohérence écologique du Centre a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

L'approche multiscalaire de la TVB amène à la définir sur Saint-Georges-sur-Eure au travers de la plaine agricole de la place de la « nature » dans espaces bâtis, mais surtout de la vallée de l'Eure.

Les espaces de grandes cultures

A Saint-Georges-sur-Eure, le plateau agricole se déploie au Nord et au Sud de la vallée de l'Eure. Ce plateau agricole comprend des milieux ouverts agricoles et quelques bosquets. Ces espaces de grandes cultures, indissociables du paysage, abritent une grande biodiversité.

A travers le PADD et le règlement, la commune conforte son caractère rural par le maintien des paysages ouverts et la pérennisation de l'activité agricole.

La révision du PLU tend à limiter au maximum l'impact de l'urbanisation, notamment au regard des espaces dont la mutation aurait des incidences sur l'agriculture et sur la biodiversité.

La mise en œuvre du PLU cherche à limiter l'urbanisation des espaces agricoles. En effet le projet prévoit un secteur d'extension à l'interface entre l'espace aggloméré et la plaine agricole. L'objectif de ce choix est de répondre aux besoins de la collectivité en matière de développement démographique, résidentiel et économique tout limitant la fragmentation de l'espace agricole.

Par ailleurs, le projet endigue toute forme de mitage en définissant des secteurs préférentiels de développement. Le PLU évite la multiplication des constructions non agricoles pouvant mettre en péril la biodiversité des espaces de grandes cultures.

Enfin, les boisements sont préservés par leur inscription en espaces boisés classés (EBC).

Les espaces de fond de vallée

Indissociable de la vallée de l'Eure, ces espaces symbolisent l'essentiel de la trame verte et bleue de Saint-Georges-sur-Eure. La vallée de l'Eure constitue un véritable continuum écologique et paysager à l'échelle du territoire régional, se composant de différents milieux : la rivière et sa ripisylve, des prairies herbeuses et des clairières.

La protection de ces espaces ouverts et l'affirmation de leur continuité trouvent leur corolaire dans le PLU par le recours à :

- un zonage adapté par un classement en zone naturelle (N) du fond de vallée pour éviter toute forme de fragmentation dans les continuités écologiques
- une identification de la zone inondable (indicée « I ») dans son expression la plus large sur laquelle toute forme d'aménagement est très encadrée,
- l'article L151.23 du Code de l'urbanisme qui identifie sur le plan de zonage les éléments naturels et paysagers les plus notoires (bosquets et boisements de fond de vallée),
- la mise en place d'emplacements réservés, notamment pour valoriser les milieux naturels de la vallée à travers des parcours et cheminements doux (politique municipale et Plan Vert de Chartres Métropole)

Les mares

A Saint-Georges, la sous-trame humide est composée de quelques mares ponctuant le territoire et qui abritent un écosystème propre, lequel présente à la fois une forte variabilité biologique et hydrologique. Elles constituent un réservoir de vie pour un très grand nombre d'espèces floristiques et faunistiques.

Les espaces bâtis

Si les espaces naturels et agricoles apparaissent indissociables à la définition de la Trame Verte et Bleue, les espaces bâtis constituent eux aussi des habitats pour différentes espèces. En effet, le bourg et les hameaux abritent une mosaïque de milieux eux-mêmes générateurs de diversité biologique et paysagère.

Au regard du PADD, Saint-Georges-sur-Eure souhaite préserver et enrichir la présence du végétal dans les espaces bâtis par l'identification de secteurs à forte valeur paysagère et patrimoniale.

Le règlement prévoit ainsi la protection des franges paysagères et identifie au plan de zonage les éléments naturels et paysagers les plus notoires (fonds de jardins, espaces verts interstitiels…), au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme.

De même, le règlement permet d'asseoir les conditions nécessaires pour :

- encourager la plantation d'essences végétales locales (art. 4) ;
- garantir un minimum de surface éco-aménagée conformément au coefficient de biotope par surface, en pleine terre et en surface semi-perméable (art. 5) ;
- limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols (art. 5 et 6) ;
- permettre l'écoulement des eaux pluviales (art. 8).

Globalement, le projet communal concilie développement/urbanisation nouvelle et protection des sites naturels et des paysages qui caractérisent la commune. L'objectif du PLU est de définir la TVB à travers :

- la protection des espaces naturels (boisements, prairies, ressources) pour garantir les continuités écologiques et le maintien des zones de « réservoirs »
- la préservation de l'identité paysagère de la commune en conservant le cadre naturel et agricole du territoire communal
- l'affirmation de l'identité rurale par des principes d'aménagement visant à porter le développement en continuité de l'espace bâti. La consommation de la ressource foncière a été limitée aux justes besoins de la collectivité

Néanmoins, la mise en place de TVB reste contrainte par l'existante de certaines « barrières » très étanches tels que la présence de la voie de chemin de fer sur le hameau de la Taye et le réseau routier.

4. La consommation des espaces naturels et agricoles induites par la mise en œuvre du PLU

La consommation des espaces naturels et agricoles induite par la mise en œuvre du PLU de 2008 revêt les caractéristiques suivantes :

- 13.51 hectares pour l'habitat
- 5.8 hectares pour les activités
- 2.18 hectares pour les équipements

Soit un total de 21.49 hectares.

Dans une moindre mesure, la révision du PLU va engendrer elle aussi une consommation de la ressource foncière (agricole).

En zone A (agricole), il est difficile de déterminer quelle sera la part des espaces agricoles consommés pour répondre aux besoins de l'activité agricole et des équipements publics (articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'urbanisme).

Considérant que les limites urbaines des hameaux ont été définies au regard de l'occupation actuelle, aucune consommation d'espace naturel ou agricole n'est entrevue sur les hameaux.

Sur le centre-bourg, l'artificialisation des terrains attendue dans le cadre de cette révision est la suivante :

- En zone urbaine : 1.99 hectare
- En zone à urbaniser : 10.15 hectares

Soit un total de 12.14 hectares.

Il convient de préciser que les terrains inscrits en zones urbaines sont soit des terrains déjà partiellement artificialisés ou des reliquats de terrains agricoles. De plus, la zone à urbaniser de Dolmont préfigure comme une enclave agricole au sein du tissu urbain du bourg, et que son accessibilité est de plus en plus menacée. Enfin, l'ensemble des terrains vecteurs de consommation d'espace agricole étaient déjà inscrits dans le précédent document d'urbanisme. Néanmoins le présent PLU a cherché à minimiser leur superficie au regard des objectifs de développement attendus par la Municipalité.

0.066 hectare
0.15 hectare
1.85 hectare
0.3 hectare
0.62 hectare
8.3 hectares
0.28 hectare
0.15 hectare
0.15 hectare
0.11 hectare
0.045 hectare
0.063 hectare
0.064 hectare

5. Les prescriptions supra communales

5.1. La justification par rapport aux objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-sur-Eure est en parfaite cohérence avec l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui stipule :

> *« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : »*
>
> *1° « L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel, les besoins en matière de mobilité ; »*

Le projet respecte l'équilibre entre la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages tout en adoptant une logique de développement maîtrisé inscrite dans les principes de développement durable.

En effet, le PLU prévoit d'une part suffisamment de secteurs urbanisables pour répondre aux besoins en matière d'habitat, et d'autre part, il préserve l'ensemble des espaces les plus sensibles dans la mesure où ils sont tous classés en zone naturelle ou en zone agricole.

Les éléments boisés et les espaces naturels ont été classés en zone naturelle (N), certains de surcroît en EBC au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ou identifiés au titre de l'article L.151.23.

> *2° « La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; »*

Un soin particulier est porté sur l'intégration des nouvelles constructions à leur environnement, au regard du règlement des différentes zones et de leur article 4 respectif.

> *3° « La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; »*

Les principes de mixité urbaine et sociale constituent une orientation importante du PLU de Saint-Georges-sur-Eure. Le projet est porteur d'un développement de l'urbanisation adressé à de nouveaux habitants de la commune, comme les primo-accédants, et d'une mixité fonctionnelle adaptée au contexte.

La diversification des fonctions urbaines n'est pas souhaitable au même degré sur l'ensemble de la commune. Dans les secteurs d'habitat individuel, les activités à caractère industriel ne sont pas autorisées et le commerce de détail et l'artisanat n'y sont autorisés qu'à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage. Cela, de manière à préserver le caractère particulier des secteurs d'habitat individuel, secteurs contribuant à l'image positive et de qualité de vie de la commune.

De la même façon, dans les zones possédant une vocation spécifique (agricole ou naturelle), l'implantation d'habitations, entre autres, n'est pas souhaitable.

> *4° « La sécurité et la salubrité publiques ; »*
>
> *5° « La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; »*

Les secteurs porteurs de développement ne sont pas sujets aux risques industriels et ne se localisent pas sur des secteurs à enjeux sur le plan environnemental ou paysager.

En revanche, plusieurs secteurs sont concernés par des risques naturels et plus particulièrement le risque d'inondation. A ce titre et de manière générale, les nouvelles constructions et leurs accès seront soumises au respect des normes de sécurité publique (traitement des façades, implantations des constructions, voirie).

> *6° « La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; »*

Saint-Georges-sur-Eure bénéficiant sur son territoire d'une trame verte et bleue exceptionnelle, l'axe fort de son PLU est véritablement de préserver les espaces ouverts et la qualité du territoire. De façon générale, le projet s'attache à travers son règlement à renforcer les dispositions en matière de protection, pour les espaces tant agricoles que naturels.

Le projet veille à utiliser à bon escient les ressources foncières tout en limitant l'étalement des enveloppes bâties.

> *7° « La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

Enfin, la réduction des gaz à effet de serre dans le projet passe par le renforcement de la centralité au niveau du bourg, où se concentrent un certain nombre d'équipements publics, de commerces et de services, ainsi que par la possibilité d'implantation en zone urbaine d'activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel de la commune.

5.2. Les éléments juridiques de norme supérieure

5.2.1. La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objectif la protection de l'eau et la lutte contre la pollution. Les principes fondamentaux en sont :

- la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource. « *L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général* »,
- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique,
- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines,
- l'implication plus grande de l'État et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

Pour mettre en application cette nouvelle approche, la loi prévoit les mesures suivantes :

- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), qui sont des outils de planification élaborés en concertation avec l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socioprofessionnels, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique,
- un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource en eau par la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets,
- une meilleure protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable,
- la création d'un délit de pollution, accompagné de sanctions administratives.

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 a rénové le cadre global défini par les lois sur l'eau du 16 décembre 1964 et du 3 janvier 1992 qui avaient bâti les fondements de la politique française de l'eau : instances de bassin, redevances, agences de l'eau.

Les nouvelles orientations qu'apporte la LEMA sont :

- de se donner les outils en vue d'atteindre en 2015 l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE),
- d'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente,
- de moderniser l'organisation de la pêche en eau douce.

Enfin, la LEMA tente de prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau.

Saint-Georges-sur-Eure fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie en vigueur depuis le 5 novembre 2015.

Le présent PLU respecte les objectifs du SDAGE notamment en termes de :

- Gestion globale et durable de la ressource
    - Les perspectives démographiques entrevues par le PLU ne mettent pas en péril l'adduction en eau potable des habitants de Saint-Georges-sur-Eure.
- Sécuriser la distribution en eau potable
    - en protégeant les aires d'alimentation des captages d'eau souterraine destinée à la consommation humaines contre les pollutions par le respect des périmètres de protection déjà définis (servitude d'utilité publique AS1 – AP n°2010-0291 DUP). En effet, le forage alimentant la commune présente des périmètres de protection. A ce titre, au sein du périmètre de protection rapproché et donc pour les constructions présentent sur Mérobert, la géothermie de moyenne importance y est interdite.
- Lutter contre les pollutions (accidentelles et diffuses)

    - La station d'épuration est en mesure de traiter les nouveaux effluents relatifs à la capacité de développement prévue par le présent PLU
- Protection des zones humides
    - Mesures d'évitement de toute forme de dégradation des zones humides afin de garantir leur fonctionnalité écologique, notamment par l'interdiction des remblais et des affouillements,
- Limiter l'aléa ruissellement
    - Le règlement prévoit que les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.). » est une mesure visant à favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
    - Par ailleurs dans les zones urbaines et à urbaniser le règlement fixe une surface maximum construite pour laisser de la place pour l'infiltration des eaux pluviales. Tout en recherchant une certaine forme de densification dans les zones urbaines, le PLU, au regard des ratios affichés, cherche à conserver une certaine capacité d'infiltration des eaux pluviales dans le sol pour ne pas aggraver les ruissellements, mais aussi pour faciliter le renouvellement de la nappe.
    - A travers la rédaction du règlement, le PLU vise à favoriser la végétalisation des espaces non bâtis afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales tout en privilégiant l'utilisation d'espèces végétales locales.
    - Au plan de zonage, l'identification d'éléments paysagers au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme, ou des espaces boisés classés contribue à freiner le ruissellement des eaux pluviales.
- Préserver la qualité de la ressource en eau :
    - Maitrise des eaux pluviales : gestion du ruissellement à la source, limitation de l'imperméabilisation, maintien des éléments du paysage (bosquets, jardins) par leur classement en EBC ou leur identification au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme et ce conformément aux dispositions D8.114 (rétention de l'eau de pluie, infiltration in situ, réutilisation)
    - Réglementation des installations d'assainissement et des rejets,

La prise en compte de la gestion de l'eau dans le PLU est aussi notifiée dans les annexes du document par :

- Le plan d'assainissement
- Le plan d'adduction en eau potable
- Le plan des servitudes d'utilité publique sur lequel figure les servitudes AS1 (périmètres de protection des captages AEP)

5.2.2. La loi contre le bruit du 31 décembre 1992

Cette Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 définit les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

Ces dispositions sont applicables en particulier au voisinage de la route départementale RD 923.

5.2.3. La loi relative à la protection des paysages du 8 janvier 1993

La richesse paysagère de la commune est prise en compte dans le projet de PLU :

- les secteurs boisés les plus intéressants sont protégés par un classement spécifique (EBC),
- les secteurs du territoire définis comme de qualité paysagère supérieure sont classés en zone N,

- les éléments naturels remarquables font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme,
- un soin tout particulier a été porté à l'article 4 (volumétrie, traitement des façades, clôtures, plantations…) du règlement, pour améliorer l'insertion des constructions dans le paysage.
- le site inscrit de la vallée de l'Eure est reporté au plan de zonage et au plan des servitudes d'utilité publique,

5.2.4. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

La révision du PLU s'inscrit dans les objectifs de cette loi qui vise à mieux protéger les espaces agricoles et forestiers.

Les terres agricoles, en raison du potentiel agronomique, biologique et économique qu'elles représentent pour la commune, seront protégées par les dispositions du plan local d'urbanisme et classées pour l'essentiel en zone A.

5.2.5. La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005

Conformément aux dispositions de cette loi, la commune va organiser dans le temps une chaîne du déplacement pour permettre l'accessibilité du bâti et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite, en application de la réglementation accessibilité et du Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) dès validation de ce dernier.

Dans ce contexte, les dispositions réglementaires veillent à rappeler dans l'article 7 de chaque zone les modalités à adopter pour améliorer l'accès aux constructions et la qualification de la voirie.

5.2.6. Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Chartraine

L'article L.131-4 du Code de l'urbanisme prévoit que les PLU doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale. Le PLU de Saint-Georges-sur-Eure doit ainsi respecter « l'esprit » du SCoT de l'Agglomération chartraine. Approuvé le 15 mai 2006 le Schéma de Cohérence Territorial de l'Agglomération chartraine est actuellement en révision.

Le PLU de Saint-Georges-sur-Eure s'inscrit pleinement dans les dispositions établies par le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT, et principalement :

- **La préservation des grands équilibres d'urbanisation existants**. En effet, sur le plan du développement démographique, le parti d'aménagement imagine une croissance légèrement supérieure au SCOT (DOG : « *La croissance démographique prévue sur le territoire est de 8 % sur les 10 ans à venir* »), pour compenser la baisse de la population enregistrée entre 2006 et 2012.

- **La préservation de l'activité agricole :** la recherche de l'optimisation foncière et du renouvellement urbain est un des leitmotive du parti d'aménagement adopté par le PLU de Saint-Georges-sur-Eure. De la sorte, le PLU tend à préserver la ressource agricole de toute consommation superflue.

- **La densification pour privilégier la diversité urbaine :** en matière d'habitat, le parti d'aménagement retenu prône des principes de densité largement supérieures aux densités jusqu'alors rencontrées sur le territoire. Les quelques terrains recensés comme espaces en creux, en cas d'aménagement, feront état d'une densité 13 logements / hectare. Les zones à urbaniser présentent des densités comprises entre 13 et 14 logements / hectare.

- **La protection des vue sur la cathédrale :** l'identification des cônes de vues dans le plan des contraintes et les dispositions règlementaires (notamment les hauteurs) contribuent à la mise en valeur de l'édifice.

- **Les nuisances sonores :** la prise en compte du bruit dans le PLU fait suite à l'arrêté préfectoral de 2016 classant les infrastructures routières d'Eure-et-Loir. Ainsi, la zone agricole est la seule affectée par le bruit. Elle présente des dispositions réglementaires spécifiques, notamment en matière d'acoustique.

5.3. Les servitudes et les contraintes supra-communales

5.3.1. Les servitudes d'utilité publique

En application de l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées sur le présent document d'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords".

Sur Saint-Georges-sur-Eure, l'église Saint-Georges dispose d'un périmètre de protection modifié (PPM du 20.02.2008).

Ce périmètre de protection modifié couvre pour partie les zones Ua (zone urbaine habitat traditionnel) et N (naturelle protégée) de la présente révision.

AC2 : Servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés ou inscrits :

Défini précédemment (Les outils de protection du milieu), le site inscrit « Vallée de l'Eure » est une servitude active sur le territoire communal (inscription du 12 août 1983). Le site se déploie sur la frange sud du territoire communal. L'inscription se justifie pour la qualité de l'entité paysagère ainsi délimitée.

Le présent PLU respecte les principes édictés dans le rapport préalable à l'inscription (pas de développement d'activités industrielles, pas de lotissements importants, interdire l'ouverture de nouvelles ballastières, grouper les habitations dans le site inscrit…).

AS1 : Conservation des eaux :

Cette servitude concerne les périmètres de protection des eaux potables et minérales issues du captage de « Mérobert ». Une partie du hameau de Mérobert (inscrit en zone Uh) interfère avec le périmètre de protection. Cependant, il n'est pas attendu quelque forme de développement substantiel sur le hameau en question. Les périmètres de protection couvrent aussi des terrains inscrits en zone agricole (A). Dès lors l'intégrité du forage est assurée.

EL7 : Servitudes relatives aux alignements.

Les plans d'alignements fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées, portent attribution immédiate, dès leur publication, du sol des propriétés non bâties à la voie publique et frappe de servitude de reculement et interdiction des travaux confortatifs les propriétés bâties ou closes de murs (immeubles en saillie).

La commune est frappée des servitudes d'alignement suivantes :

- RD6/10 Saint-Georges-sur-Eure (2 tronçons 1ère tranche)
- RD 123 Traverse de Dolmont
- RD 343 Traverse de La Taye
- RD 343 Traverse de Mérobert

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

La commune est soumise à la servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : Lignes 90 Kv Chaunay-Courville n°1 et 2.

Ces canalisations passent sur la frange nord du territoire communal, et n'impactent que des terrains inscrits en zone agricole (A) et naturelle (N) sur lesquels les effets de la servitude s'appliquent.

PM1 : Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels :

Cette servitude porte plus particulièrement sur le plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 22/01/1991 et relatif à la rivière de l'Eure.

Le caractère d'inondabilité a été pris en considération dans le règlement du PLU par l'indexation aux zones concernées (Ua/Ub/Uh/Ux/Uxa/A/N/N*) de l'indice « i ».

PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception :

Le territoire communal est traversé par la liaison hertzienne Champrond en Gâtine/Le Coudray Hôpital. Ce faisceau hertzien traverse d'Est en Ouest la frange Sud du territoire communal classé en zones urbaines hameaux (Uh sur La Taye) agricole (A) naturelle (N) sur lesquelles les dispositions relatives à cette servitude s'appliquent.

PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication

La commune est traversée d'Est en Ouest par deux câbles (F302 et F311) impactant ainsi les zones urbaines (Ua, Ub, Ux), agricoles (A) et naturelles (N) sur lesquelles les dispositions relatives à cette servitude s'appliquent.

T1 : Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer.

La commune de Saint-Georges-sur-Eure est parcourue du Sud-Est par la voie ferrée suivante : Ligne SNCF Paris-ferroviaire 500000 de Chartres à Bordeaux gérée par la SNCF (Mobilité et Réseau). Les zones A et N sont concernées par le passage de la voie ferrée. Dès lors les effets relatifs à cette servitude s'appliquent.

T7 : Servitudes relatives aux relations aériennes

Cette servitude s'applique à tout le territoire communal.

5.3.2. Les contraintes

Les sites archéologiques

Quatre sites archéologiques ont été recensés sur la commune :

- Montaudoin (groupe d'enclos circulaires ; enceintes quadrangulaires en bâtiments)
- Les Brisseaux (enclos quadangulaire)
- Le Buisson Brûlé, les Cavées (traces d'enclos)
- La Motte (site médiéval ou du bas Moyen-Âge)

L'ensemble des sites archéologiques se localise sur des espaces agricoles (A) ou naturels (N) sur lesquels aucune incidence n'est à envisager.

Le projet de directive paysagère et de protection des vues sur la cathédrale N.D de Chartres.

La cathédrale de Chartres a été inscrite à l'inventaire du patrimoine de l'UNESCO le 26 octobre 1979 et la Loi Paysage du 8 janvier 1993 a créé la possibilité pour l'Etat de prendre des directives de protection et de mise en valeur des paysages.

Un projet de directive a été envisagé pour protéger les vues vers le monument.

La commune de Saint-Georges-sur-Eure est concernée par les entités paysagères n°2a (Vallée de l'Eure), n°10 (Plaine Ouest) et n°11a (Plaine Sud). Dans le respect de ce projet de directive, deux cônes de vue lointaine traversent notamment le territoire communal Saint-Georges-sur-Eure. Les périmètres de ces vues sont pris en compte dans le présent PLU et se voit clairement identifiés dans le plan des contraintes. En complément, des points de vue remarquables (vue totale) émanent du territoire de Fontenay-sur-Eure au niveau de la RD343 au Sud-Est du territoire de Saint-Georges-sur-Eure

Les objectifs de cette mesure sont de :

- Conserver une silhouette puissante émergeant sans concurrence l'horizon, aussi bien en vision diurne que nocturne
- Présenter les faisceaux de vues afin de mettre en valeur :
- les relations visuelles lointaines
- l'effet d'annonce et de signal de la ville
- l'appartenance à un lieu privilégié
- la découverte spectaculaire et pittoresque
- Maintenir des espaces de culture et les paysages ouverts qui leurs sont associés
- Traduire grâce à un nouvel argument de programmation urbaine l'influence de la cathédrale sur l'urbanisme à venir
- Développer les principes d'un aménagement urbain harmonieux qui s'appuie sur une approche globale de l'environnement, dans le périmètre du projet de directive, et qu'il y ait ou non des relations visuelles avec le monument
- Définir une politique d'infrastructure

Les voies bruyantes

Le bruit, problème de santé publique et d'environnement, fait l'objet d'une attention particulière. L'article L.571.10 du Code de l'environnement, précisé par le décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, prévoit l'établissement d'un classement sonore des infrastructures de transports terrestres et sa révision régulière.

Le préfet du département a établi un arrêté le 24 novembre 2016 classant les infrastructures routières d'Eure-et-Loir. Cet arrêté détermine la largeur des zones pour lesquelles le bruit est considéré comme une nuisance, et que les communes doivent prendre en compte dans leur document d'urbanisme.

Localement, Saint-Georges-sur-Eure est desservie par la RD923. Au regard dudit arrêté préfectoral, la RD 923 appose une empreinte de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure (catégories sonores 3).

Nom de l'infrastructure	Gestionnaire	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en « U » ou tissu ouvert)
RD 923	Conseil départemental	3	100 m	Tissu ouvert

Cette empreinte affecte uniquement la zone A du PLU sur lesquelles les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Sur le présent plan de zonage, cette contrainte appose l'indice Br sur chacune la zone concernée.

Les chemins et les circuits de randonnées

La commune est couverte par plusieurs itinéraires, chemins ruraux, ou chemins ruraux partiellement inscrits, au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDPIPR).

Le présent PLU n'interfère pas sur la continuité de ces itinéraires qui figurent sur le plan de contraintes.

Le risque industriel

Sur la commune de Saint-Georges-sur-Eure, il existe une installation classée pour la protection de l'environnement. Située à proximité de la gare de La Taye, la CAPEB présente un risque issu du stockage de céréales. Inscrit en zone Ux, ce site fait état de périmètres (étude de dangers).

6. Les motifs de délimitation des zones et des règles

6.1. Le découpage du territoire en zones

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit et d'un plan de zonage. Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit être conforme aux dispositions figurant dans ces deux documents. Le zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire et spatialisée du projet d'aménagement et jouent, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du projet.

Le plan local d'urbanisme peut, selon le Code de l'urbanisme, comporter des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », des zones à urbaniser désignées par l'indice « **AU** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et une zone naturelle désignée par l'indice « **N** ».

"Zones U" : Article R.151-18 – *« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

"Zones AU" : Article R.151-20. – « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

"Zones A" : Articles R.151-22 et R.151-23 – « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

« *Peuvent être autorisées, en zone A :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.* »

"Zones N" : Articles R.151-24 et R.151-25. – « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.* »

« *Peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;*

- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Les choix retenus dans le présent PLU pour la délimitation des zones, dans le plan de zonage, résultent de :

- l'analyse des caractéristiques morphologiques et géographiques des différents espaces composant le territoire ;
- la traduction des orientations générales que la ville s'est fixé dans son projet urbain et qui sont définies dans le PADD.

6.2. Les différents zones et secteurs présents

- **Les zones urbaines :**

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- D'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des zones urbanisées afin de répondre aux besoins actuels ou futurs d'extension du bâti et de construction de nouveaux logements.
- D'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des formes urbaines et une détérioration de la qualité du cadre de vie.

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

Zone Ua : elle recouvre la partie la plus ancienne de la commune, à savoir son centre-bourg. Cette enveloppe bâtie est composée essentiellement de constructions anciennes dont le gabarit correspond souvent à un rez-de-chaussée, un étage surmonté d'une toiture à pentes.

La plupart des constructions présentent une certaine qualité sur le plan architectural. Les fonctions exercées sont principalement l'habitation, mais cette zone accueille aussi des commerces et de petites activités compatibles avec le voisinage des habitations.

Zone Ub : elle correspond et aux extensions urbaines les plus récentes. Cette zone accueille des constructions à usage d'habitations individuelles, implantées en recul de la voie publique, sur des parcelles de taille assez importante.

Ces quartiers sont en périphérie immédiate la zone Ua, en très grande partie bâtis, mais présentent encore des opportunités foncières pour des constructions complémentaires. Le règlement de la zone vise à protéger l'équilibre entre le bâti et le non bâti, à protéger les espaces verts et les jardins tout en permettant une optimisation du bâti.

Au sein de la zone Ub, sont inclus les secteurs Uba et Ube

- Le secteur Uba couvre l'emprise foncière du supermarché
- Le secteur Ube correspond à la première tranche du lotissement des Erriaux

Zone Uh : elle regroupe les zones agglomérées des hameaux de la Taye, la gare, la Sologne, Berneuse et Mérobert.

Zone Ux et secteur Uxa : Le PLU a cherché à différencier ces deux secteurs à vocation d'activités économiques, considérant qu'ils répondaient à des logiques territoriales différentes. En effet, le secteur Ux regroupe les zones d'activités périphériques de la commune, alors que le secteur Uxa est en contact avec les différentes zones d'habitat (zone Ua et Ub).

- **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser 1AUe (zone à urbaniser à court terme) sont les secteurs d'extension urbaine à dominante habitat. Ces deux zones à urbaniser sont situées dans le quartier de Dolmont, pour la première, et dans la continuité du lotissement des Erriaux, pour la seconde. Elles reprennent, en partie, la configuration retenue dans le parti d'aménagement entrevu dans le précédent document d'urbanisme (PLU) et se déploient sur un espace où les enjeux environnementaux sont minimes. Le parti d'aménagement attendu de ce secteur est de promouvoir la mixité urbaine et fonctionnelle tout en assurant la mixité sociale. Au-delà du règlement, une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre l'urbanisation de ces zones .

- **La zone agricole**

La zone agricole est classée en zone **A**. Elle est une zone strictement protégée et réservée aux activités agricoles : les seules occupations du sol autorisées sont celles qui sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Les sols y ont une valeur tant agronomique qu'économique et paysagère.

Les terrains agricoles sont un élément participant de l'identité de la commune, mais également de son dynamisme économique. Les enjeux de développement sont fortement liés au devenir de ces terres au sein du projet d'aménagement.

Le PLU prend donc toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennité de ces zones et les protéger contre les risques de mitage.

- **La zone naturelle**

La zone naturelle est la zone **N**. Cette zone concerne pour l'essentiel la vallée de l'Eure (dont le site le site inscrit) et ses espaces ouverts. Leur classement en zone naturelle permet d'assurer leur préservation essentielle pour la biodiversité et la circulation des espèces.

Toutefois, il existe dans cette zone des maisons d'habitation qui doivent pouvoir se maintenir et se développer normalement. De fait, le zonage a pris en considération ces écarts bâtis par une identification en secteur **N*** (écarts).

Un autre secteur vient compléter la zone naturelle de Saint-Georges-sur-Eure en raison de sa vocation spécifique. Ainsi le secteur **Nl** couvre des emprises dédiées aux espaces de loisirs en plein-air.

- **Les emplacements réservés :**

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité publique (la commune, le département ou l'Etat) souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert, etc. Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant en annexe.

Pour répondre à des besoins nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité, neuf emplacements réservés sont identifiés au PLU.

- **Les espaces boisés classés**

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, le PLU classe les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Toute coupe ou abattage est obligatoirement précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Les espaces boisés classés du PLU concernent les boisements et bosquets inférieures à 5000m² ponctuant le plateau agricole, et dans une moindre mesure ceux inventoriés dans la vallée. Ils représentent une superficie d'environ 2 hectares.

- **Les espaces paysagers protégés**

Conformément à l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les éléments végétaux ou naturels (haies, bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares…) repérés à ce titre doivent figurer au document graphique du règlement. Comme pour les EBC, toute coupe, arrachage, abattage ou défrichement doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 (sauf exceptions précisées dans le règlement).

Cette mesure d'identification a été adoptée exclusivement sur le bourg de Saint-Georges-sur-Eure sur lequel s'exerce une certaine forme de pression urbaine, alors que cette l'enveloppe urbaine s'insère dans un écrin naturel et environnemental de qualité. L'enjeu d'une telle identification est de maintenir les espaces paysagers les plus notoires afin de maintenir la présence du végétal en milieu urbain.

Ainsi, on distingue :

- Les fonds de jardins en zone urbaine dont le classement au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme permet de limiter une densification trop importante et une urbanisation en second, voire troisième rideau.
- Les espaces publics et espaces interstitiels qui contribuent au cadre de vie
- Les abords des fossés qui contribuent à la régulation et à la récupération des eaux de pluies
- Les entrées de ville à l'image de la zone d'activités de la vallée Renault

- **Les orientations d'aménagement et de programmation**

Quatre secteurs sont encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

- Secteur de la rue Edouard Branly et de la rue Edmond Bataille : située en entrée de ville, cette zone, d'une emprise totale de 11 300m², revêt un caractère stratégique, dans le développement résidentiel de la commune mais aussi dans la qualification de l'entrée de ville de Saint-Georges-sur-Eure.
- Zone 1AUe dite de Dolmont : La situation centrale cette zone, d'une emprise totale de 2 hectares, revêt un caractère stratégique pour le développement démographique et résidentiel porté par le présent PLU.
- Zone 1AUe des Erriaux qui porte l'essentiel du développement résidentiel et démographique de la commune. Cette zone poursuit la politique d'urbanisation engagée par la municipalité.
- Zone Ub rue Henri IV

6.3. Les éléments de comparaisons statistiques entre le PLU de 2008 et la révision du PLU

La traduction réglementaire de la révision du PLU entraîne des évolutions des superficies du zonage, à savoir :

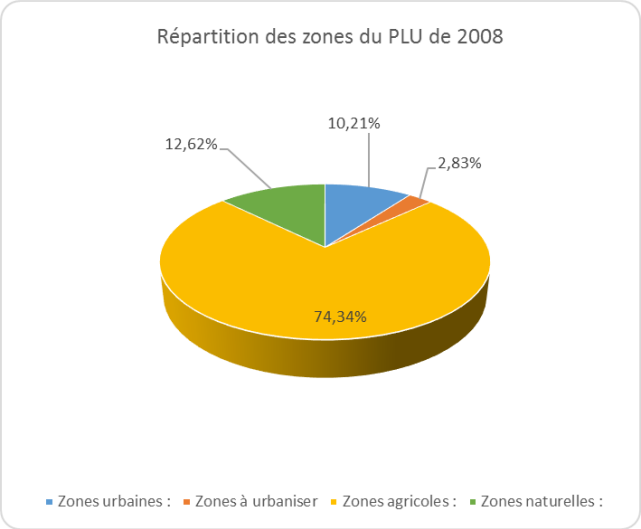
- Une diminution des zones urbaines, malgré le transfert de zone à urbaniser du PLU. Ce principe résulte du déclassement de terrains inscrits en zone urbaine (dans le bourg, mais surtout dans les hameaux) au profit de la zone naturelle et de la zone agricole
- Une diminution drastique des zone à urbaniser, soit parce qu'elles sont désormais bâties (lotissement des Erriaux), soit pour limiter la consommation de la ressource (abandon de la zone AU à l'Est de Dolmont, diminution de la zone à urbaniser des Erriaux en fonction des besoins de la collectivité).
- Une diminution de la zone agricole résultant du classement en zone naturelle (N) de terrains situés dans la vallée afin d'affirmer le continuum écologique de cette dernière.

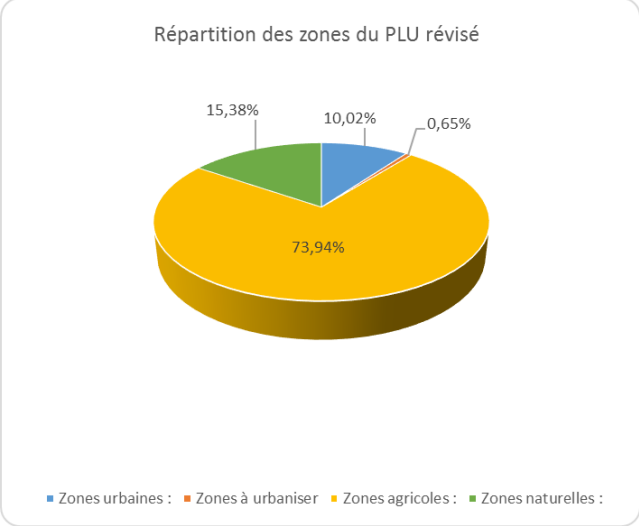
PLU 2008		
désignation des zones	superficie (m²)	superficie (ha)
Zones urbaines :		
UA	260 600	26,06
UB	669 300	66,93
UC	361 300	36,13
UX	295 100	29,51
TOTAL ZONES URBAINES :	**1 586 300**	**158,63**
Zones à urbaniser		
1U	164 400	16,44
AUX	57 500	5,75
2AU	218 400	21,84
TOTAL ZONES A URBANISER :	**440 300**	**44,03**

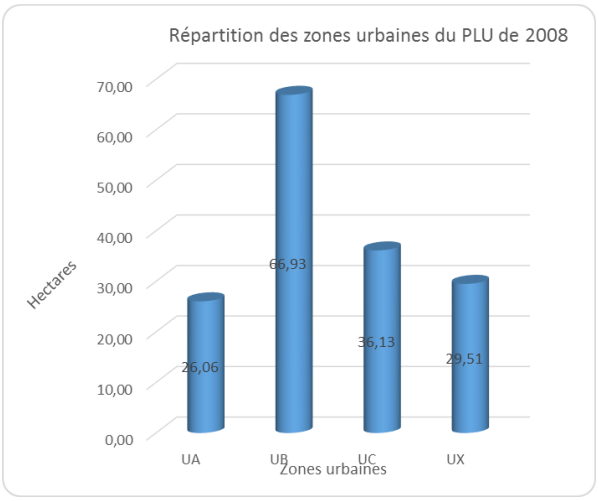
PLU REVISION		
désignation des zones	superficie (m²)	superficie (ha)
Zones urbaines :		
Ua	236 407	23,64
Ub	662 618	66,26
Uba	11 344	1,13
Ube	106 073	10,61
Uh	225 669	22,57
Ux	228 643	22,86
Uxa	87 937	8,79
TOTAL ZONES URBAINES :	**1 558 691**	**155,87**
Zones à urbaniser :		
1AUe	101 842	10,18
TOTAL ZONES A URBANISER :	**101 842**	**10,18**

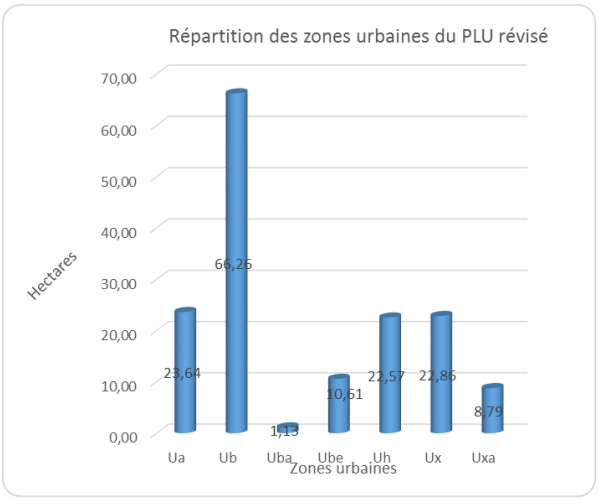
Zones agricoles :		
NC	11 552 200	1 155,22
TOTAL ZONES AGRICOLES :	11 552 200	1 155,22
Zones naturelles :		
ND	1 961 200	196,12
TOTAL ZONES NATURELLES :	1 961 200	196,12
Territoire communal	15 540 000	1 554,0

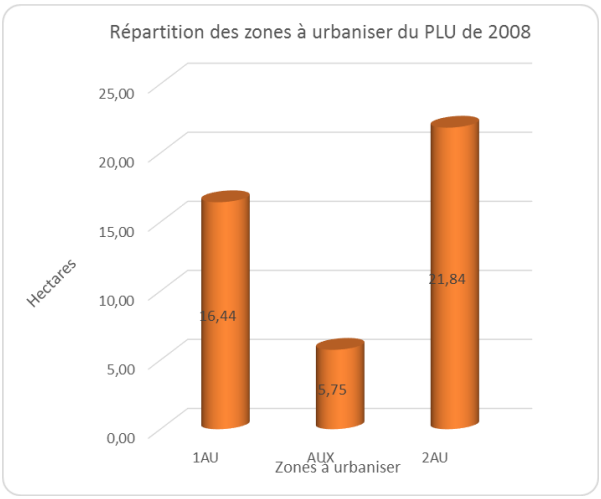
Zones agricoles :		
A	11 498 411	1 149,84
TOTAL ZONES AGRICOLES :	11 498 411	1 149,84
Zones naturelles ou non équipées :		
N	2 211 602	221,16
N*	56 263	5,63
Nl	124 534	12,45
TOTAL ZONES NATURELLES :	2 392 399	239,24
Territoire communal	15 551 344	1 555,1

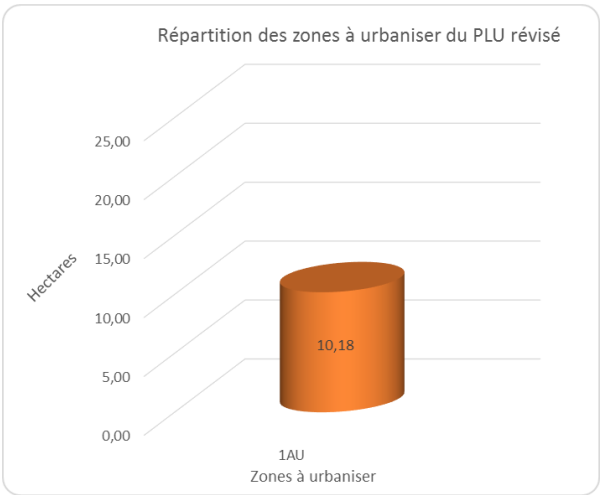


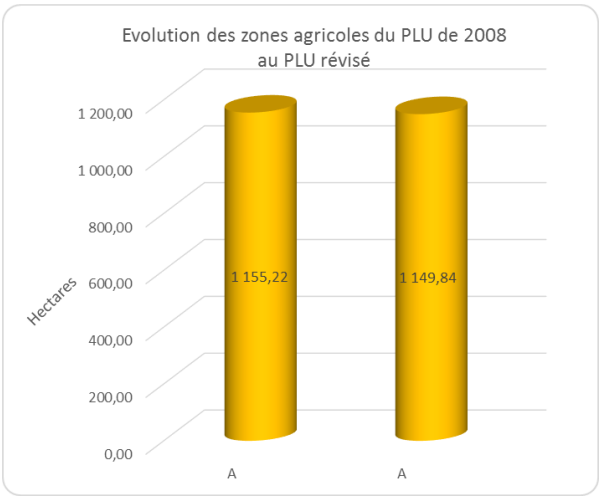


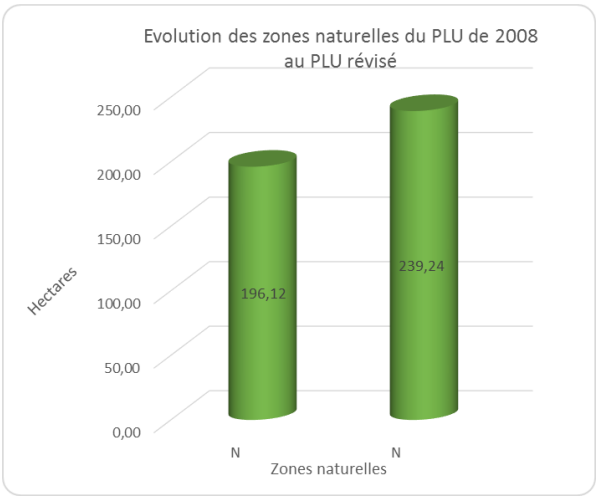

Répartition des zones urbaines du PLU de 2008
70,00
60,00
50,00
40,00
30,00
20,00
10,00
0,00
Hectares
26,06
66,93
36,13
29,51
UA
UB
UC
UX
Zones urbaines


Répartition des zones urbaines du PLU révisé
70,00
60,00
50,00
40,00
30,00
20,00
10,00
0,00
Hectares
23,64
66,26
1,13
10,61
22,57
22,86
8,79
Ua
Ub
Uba
Ube
Uh
Ux
Uxa
Zones urbaines


Répartition des zones à urbaniser du PLU de 2008
25,00
20,00
15,00
10,00
5,00
0,00
Hectares
16,44
5,75
21,84
1AU
AUX
2AU
Zones à urbaniser


Répartition des zones à urbaniser du PLU révisé
25,00
20,00
15,00
10,00
5,00
0,00
Hectares
10,18
1AU
Zones à urbaniser


Evolution des zones agricoles du PLU de 2008
au PLU révisé
1 200,00
1 000,00
800,00
600,00
400,00
200,00
0,00
Hectares
1 155,22
1 149,84
A
A


Evolution des zones naturelles du PLU de 2008
au PLU révisé
250,00
200,00
150,00
100,00
50,00
0,00
Hectares
196,12
239,24
N
N
Zones naturelles

6.4. Les motifs de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gorges-sur-Eure est en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le PLU reste néanmoins un document réglementaire et fait toujours une distinction entre zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et zones agricoles.

Le présent PLU opte pour la déclinaison d'un règlement plus souple, rédigé suivant les dispositions du décret n°2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme du 29 décembre 2015.

Dès lors, le règlement de PLU est désormais structuré en trois chapitres :

- affectation des zones et destination des constructions *(destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités)*
- caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères *(volumétrie, implantation, espaces non-bâti, stationnement)*
- équipements et réseaux *(condition de desserte des terrains par les voies et réseaux)*

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- **Article 1 : Destination et sous -destinations**

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations interdites, ou soumises à conditions particulières.

- **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

L'article 2 fixe les règles relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

L'article 3 fixe les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.

- **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

L'article 4 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions.

- **Article 5 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions**

L'article 5 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de Biotope par surface (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre.

- **Article 6 : Stationnement**

L'article 6 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

- **Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

L'article 7 fixe les règles relatives aux conditions de desserte

- **Article 8 : Desserte par les réseaux**

L'article 8 fixe les règles relatives au passage et à la desserte des réseaux

Le nombre d'articles a été réduit et leur contenu est plus soucieux de sens que d'ordre urbain

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

- **Les zones urbaines :**

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- D'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des zones urbanisées afin de répondre aux besoins actuels ou futurs d'extension du bâti et de construction de nouveaux logements.
- D'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des formes urbaines et une détérioration de la qualité du cadre de vie.

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

La zone Ua :

La zone urbaine habitat (Ua) regroupe entre autre les constructions historiques du centre bourg de Saint-Georges-sur-Eure. Majoritairement destinée à l'habitat, cette zone accueille néanmoins les équipements publics de la commune (mairie, école…).

Sa vocation première n'est pas de recevoir l'essentiel des constructions nouvelles considérant sa faible disponibilité foncière et sa qualité patrimoniale. Néanmoins, cette zone répond aux besoins de la commune en termes de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

L'enveloppe bâtie est composée essentiellement de constructions anciennes dont le gabarit correspond souvent à un rez-de-chaussée, un étage surmonté d'une toiture à pentes.

Traduction graphique
La zone Ua atteint une superficie totale de 23,64 hectares.

Dispositions réglementaires
Afin de répondre au principe de mixité des fonctions, la zone Ua est destinée à recevoir de l'habitat, les équipements d'accompagnement publics et collectifs nécessaires à la vie du village : commerces, équipements publics, hôtels, restaurants, services et activités artisanales compatibles avec le caractère général de la zone.

La préservation de la silhouette bâtie existante et d'une manière plus générale de l'identité villageoise, ont amené au maintien des différentes dispositions réglementaires du document d'urbanisme actuel.
En ce sens, en ce qui concerne les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement, lorsque sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celle du projet un alignement différent existe.
En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les élus ont choisi d'assouplir la règle en différenciant les constructions nouvelles et les annexes. Ainsi, pour toute construction principale, la règle précise la possible implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres, alors que pour les annexes la règle permet l'implantation en limites séparatives, ou en retrait d'1,50 mètre. L'implantation des annexes se veut ainsi moins restrictive.
La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit. Ce choix permet de respecter le velum existant, considérant qu'il ne faut en aucune façon briser l'harmonie des hauteurs et de gabarits existants dans cette partie ancienne du village.

En ce qui concerne, l'Intégration architecturale et paysagère des projets, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions reste stable par rapport au précédent document d'urbanisme. En effet, celle-ci

permet d'encadrer correctement les formes et les démarches plastiques variés des différents acteurs de l'aménagement en proposant un cadre constructif clair.

Afin ne pas trop optimiser l'occupation de ces parcelles déjà loties et bâties, maintenir un bon équilibre entre espace bâti et espace non bâti et surtout favoriser l'infiltration des eaux pluviales, la notion de CBS (Coefficient de Biotope par Surface) est introduite. En ce sens, dans la zone Ua, il est proposé de fixer des CBS à 0,4 et un coefficient de pleine terre (PLT) à 0,2 permettant de conserver dans cette zone résidentielle des espaces de pleine terre propice à la réintroduction de la nature dans ce milieu dense.

D'autres dispositions, concernant les accès et le stationnement, sont précisées ou assouplies. Les voiries et accès devront présenter des dimensions adaptées aux besoins, avec notamment l'introduction d'une largeur minimale.

ZONE Ua	**Contenu du règlement**	**Principes justificatifs**
Ua 1 Destinations et sous-destinations	***Occupation et utilisation du sol interdites*** - Les exploitations forestières - Le commerce de gros - Les cinémas - Les salles d'arts et spectacles - Les activités industrielles - Les entrepôts - Les centres de congrès et d'exposition	Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.
	Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières - Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage des zones habitées (nuisance s de bruit,…), - Les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient à l'intérieur de l'unité foncière occupée par des constructions agricoles en activités.	Il s'agit de donner priorité à la mixité d'usage tout en évitant des nuisances pour le voisinage.
Ua 2 Mixité fonctionnelle et sociale	Mixité recherchée, mais devant être adaptée au contexte, qualitative et participer à la mise en œuvre du projet de territoire. La mixité fonctionnelle doit aussi correspondre aux usages existants et s'adapter à l'évolution des modes de vie.	La mixité fonctionnelle et sociale est assurée
Ua 3 Volumétrie et implantation des constructions	***Volumétrie et hauteur*** - Constructions principales et extensions : 6 m à l'égout du toit - Annexes : 3 ?50 m	Les dispositions générales correspondent à la hauteur traditionnelle des constructions les plus hautes du village.
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - soit à l'alignement, - soit en recul de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement, lorsque sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celle du projet un alignement différent existe	Il s'agit de conserver la tradition de rues et de garantir une certaine cohérence en termes d'implantation.
	Les constructions principales peuvent être implantées : • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres. Les annexes peuvent être implantées : • Soit en limites séparatives,	Dans la partie ancienne du bourg, les constructions sont implantées le plus souvent sur les limites séparatives. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie et la notion de rue.

	• Soit en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 1,50 mètres.	
Ua 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	***Intégration architecturales et paysagères des projets*** Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale. Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels.
	Traitement des façades Implantation des ouvertures privilégiée dans le plan des façades ; retrait admis si meilleure insertion ou impératifs de sécurité.	
	Traitement des toitures - Constructions principales : toiture régulière, 2 pentes, supérieure pente à 40° - Extensions, annexes, vérandas et verrière : pente 10° minimum, tuiles plates ou transparent	
	Aménagement des clôtures et abords Hauteur des clôtures : 1,50 m à 2 m	
	Essences locales - Favoriser les plantes grimpantes, les lianes, les plantes champêtres - Eviter les espèces exotiques, invasives ou exogènes	
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, en saillies des toitures si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.	Les dispositifs en matière de performances énergétiques et environnementales s'inscrivent dans les dispositions des lois dites du Grenelle.

Ua 5
Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions
	Constructions nouvelles
	- Surface éco-aménagée imposée, calculée à la parcelle ou à l'unité foncière :
	  o Coefficient de Biotope par Surface (CBS) : 0,4
	  o Surface de Pleine Terre (PLT) : 0,2
	- Mutualisation des surfaces possible dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.
		L'objectif derrière la mise en place d'un CBS est de renforcer la présence de la « nature en ville », tant dans les espaces publics que privés, pour améliorer la qualité de vie, le paysage et protéger l'environnement (lutte contre les îlots de chaleur urbain, biodiversité…)

	Constructions existantes - Travaux de réhabilitation et changements de destination : pas soumis au CBS ou aux surfaces de PLT imposés - Extensions : respect du CBS ; pas soumis aux surfaces de PLT	

<table>
<tr><td></td><td>Espaces partagées - déduits de la surface de l’assiette foncière du projet :
- Espaces collectifs consacrés à l’agriculture urbaine hors sol
- Aires de jeux et installations sportives extérieures
- Patios et cours collectifs couverts végétalisés, stationnement de véhicules exclu
- Espaces communs de convivialité et de services mutualisés
- Parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l’espace public.</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ua 6
Stationnement</td><td>Stationnement des véhicules motorisés
<table><tr><td>Logement</td><td>2 places minimum par logement</td></tr><tr><td>Logements locatifs sociaux</td><td>1 place minimum par logement</td></tr><tr><td>Hébergement</td><td>1 place minimum pour 2 lits</td></tr><tr><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>1 place par tranche de 25m² de Surface de Plancher</td></tr><tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>1 place minimum pour 2 lits.</td></tr><tr><td>Bureaux</td><td>1 place minimum par tranche de 25m² de Surface de Plancher</td></tr></table></td><td rowspan="2">La priorité doit être donnée au stationnement à l’intérieur des parcelles afin d’éviter l’encombrement des voies publiques.</td></tr>
<tr><td>Stationnement des cycles
- Emplacement cycles admis :
o au sein des espaces extérieurs à condition d’être couverts et de disposer des équipements adaptés
o au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés à condition d’être clos et couverts, et de disposer d’une surface suffisante (7,5 m de profondeur)</td></tr>
<tr><td>Ua 7
Desserte par les voies publiques et privées</td><td>Accès
- Obligation d’avoir accès à une voie publique ou privée
- Accès sur la voirie publique :
o largeur minimale de 3,50 m</td><td>Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.
Il s’agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre</td></tr>
</table>

	Voirie - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées : o si impossibilité de maillage viaire, o en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, o si prolongement par des axes de cheminements doux.	d'accès sur les voies publiques.
Ua 8 Desserte par les réseaux	***Eau potable*** Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe	Ces dispositions visent des objectifs de : - Santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfouir progressivement tous les réseaux.
	Eaux pluviales Permettre l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur s'il existe	
	Assainissement Obligation de se raccorder au réseau public existant	
	Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication Branchements réalisés en souterrain	

La zone Ub:

Elle correspond et aux extensions urbaines les plus récentes. Cette zone accueille des constructions à usage d'habitations individuelles, implantées en recul de la voie publique, sur des parcelles de taille assez importante.

Ces quartiers sont en périphérie immédiate la zone Ub, en très grande partie bâtis, mais présentent encore des opportunités foncières pour des constructions complémentaires. Le règlement de la zone vise à protéger l'équilibre entre le bâti et le non bâti, à protéger les espaces verts et les jardins tout en permettant une optimisation du bâti.

Au sein de la zone Ub, sont inclus les secteurs Uba et Ube

- Le secteur Uba couvre l'emprise foncière du supermarché
- Le secteur Ube correspond à la première tranche du lotissement des Erriaux

Traduction graphique

La zone Ub atteint une superficie totale de 78 hectares

Dispositions réglementaires

ZONE Ub	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Ub 1 Destinations et sous-destinations	***Occupation et utilisation du sol interdites*** - Les exploitations forestières - Le commerce de gros - Les cinémas - Les activités industrielles - Les entrepôts	Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.
	Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières - Les exploitations agricoles - Les activités de services avec accueil clientèle - L'hébergement touristique et hôtelier - Les salles d'art et de spectacle - Les centres de congrès et d'exposition -	Il s'agit de donner priorité à la mixité d'usage tout en évitant des nuisances pour le voisinage.
Ub 2 Mixité fonctionnelle et sociale	Mixité recherchée, mais devant être adaptée au contexte, qualitative et participer à la mise en œuvre du projet de territoire. La mixité fonctionnelle doit aussi correspondre aux usages existants et s'adapter à l'évolution des modes de vie.	La mixité fonctionnelle et sociale est assurée
Ub 3 Volumétrie et implantation des constructions	***Volumétrie et hauteur*** **Dans la zone Ub et le secteur Ube,** - Constructions principales et extensions : 6 m - Annexes : 3,50 m **Dans le secteur Uba (commercial)** Constructions principales, extensions et annexes: 10 m	Les dispositions générales correspondent à la hauteur traditionnelle des constructions observées.
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Constructions : alignement ou en recul ≥ 5 m	Il s'agit de respecter la trame du tissu bâti existant et de garantir une certaine cohérence en termes d'implantation.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Constructions : en limites séparatives ou en retrait ≥ 3 m	Dans cette zone, les constructions sont implantées le plus souvent en retrait. Il est néanmoins acceptable d'implanter les nouvelles constructions en limite afin d'optimiser l'occupation du foncier.
Ub 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	***Intégration architecturale et paysagère des projets*** Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale. Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels sans exclure
	Traitement des façades Implantation des ouvertures privilégiée dans le plan des façades ; retrait admis si meilleure insertion ou impératifs de	

	sécurité.	l'architecture contemporaine.
	Traitement des toitures - Constructions principales : toiture régulière, plusieurs pentes, pente à 35° - Extensions, annexes, vérandas et verrière : pente 10° minimum, tuiles plates ou matériau transparent	
	Aménagement des clôtures et abords Hauteur des clôtures : 2de 1,50 m en Ube à 1,75 m	
	Essences locales - Favoriser les plantes grimpantes, les plantes champêtres - Eviter les espèces exotiques, invasives ou exogènes	
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, en saillies des toitures si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.	Les dispositifs en matière de performances énergétiques et environnementales s'inscrivent dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
Ub 5 Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions	***Constructions nouvelles*** - Surface éco-aménagée imposée, calculée à la parcelle ou à l'unité foncière : o Coefficient de Biotope par Surface : 0,4 o Surface de Pleine Terre : 0,6	L'objectif derrière la mise en place d'un CBS est de renforcer la présence de la « nature en ville », tant dans les espaces publics que privés, pour améliorer la qualité de vie, le paysage et protéger l'environnement (lutte contre les îlots de chaleur urbain, biodiversité…)
	Constructions existantes - Travaux de réhabilitation et changements de destination : pas soumis au CBS ou aux surfaces de PLT imposés - Extensions : respect du CBS ; pas soumis aux surfaces de PLT	
	Espaces partagées - déduits de la surface de l'assiette foncière du projet : - Espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol - Aires de jeux et installations sportives extérieures - Patios et cours collectifs couverts végétalisés, stationnement de véhicules exclu - Espaces communs de convivialité et de services mutualisés - Parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public.	

<table>
<tr>
<td>Ub 6
Stationnement</td>
<td>
Stationnement des véhicules motorisés
<table>
<tr><td>Logement</td><td>2 places minimum par logement</td></tr>
<tr><td>Logements locatifs sociaux</td><td>2 places minimum par logement</td></tr>
<tr><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>1 place par tranche de 25 m² de Surface de Plancher</td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>1 place minimum pour 2 lits ou par chambre.</td></tr>
</table>
Stationnement des cycles
- Surface de chaque emplacement ≥ 0,75 m²
</td>
<td>La priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.</td>
</tr>
<tr>
<td>Ub 7
Desserte par les voies publiques et privées</td>
<td>
Accès
- Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée
- Accès sur la voirie publique :
o largeur minimale de 3,50 m
Voirie
- Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.
- Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique
- Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR
- Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées :
o en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
o si prolongement par des axes de cheminements doux.
</td>
<td>Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.
Il s'agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.</td>
</tr>
<tr>
<td>Ub 8
Desserte par les réseaux</td>
<td>Eau potable
Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe</td>
<td>Ces dispositions visent des objectifs de :
- Santé et d'hygiène publique
- Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières)
- Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation
- Sauvegarde de la qualité de l'eau
- Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfouir progressivement tous les réseaux.</td>
</tr>
</table>

La zone Uh :

Traduction graphique

La zone Ub atteint une superficie totale de 22,57 hectares

Elle regroupe les zones agglomérées des hameaux de la Taye, la gare, la Sologne, Berneuse et Mérobert.

Dispositions réglementaires

ZONE Uh	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Uh 1 Destinations et sous-destinations	***Occupation et utilisation du sol interdites*** - Les exploitations forestières - Les commerces de gros - Les cinémas - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques - Les salles d'art et de spectacle - Les activités industrielles - Les entrepôts - Les centres de congrès et d'exposition De plus, dans la zone inondable « i », sont interdits : - Les constructions de toute nature, y compris les clôtures, si elles font obstacle à l'écoulement temporaire ou permanant des eaux, - Toute surélévation du terrain naturel.	Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.
	- ***Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières*** - Les constructions destinées à l'hébergement - Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail - Les constructions destinées à la restauration - Les constructions destinées aux activités de services avec un accueil clientèle - Les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier - Les constructions destinées aux locaux et bureaux accueillant du public - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Les constructions destinées aux équipements sportifs - Les autres constructions destinées à recevoir du public - Les constructions destinées aux bureaux -	Il s'agit de donner priorité à une mixité d'usages, sous réserve de ne pas être cause de nuisances pour le voisinage
Uh 2 Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet	La mixité fonctionnelle et sociale est assurée au regard des dispositions de l'article 1.

Uh 3 Volumétrie et implantation des constructions	***Volumétrie et hauteur*** - Constructions principales et extensions : 6 m - Annexes : 3,50 m	Les dispositions générales correspondent à la hauteur traditionnelle des constructions observées. Il s'agit d'assurer la protection du paysage naturel et urbain.
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Constructions : alignement ou en recul ≥ 5 m - Extensions : dans la continuité de la construction principale existante implantée avec un recul < 5 m	Il s'agit de respecter la trame du tissu bâti existant et de garantir une certaine cohérence en termes d'implantation.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Constructions : en retrait ≥ 3 m - Annexes : en limites séparatives ou en retrait (≥ 3 m)	Dans cette zone, les constructions sont implantées le plus souvent en retrait. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie.
Uh 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	***Intégration architecturales et paysagères des projets*** Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale.
	Traitement des façades Implantation des ouvertures privilégiée dans le plan des façades ; retrait admis si meilleure insertion ou impératifs de sécurité.	
	Traitement des toitures - Constructions principales : toiture régulière, 2 pentes, pente à 40° - Extensions, annexes, vérandas et verrière : pente 10° minimum, tuiles plates ou matériau transparent	
	Aménagement des clôtures et abords Hauteur des clôtures : ≤ 1,50 m le long des voies et ≤ 2 m le long des limites séparatives	
	Essences locales - Favoriser les plantes grimpantes, les lianes, les plantes champêtres - Eviter les espèces exotiques, invasives ou exogènes	
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, en saillies des toitures si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.	Les dispositifs en matière de performances énergétiques et environnementales s'inscrivent dans les dispositions des lois dites du Grenelle.

<table>
<tr>
<td rowspan="3">Uh 5

Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions</td>
<td>Constructions nouvelles

- Surface éco-aménagée imposée, calculée à la parcelle ou à l'unité foncière :
o En zone Uh : CBS à 0,6 et PLT à 0,5</td>
<td rowspan="3">L'objectif derrière la mise en place d'un CBS est de renforcer la présence de la nature en ville, tant dans les espaces publics que privés, pour améliorer la qualité de vie, le paysage et protéger l'environnement (lutte contre les îlots de chaleur urbain, biodiversité…)</td>
</tr>
<tr>
<td>Constructions existantes

- Travaux de réhabilitation et changements de destination : pas soumis au CBS ou aux surfaces de PLT imposés
- Extensions : respect du CBS ; pas soumis aux surfaces de PLT</td>
</tr>
<tr>
<td>Espaces partagées - déduits de la surface de l'assiette foncière du projet :

- Espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol
- Aires de jeux et installations sportives extérieures
- Patios et cours collectifs couverts végétalisés, stationnement de véhicules exclu
- Espaces communs de convivialité et de services mutualisés
- Parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public.</td>
</tr>
<tr>
<td>Uh 6

Stationnement</td>
<td>Stationnement des véhicules motorisés

<table>
<tr><td>Logement</td><td>2 places minimum par logement</td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>1 place minimum pour 2 lits ou par chambre.</td></tr>
<tr><td>Bureaux</td><td>1 place minimum par tranche de 25m² de Surface de Plancher</td></tr>
<tr><td>Artisanat</td><td>1 place par tranche de 25m² de Surface de Plancher</td></tr>
<tr><td>Industrie</td><td>1 place par tranche de 50m² de Surface de Plancher</td></tr>
</table>
</td>
<td>La priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.</td>
</tr>
<tr>
<td rowspan="2">Uh 7

Desserte par les voies publiques et privées</td>
<td>Accès

- Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée
- Accès sur la voirie publique :
o largeur minimale de 3,50 m</td>
<td rowspan="2">Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.

Il s'agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.</td>
</tr>
<tr>
<td>Voirie

- Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.
- Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique
- Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR
- Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.</td>
</tr>
</table>

Uh 8 Desserte par les réseaux	***Eau potable*** Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe	Ces dispositions visent des objectifs de : - Santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfouir progressivement tous les réseaux.
	Eaux pluviales Permettre l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur s'il existe	
	Assainissement Obligation de se raccorder au réseau public existant ou de disposer d'un dispositif individuel	
	Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication Branchements réalisés en souterrain	

La zone Ux (Zone Ux et secteur Uxa)

Traduction graphique

La zone Ux couvre une superficie globale de 31.65 hectares.

Dispositions réglementaires

La zone Ux regroupe les activités artisanales et les équipements industriels de la commune.

Les contours de cette zone urbaine ont été définis de façon stricte afin de ne pas entacher le milieu urbain habité environnant et le contexte agricole. L'implantation des constructions, la densité des constructions sont des éléments pris en compte.

Le PLU a cherché à différencier ces deux secteurs à vocation d'activités économiques, considérant qu'ils répondaient à des logiques territoriales différentes. En effet, le secteur Ux regroupe les zones d'activités périphériques de la commune, alors que le secteur Uxa est en contact avec les différentes zones d'habitat (zone Ua et Ub).

ZONE Uh	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Uh 1 Destinations et sous-destinations	***Occupation et utilisation du sol interdites*** - Les exploitations agricoles - Les exploitations forestières - Les constructions destinées à l'habitation, - Les constructions destinées à l'hébergement - Les constructions destinées à la restauration - Les cinémas - Les constructions destinées aux activités de services avec un accueil clientèle - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Les constructions destinées aux équipements sportifs - Les autres constructions destinées à recevoir du public - Les salles d'art et de spectacle - Les centres de congrès et d'exposition <u>Sont interdits en secteur Uxa :</u> - Les commerces de gros, - Les constructions nouvelles, annexes, extension ou changement de destination ayant pour effet d'accroitre les nuisances vis-à-vis des zones habitées <u>De plus, dans la zone inondable « i », sont interdits :</u> - Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, - Toute surélévation du terrain naturel.	Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.
	- ***Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières*** - Les constructions destinées aux locaux et bureaux accueillant du public	Tout en protégeant les caractéristiques urbaines existantes en vue d'éviter une densification excessive, il s'agit de donner priorité à une mixité d'usages, sous réserve de ne pas être cause de nuisances pour le voisinage
Uh 2 Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet	La mixité fonctionnelle et sociale est assurée au regard des dispositions de l'article 1.
Uh 3 Volumétrie et implantation des constructions	***Volumétrie et hauteur*** - Constructions principales et extensions : 10 m en Uxa et 8 m en Ux	Les dispositions générales correspondent à la hauteur traditionnelle des constructions observées.
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Constructions : en recul ≥ 5 m - Extensions : dans la continuité de la construction principale existante implantée avec un recul < 10 m	Il s'agit de respecter la trame du tissu bâti existant et de garantir une certaine cohérence en termes d'implantation.

	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Constructions : en retrait ≥ 5 m	Dans cette zone, les constructions sont implantées le plus souvent en retrait. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie.
Uh 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	***Intégration architecturales et paysagères des projets*** Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale.
	Traitement des toitures Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates…).	
	Essences locales - Favoriser les plantes grimpantes, leles plantes champêtres - Eviter les espèces exotiques, invasives ou exogènes	
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, en saillies des toitures si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.	Les dispositifs en matière de performances énergétiques et environnementales s'inscrivent dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
Uh 6 Stationnement	***Stationnement des véhicules motorisés*** Bureaux : 1 place minimum par tranche de 25m² de Surface de Plancher	La priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
Uh 7 Desserte par les voies publiques et privées	***Accès*** - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : o largeur minimale de 5 m	Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain. Il s'agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.
	Voirie - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.	
Uh 8 Desserte par les	***Eau potable*** Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe	Ces dispositions visent des objectifs de : - Santé et d'hygiène publique

réseaux	***Eaux pluviales*** Permettre l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur s'il existe	- Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfouir progressivement tous les réseaux.
	Assainissement Obligation de se raccorder au réseau public existant ou de disposer d'un dispositif individuel	
	Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication Branchements réalisés en souterrain	

Les zones à urbaniser 1AUe:

Les zones à urbaniser sont les zones 1AU. Celles-ci sont des zones non équipées destinées à être urbanisées à court ou moyen terme. Elles sont prioritairement destinées à l'habitat. Globalement, la situation et l'emprise des zones 1AU ont été retenues de manière à ce que leur urbanisation ne mette pas en péril l'activité agricole viable et l'environnement naturel de qualité.

Les zones à urbaniser 1AU (zone à urbaniser à court terme) sont les secteurs d'extension urbaine à dominante habitat. Ces deux zones à urbaniser sont situées dans le quartier de Dolmont, pour la première, et dans la continuité du lotissement des Erriaux, pour la seconde. Elles reprennent, en partie, la configuration retenue dans le parti d'aménagement entrevu dans le précédent document d'urbanisme (PLU) et se déploient sur un espace où les enjeux environnementaux sont minimes. Le parti d'aménagement attendu de ce secteur est de promouvoir la mixité urbaine et fonctionnelle tout en assurant la mixité sociale. Au-delà du règlement, une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre l'urbanisation de ces zones .

Traduction graphique

Les deux zones 1AUe nouvellement créés représentent une superficie totale de 10,18 hectares.

Dispositions réglementaires

Ces sites ont fait l'objet d'une étude d'aménagement de laquelle sont extraites plusieurs dispositions, afin de garantir un aménagement progressif, cohérent et qualitatif. Sont ainsi concernés le tracé et les emprises des voies et des espaces publics, les mesures d'accompagnement paysager afin de garantir une bonne insertion paysagère vis-à-vis du plateau agricole

Compte tenu de la localisation géographique de la zone 1AUe, en contact direct avec le tissu ancien et constitué (zone Ua et Ub), les dispositions réglementaires régissant les volumétries seront similaires. En complément d'un CBS plus favorable à une densification qu'au sein du tissu urbain constitué, se rajoutent en revanche, des conditions d'urbanisation au travers des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Dans la zone 1AU, il est proposé de fixer des CBS à 0,5 et un coefficient de pleine terre (PLT) à 0,4.

Afin de répondre à une modération de la consommation foncière, des objectifs de densité devront être respectés : la zone 1AUe propose une densité minimum règlementaire d'une quinzaine de logements par hectare de terrain brut (espaces publics inclus).

La géométrie des voies publiques. permet de créer des îlots constructibles dont les linéaires de façades permettent là aussi de réaliser le programme en privilégiant la réalisation de constructions individuelles sur des terrains de surface modérée, de maisons de ville et de constructions intermédiaires (semi-collectif).

ZONE Uh	Contenu du règlement	Principes justificatifs
1AUe 1 Destinations et sous-destinations	***Occupation et utilisation du sol interdites*** - Les exploitations agricoles - Les exploitations forestières - Les cinémas - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques - Les salles d'art et de spectacle - Les activités industrielles - Les entrepôts - Les constructions destinées aux bureaux - Les centres de congrès et d'exposition	Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.
	- ***Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières*** - Les constructions destinées à l'hébergement - Les constructions destinées à la restauration - Les constructions destinées aux activités de services avec un accueil clientèle - Les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier - Les constructions destinées aux locaux et bureaux accueillant du public - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale -	Tout en protégeant les caractéristiques urbaines existantes en vue d'éviter une densification excessive, il s'agit de donner priorité à une mixité d'usages, sous réserve de ne pas être cause de nuisances pour le voisinage
1AUe 2 Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet	La mixité fonctionnelle et sociale est assurée au regard des dispositions de l'article 1.
1AUe 3 Volumétrie et implantation des constructions	***Volumétrie et hauteur*** - Constructions principales et extensions : 6 m - Annexes : 3,50 m	Les dispositions générales correspondent à la hauteur traditionnelle des constructions observées. Il s'agit d'assurer la protection du paysage naturel et urbain.
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Constructions : en recul ≥ 5 m - Extensions : dans la continuité de la construction principale existante implantée avec un recul < 5 m	Il s'agit de respecter la trame du tissu bâti existant et de garantir une certaine cohérence en termes d'implantation.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Constructions : alignement ou en retrait ≥ 3 m	Dans cette zone, les constructions sont implantées soit à l'alignement soir en faible recul. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie.
1AUe 4 Qualité urbaine, architecturale,	***Intégration architecturales et paysagères des projets*** Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité

environnementale et paysagère	***Traitement des façades*** Implantation des ouvertures privilégiée dans le plan des façades ; retrait admis si meilleure insertion ou impératifs de sécurité.	architecturale.
	Traitement des toitures - Les toitures doivent être de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons	
	Aménagement des clôtures et abords Hauteur des clôtures : ≤ 1,50 m le long des voies	
	Essences locales - Favoriser les plantes grimpantes, les plantes champêtres - Eviter les espèces exotiques, invasives ou exogènes	
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, en saillies des toitures si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.	Les dispositifs en matière de performances énergétiques et environnementales s'inscrivent dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
1AUe 5 Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions	***Constructions nouvelles*** - Surface éco-aménagée imposée, calculée à la parcelle ou à l'unité foncière : o En zone 1AUe : CBS à 0,5 et PLT à 0,4 - Mutualisation des surfaces possible dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.	L'objectif derrière la mise en place d'un CBS est de renforcer la présence de la nature en ville, tant dans les espaces publics que privés, pour améliorer la qualité de vie, le paysage et protéger l'environnement (lutte contre les îlots de chaleur urbain, biodiversité…)
	Constructions existantes - Travaux de réhabilitation et changements de destination : pas soumis au CBS ou aux surfaces de PLT imposés - Extensions : respect du CBS ; pas soumis aux surfaces de PLT	
	Espaces partagées - déduits de la surface de l'assiette foncière du projet : - Espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol - Aires de jeux et installations sportives extérieures - Patios et cours collectifs couverts végétalisés, stationnement de véhicules exclu - Espaces communs de convivialité et de services mutualisés - Parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public.	

<table>
<tr><td rowspan="2">1AUe 6
Stationnement</td><td>Stationnement des véhicules motorisés
Logement (≤ 3 chambres) — 2 places minimum par logement
Logement (> 3 chambres) — 2 places + 1 place chambres au-delà de 3, par logement, au minimum
Artisanat et commerce de détail — 1 place par tranche de 25 m² de Surface de Plancher
Hébergement hôtelier et touristique — 1 place minimum pour 2 lits ou par chambre.
Bureaux — 1 place minimum par tranche de 25m² de Surface de Plancher</td><td rowspan="2">La priorité doit être donnée au stationnement à l’intérieur des parcelles afin d’éviter l’encombrement des voies publiques.</td></tr>
<tr><td>Stationnement des cycles
- Un ou plusieurs espaces couverts doivent être aménagés
- Emplacement cycles admis :
o au sein des espaces extérieurs à condition d’être couverts et de disposer des équipements adaptés
o au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés à condition d’être clos et couverts, et de disposer d’une surface suffisante (7,5 m de profondeur)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1AUe 7
Desserte par les voies publiques et privées</td><td>Accès
- Obligation d’avoir accès à une voie publique ou privée
- Accès sur la voirie publique :
o largeur minimale de 3,50 m</td><td rowspan="2">Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.
Il s’agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d’accès sur les voies publiques.</td></tr>
<tr><td>Voirie
- Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l’incendie.
- Obligation pour les accès et portes de garage situés à l’alignement de l’espace public de répondre aux conditions de sécurité publique
- Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR
- Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées lorsqu’elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">1AUe 8
Desserte par les réseaux</td><td>Eau potable
Obligation de se raccorder au réseau d’eau potable s’il existe</td><td rowspan="4">Ces dispositions visent des objectifs de :
- Santé et d’hygiène publique
- Protection de l’environnement (nappes phréatiques, rivières)
- Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d’inondation
- Sauvegarde de la qualité de l’eau
- Qualité du cadre de vie. L’objectif est d’enfouir progressivement tous les réseaux.</td></tr>
<tr><td>Eaux pluviales
Permettre l’écoulement des eaux dans le réseau collecteur s’il existe</td></tr>
<tr><td>Assainissement
Obligation de se raccorder au réseau public existant ou de disposer d’un dispositif individuel</td></tr>
<tr><td>Réseaux d’alimentation en énergie et réseaux de communication
Branchements réalisés en souterrain</td></tr>
</table>

Les Zones agricoles :

La zone agricole est classée en zone A. Elle est une zone strictement protégée et réservée aux activités agricoles : les seules occupations du sol autorisées sont celles qui sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Les sols y ont une valeur tant agronomique qu'économique et paysagère.

Les terrains agricoles sont un élément participant de l'identité de la commune, mais également de son dynamisme économique. Les enjeux de développement sont fortement liés au devenir de ces terres au sein du projet d'aménagement.

Le PLU prend donc toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennité de ces zones et les protéger contre les risques de mitage.

Traduction graphique

La zone A atteint une superficie totale d'environ 1 150 hectares

Dispositions réglementaires

ZONE A	Contenu du règlement	Principes justificatifs
1 Destinations et sous-destinations	***Occupation et utilisation du sol interdites*** - Les constructions d'habitation non liées à une exploitation agricole - Les constructions pour l'hébergement - Les constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail - Les constructions de commerce de gros - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique - Les cinémas - Les locaux et bureaux accueillant du public - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Les salles d'arts et spectacles - Les équipements sportifs - Les autres équipements recevant du public - Les activités industrielles - Les constructions destinées aux bureaux - Les centres de congrès et d'exposition <u>De plus, dans la zone inondable, sont interdits :</u> - Les constructions de toute nature, y compris les clôtures, si elles font obstacle à l'écoulement temporaire ou permanant des eaux, - Toute surélévation du terrain naturel.	Il s'agit de protéger l'agriculture en évitant l'implantation de constructions qui risqueraient de déstabiliser l'activité agricole. Compte tenu de la forte pression du marché immobilier, la commune ne souhaite pas prendre le risque de voir de nouvelles constructions s'installer de manière diffuse dans les zones agricoles.
	Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, • Les extensions d***e***s bâtiments existants non agricoles à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de 20 % de la surface de plancher existante, de ne pas créer de logement supplémentaire. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation présent PLU, • Les annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres, d'une emprise au sol de 30 m^2 et à la condition d'être implantée à une distance inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation présent PLU.	Il s'agit de répondre aux besoins des exploitants agricoles tout en évitant le risque de dispersion des constructions préjudiciable, pour la préservation des paysages et le maintien d'une activité agricole stable. Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole sont désormais à part entière dans la zone agricole ; elles ne peuvent connaitre que des principes d'extension mesurée.
A 2 Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet	

A 3 Volumétrie et implantation des constructions	***Volumétrie et hauteur*** - Constructions à usage agricole : 8 m	L'intégration des constructions dans le paysage doit être favorisée, en créant des marges de retrait avec des aménagements paysagers. L'implantation des constructions des constructions ne doit également pas compromettre d'éventuels élargissements de voies.
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - En recul ≥ 15 m des routes départementales	
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Constructions : en retrait ≥ 3 m)	
A 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	***Intégration architecturales des projets*** Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop restrictif.
	Traitement des toitures - Constructions principales : toiture régulière, 2 pentes, pente à 35° - Extensions, annexes, vérandas et verrière : pente 10° minimum	
A 5 Traitement environnemental	Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la circulation de la biodiversité.	Il s'agit de conserver au maximum les surfaces de pleine terre et les éléments naturels existants, afin de maintenir la qualité paysagère et environnementale de la zone.
A 6 Stationnement	- Nombre de places de stationnement évalués en fonction des besoins des constructions. - Revêtements perméables des aires de stationnement en surface.	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
A 7 Desserte par les voies publiques et privées	***Accès*** - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : o largeur minimale de 3,50 m	Ces dispositions visent des objectifs de : - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques.

	Voirie - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées : o si impossibilité de maillage viaire, o en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, o si prolongement par des axes de cheminements doux.	
A 8 Desserte par les réseaux	***Eau potable*** Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe ***Eaux pluviales*** Permettre l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur s'il existe ***Assainissement*** Obligation de se raccorder au réseau public existant ou de disposer d'un dispositif individuel ***Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication*** Branchements réalisés en souterrain	Ces dispositions visent des objectifs de : - Santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfouir progressivement tous les réseaux.

Les Zones naturelles :

La zone naturelle est la zone N. Elle fait partie d'un site naturel qu'il convient de protéger, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal (vallée de l'Eure, massif forestier et boisements,…). Sont admises les activités agricoles dans les espaces non boisés (pâtures,…).

Traduction graphique

La zone N atteint une superficie totale de 239,24 hectares.

Dispositions réglementaires

La zone naturelle est la zone **N**. Cette zone concerne pour l'essentiel la vallée de l'Eure (dont le site le site inscrit) et ses espaces ouverts. Leur classement en zone naturelle permet d'assurer leur préservation essentielle pour la biodiversité et la circulation des espèces.

Toutefois, il existe dans cette zone des maisons d'habitation qui doivent pouvoir se maintenir et se développer normalement. De fait, le zonage a pris en considération ces écarts bâtis par une identification en secteur **N*** (écarts).

Un autre secteur vient compléter la zone naturelle de Saint-Georges-sur-Eure en raison de sa vocation spécifique. Ainsi le secteur **Nl** couvre des emprises dédiées aux espaces récréatifs en plein-air, permettant néanmoins la création de structures commerciales et de restauration de faible emprise au sol.

ZONE N	Contenu du règlement	Principes justificatifs
N 1 Destinations et sous-destinations	***Occupation et utilisation du sol interdites*** - Les exploitations agricoles - Les exploitations forestières - Les constructions nouvelles d'habitation - Les constructions nouvelles pour l'hébergement - Les constructions nouvelles de commerce de gros - Les activités de services avec accueil de clientèle - L'hébergement hôtelier et touristique - Les cinémas - Les locaux et bureaux accueillant du public - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Les salles d'arts et spectacles - Les équipements sportifs - Les autres équipements recevant du public - Les activités industrielles - Les entrepôts - Les bureaux - Les centres de congrès et d'exposition	En vue de protéger les zones naturelles et le paysage, il convient de limiter au maximum la constructibilité.

	- ***Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières*** Sont autorisées sous conditions : - Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - Dans le secteur Nl : o Les constructions nouvelles d'activités artisanales et de de commerce de détail sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol globale de 200 m² o Les constructions nouvelles de restauration sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol globale de 200 m². - Dans le secteur N*: o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, o Les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de 20 % de la surface de plancher existante, de ne pas créer de logement supplémentaire. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation présent PLU, o Les annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres, d'une emprise au sol de 30 m² et à la condition d'être implantée à une distance inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation présent PLU.	Il s'agit de répondre aux besoins des personnes qui gèrent et entretiennent ces espaces.
N 2 Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet	
N 3 Volumétrie et implantation des constructions	***Volumétrie et hauteur*** hauteur des constructions jusqu'à 6 m ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*** - En recul ≥ 15 m des routes départementales - En recul ≥ 12 m des autres voies	Ces dispositions tendent à favoriser l'intégration des constructions dans le paysage.

	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Constructions : en retrait ≥ 3 m	
N 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	***Intégration architecturales des projets*** Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables seront intégrés aux éléments architecturaux.	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop restrictif.
	Traitement des toitures - Constructions principales : toiture régulière, 2 pentes, pente à 40° - Extensions, annexes, vérandas et verrière : pente10° minimum	
	Aménagement des abords Hauteur des clôtures : 2 m sauf impératif de sécurité	
N 5 Traitement environnemental	Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la circulation de la biodiversité.	Il s'agit de conserver au maximum les surfaces de pleine terre et les éléments naturels existants, afin de maintenir la qualité paysagère et environnementale de la zone.
N 6 Stationnement	- Nombre de places de stationnement évalués en fonction des besoins des constructions. - Revêtements perméables des aires de stationnement en surface.	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
N 7 Desserte par les voies publiques et privées	***Accès*** - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : o largeur minimale de 3,50 m	Il s'agit de garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement.
	Voirie - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées : o si impossibilité de maillage viaire, o en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, o si prolongement par des axes de cheminements doux	
N 8 Desserte par les	***Eau potable*** Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe	Ces dispositions visent des objectifs de :

réseaux	***Eaux pluviales*** Permettre l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur s'il existe	- Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) et prévention des inondations et des pollutions - Sauvegarde de la qualité de l'eau.
	Assainissement Obligation de se raccorder au réseau public existant ou de disposer d'un dispositif individuel	
	Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication Branchements réalisés en souterrain	

CHAPITRE 7 : LES MESURES ENVISAGÉES POUR RÉDUIRE LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. La présentation des zones et de leurs objectifs

Les politiques sectorielles définies par le PADD se traduisent dans le projet de PLU au travers des mesures relatives au zonage et aux règles spécifiques aux différentes zones, de la mise en place des emplacements réservés.

Le territoire de Gellainville est divisé en 4 types de zones : U, AU, A et N, elles-mêmes divisées en secteurs en fonctions de caractéristiques territoriales spécifiques.

Type de zone	Zone	Secteur	Vocation
Urbaine	Ua		Habitat traditionnel
	Ub		Habitat récent
		Uba	Activités commerciales
		Ube	Habitat – les Erriaux
	Uh		Hameaux
	Ux		Activités industrielles et artisanales
		Uxa	Activités industrielles et artisanales au sein des zones d'habitat
A urbaniser	1AUe		Urbanisation à court terme à dominante habitat
Agricole	A		Terrains agricoles
Naturelle	N		Boisements et bosquets en plaine
		N*	Ecarts bâtis
		Ne	Loisirs de plein-air (stade)

Ces zones et ces secteurs peuvent être complétés par d'autres éléments, identifiés au plan de zonage :

- les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme ;
- les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ;
- les cônes de vues du projet de directive paysagère sur la cathédrale N.D de Chartres ;
- les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) liées à la présence de monuments historiques (AC1), des sites inscrits ou classés (AC2) ainsi qu'au risque d'inondation (PM1) ;
- les emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code l'urbanisme ;
- la marge de reculement des secteurs affectés par le bruit généré par les infrastructures de transports terrestres, au titre de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

Zone / Secteur	Ua	Ub	Uba	Ube	Uh	Ux	Uxa	1AUe	A	N	N*	Nl
Espaces paysagers (L151.23)	Oui	Oui		Oui				Oui		Oui		
EBC (L113.1)									Oui	Oui	Oui	
Projet directive paysagère					Oui	Oui	Oui		Oui	Oui	Oui	
SUP AC1	Oui									Oui		
SUP AC2					Oui	Oui	Oui		Oui	Oui	Oui	
SUP PM1	Oui	Oui			Oui	Oui	Oui		Oui	Oui	Oui	
Emplacements réservés (L151.41)	Oui	Oui	Oui			Oui		Oui	Oui	Oui		Oui
Zone de bruit									Oui			

2. Les mesures induites par le plan de zonage

En zones urbaines :

Comparativement aux zones urbaines du précédent PLU, le présent document adopte une évolution **positive.** En effet, nombre de terrains inscrits jusqu'alors en zone urbaine ont été déclassés au profit de la zone agricole ou de la zone naturelle. Cette mesure s'applique plus particulièrement au niveau des hameaux (zone UC dans le précédent PLU / zone Uh dans l'actuelle révision). En effet, il était prévu un certain nombre d'extension de l'enveloppe bâtie lors du PLU de 2008 ; celles-ci ont été abrogées. De plus, les constructions de la rue de la Pierre à Chaux (hameau de La Taye) est désormais en zone naturel écarts (N*). Enfin, les sièges d'exploitations agricoles situés dans les différents hameaux ont été déclassés de la zone urbaine au profit de la zone agricole.

Il est attendu, au sein des zones urbaines, une certaine forme de densification à travers l'optimisation du foncier disponible, permettant ainsi de répondre aux enjeux de consommation de l'espace. De fait, l'évolution est donc positive comparativement au PLU de 2008.

En zones à urbaniser :

Le parti d'aménagement adopté dans la présente révision de PLU apporte une évolution largement **positive** comparativement au PLU de 2008.

En matière d'activité, la révision de PLU ne propose aucune extension à vocation d'activités considérant que l'occupation des zones d'activités actuelles n'est pas encore optimale.

En matière d'habitat, le parti d'aménagement retient trois stratégies distinctes :

- Le maintien de la zone à urbaniser (1AUe) de Dolmont (centre-bourg) considérant que le projet d'aménagement est largement engagé.
- La suppression de la zone à urbaniser (1AU) de Dolmont (au Nord-Est du bourg), considérant que son urbanisation représentait une consommation foncière trop importante et un apport de population tout aussi important, de fait incompatible avec la stratégie de développement de la collectivité.

- La transformation et l'adaptation de la zone 2AU en zone 1AUe du quartier des Erriaux aux justes besoins de la collectivité.

En zone agricole :

Même si la superficie de la zone agricole diminue, comparativement au précédent document d'urbanisme, l'évolution de la zone A reste **positive**. En effet, cette diminution résulte principalement du déclassement de terrains agricoles désormais inscrits en zone naturelle (A).

L'ancienne zone à urbaniser de Dolmont (1AU) retrouve son statut agricole. La zone 2AU du PLU de 2008 a été diminuée de 13 hectares, désormais restitués à la zone agricole.

En zone naturelle :

La délimitation des zones naturelles a été remaniée et précisée au regard de la réalité du territoire et des enjeux environnementaux présents.

La principale évolution réside dans le classement de terrains jusqu'alors inscrits en zone urbaine (UC, UXa) ou en zone agricole (A) en zone naturelle (N). Ce choix a été largement motivé par le site inscrit de la Vallée de l'Eure. L'évolution de la zone naturelle (N), comparativement au PLU de 2008 s'avère **positive.**

3. Les mesures induites par le règlement

Les zones urbaines

L'objectif de la règle d'urbanisme pour les zones U est de permettre une densification tout en préservant les caractéristiques existantes, morphologiques et urbaines, qui fondent la qualité de Saint-Georges-sur-Eure.

Sur la zone Ua, où la trame bâtie du bourg historique ne sera sans doute pas sujette à évolution majeure dans les prochaines années, les espaces mutables sont peu nombreux. C'est essentiellement au sein de la partie récente du bourg (Ub), qui couvre la plupart des secteurs lotis depuis les années 1970 et développés suivant une trame viaire et foncière rationnelle qu'existent encore des opportunités de construction.

Zone Ua

Articles 1 et 2

- **Destinations et sous-destinations**
- **Mixité fonctionnelle et sociale**

L'habitat constitue le caractère dominant de la zone. Les règles du PLU veillent à limiter les risques et les nuisances pour les habitants, aussi la mixité fonctionnelle est limitée aux constructions ou équipements recevant du public, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement résidentiel. Interdisant toute activité polluante de type industriel ou agricole, les présentes règles d'occupation et d'utilisation du sol ont une incidence **positive** sur l'environnement.

En outre, cette mixité fonctionnelle tend à limiter les besoins en déplacement des usagers et à rationaliser l'utilisation de la voiture. Ainsi, la consommation d'énergie et les pollutions (atmosphérique, bruit) induites par les déplacements motorisés s'en voient réduites, d'où une incidence **positive** des dispositions Ua1 et Ua2 sur l'environnement.

Article 3

- **Volumétrie et Implantation des constructions**

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions en zone Ua répondent à un objectif de compacité urbaine tout en respectant la trame existante traditionnelle.

En règle générale, les constructions ont l'obligation d'être implantées à l'alignement. De même, les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites

séparatives. Ainsi, le règlement permet une bonne utilisation de la profondeur et de la largeur des propriétés, tout en veillant à une harmonisation des fronts bâtis.

Répondant à une logique d'optimisation du foncier, les dispositions Ua3 ont une incidence **positive sur l'environnement** au regard des enjeux liés à la consommation d'espaces naturels. Il convient de préciser que l'augmentation des surfaces imperméabilisées augmente toutefois le risque de ruissellement et le rejet d'eaux pluviales non traitées vers le milieu naturel (pollution), d'où une incidence autrement **négative**.

Article 4

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Au même titre que l'implantation et la volumétrie, les objectifs poursuivis au regard de l'aspect extérieur des constructions (façades, toitures, clôtures) préconisent une intégration cohérente et qualitative de ces constructions au sein de la trame urbaine et naturelle existante. D'un point de vue paysager, l'incidence des dispositions Ua4 sur l'environnement est **positive**.

De même, ces dispositions privilégient l'introduction d'essences indigènes en zone Ua, constituant une évolution **positive** sur l'environnement car propice au maintien d'un équilibre écosystémique sur la commune ainsi qu'à plus large échelle.

Par ailleurs, l'autorisation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables et l'adaptation climatique des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre environnant, a une incidence **positive** sur l'environnement.

Article 5

- **Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

Cet article expose les dispositions réglementaires selon lesquelles les terrains, tant publics que privés, doivent conserver un ratio minimum de surfaces libres de toute construction, d'une part perméables et d'autre part semi-perméables. Sont fixés en zone Ua, compte tenu du parcellaire et de la trame urbaine existante, un CBS de 0,4 et un PLT de 0,2.

Ainsi, les dispositions Ua5 garantissent la présence et le maintien d'une nature en ville, avec les effets bénéfiques attendus pour la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur urbains ou encore la gestion des eaux pluviales (percolation diffuse). Cette notion de CBS constitue une évolution **positive** sur l'environnement, se révélant plus contraignante que les dispositions de l'article 13 du POS.

Article 8

- **Desserte par les réseaux**

Les terrains doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales, par le raccordement au réseau collecteur ou via d'autres aménagements. A ce titre, les dispositions Ua8 ont donc une incidence **positive** sur l'environnement.

Zone Ub

Articles 1 et 2

- **Destinations et sous-destinations**
- **Mixité fonctionnelle et sociale**

L'habitat constitue le caractère dominant de la zone. Les règles du PLU veillent à limiter les risques et les nuisances pour les habitants. Interdisant toute activité polluante de type industriel ou agricole, les présentes règles d'occupation et d'utilisation du sol ont une incidence **positive** sur l'environnement.

En outre, la mixité fonctionnelle s'appréhende à l'échelle du bourg, étant donné la présence d'un certain nombre d'activités et d'équipements en zone Ua, attenante à la zone Ub. Cette proximité tend à limiter les besoins en déplacement des usagers et à rationaliser l'utilisation de la voiture. Ainsi, la consommation d'énergie et les pollutions (atmosphérique, bruit) induites par les déplacements motorisés s'en voient réduites, d'où une évolution **positive** des dispositions Ub1 et Ub2 sur l'environnement.

Article 3

- **Volumétrie et Implantation des constructions**

Comme pour le cœur de bourg traditionnel classé en zone Ua, les règles de volumétrie et d'implantation des constructions en zone Ub répondent à un objectif de compacité urbaine tout en s'inscrivant dans la continuité de la trame existante environnante.

En règle générale, les constructions ont l'obligation d'être implantées soit à l'alignement ou en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ; en limite ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Le règlement permet donc une bonne utilisation de la profondeur et de la largeur des propriétés, tout en respectant le parti d'aménagement retenu lors de la création du quartier.

Répondant à une logique d'optimisation du foncier, les dispositions Ub3 ont une incidence **positive** sur l'environnement au regard des enjeux liés à la consommation d'espaces naturels. En revanche, l'augmentation des surfaces imperméabilisées augmente le risque de ruissellement et le rejet d'eaux pluviales non traitées vers le milieu naturel (pollution), d'où une incidence également **négative**.

Article 4

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Au même titre que l'implantation et la volumétrie, les objectifs poursuivis au regard de l'aspect extérieur des constructions (façades, toitures, clôtures) préconisent une intégration cohérente et qualitative de ces constructions au sein de la trame urbaine et naturelle existante. D'un point de vue paysager, l'incidence des dispositions Ub4 sur l'environnement est **positive**.

Ces dispositions privilégient également l'introduction d'essences indigènes en zone Ub, constituant une évolution **positive** sur l'environnement car propice au maintien d'un équilibre écosystémique sur la commune ainsi qu'à plus large échelle.

Par ailleurs, l'autorisation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables et l'adaptation climatique des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre environnant, a une incidence **positive** sur l'environnement.

Article 5

- **Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

Cet article expose les dispositions réglementaires selon lesquelles les terrains, tant publics que privés, doivent conserver un ratio minimum de surfaces libres de toute construction, d'une part perméables et d'autre part semi-perméables. Sont ainsi fixés en zone Ua, compte tenu du parcellaire et de la trame urbaine existante, un CBS de 0,5 et un PLT de 0,4 (en Ube, sur le secteur des Erriaux le CBS est même de 0,7 et un PLT de 0,6).

Ainsi, les dispositions Ub5 garantissent la présence et le maintien d'une nature en ville, avec les effets bénéfiques attendus pour la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur urbains ou encore la gestion des eaux pluviales (percolation diffuse). Cette notion de CBS constitue une évolution **positive** sur l'environnement, se révélant plus contraignante que les dispositions de l'article 13 du POS.

Article 8

- **Desserte par les réseaux**

Les terrains doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales. A ce titre, les dispositions Ua8 ont donc une incidence **positive** sur l'environnement.

Zone Uh

Articles 1 et 2

- **Destinations et sous-destinations**
- **Mixité fonctionnelle et sociale**

L'habitat constitue le caractère dominant de la zone. Les règles du PLU veillent à limiter les risques et les nuisances pour les habitants, aussi la mixité fonctionnelle n'admet des activités commerciales, d'artisanat, de services ou encore d'hébergement que sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Comparativement au POS, qui limitait les hameaux à une fonction essentiellement résidentielle, les règles d'occupation et d'utilisation des sols ont évolué **négativement** sur l'environnement. Toutefois, le présent PLU limite ces effets en interdisant toute activité polluante de type industriel ou agricole, ce qui constitue une incidence **positive**.

En outre, cette mixité fonctionnelle à développer à l'échelle des zones Uh tend à limiter les besoins en déplacement des usagers et à rationaliser l'utilisation de la voiture. Ainsi, la baisse de consommation d'énergie et la réduction des pollutions (atmosphérique, bruit) induites par les déplacements motorisés tendent vers une incidence **positive** des dispositions Uh1 et Uh2 sur l'environnement.

Article 3

- **Volumétrie et Implantation des constructions**

En règle générale, les constructions ont l'obligation d'être implantées soit à l'alignement, soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ; en limite ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Le règlement permet ainsi une bonne utilisation de la profondeur et de la largeur des propriétés, tout en respectant la trame existante.

Moins contraignantes en termes de constructibilité des terrains que le PLU, les présentes règles de volumétrie et d'implantation des constructions ont évolué **négativement**, d'autant que l'augmentation des surfaces imperméabilisées augmente le risque de ruissellement et le rejet d'eaux pluviales non traitées vers le milieu naturel (pollution). Répondant cependant à une logique d'optimisation du foncier, les dispositions Uh3 présentent en contrepartie une incidence **positive** sur l'environnement au regard des enjeux liés à la consommation d'espaces naturels et à l'étalement urbain.

L'aspect des constructions doit s'intégrer dans la continuité du cadre bâti traditionnel. De façon générale, les constructions doivent par leur implantation, leur hauteur ainsi que leur aspect, s'intégrer dans leur environnement, tant bâti que naturel.

Article 4

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Au même titre que l'implantation et la volumétrie, les objectifs poursuivis au regard de l'aspect extérieur des constructions (façades, toitures, clôtures) préconisent une intégration cohérente et qualitative de ces constructions au sein de la trame urbaine et naturelle existante. D'un point de vue paysager, l'incidence des dispositions Uh4 sur l'environnement est **positive**.

Ces dispositions privilégient également l'introduction d'essences indigènes en zone Uh, constituant une évolution **positive** sur l'environnement car propice au maintien d'un équilibre écosystémique sur la commune ainsi qu'à plus large échelle, d'autant que les hameaux ont des interfaces directes avec les milieux ouverts de la plaine agricole ou les massifs forestiers.

Par ailleurs, l'autorisation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables et l'adaptation climatique des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre environnant, a une incidence **positive** sur l'environnement.

Article 5

- **Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

Cet article expose les dispositions réglementaires selon lesquelles les terrains, tant publics que privés, doivent conserver un ratio minimum de surfaces libres de toute construction, d'une part perméables et d'autre part semi-perméables. Compte tenu du parcellaire et de la trame urbaine existante, sont ainsi fixés en zone Uh un CBS de 0,6 et un PLT de 0,5 .

Ainsi, les dispositions Uh5 garantissent la présence et le maintien d'une nature en ville, avec les effets bénéfiques attendus pour la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur urbains ou encore la gestion des eaux pluviales (percolation diffuse). Cette notion de CBS constitue une évolution **positive** sur l'environnement, se révélant plus contraignante que les dispositions de l'article 13 du POS.

Article 8

- **Desserte par les réseaux**

Les terrains doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales. A ce titre, les dispositions Ua8 ont donc une incidence **positive** sur l'environnement.

Les règles d'occupation des sols proposées permettent une optimisation des parties agglomérées (Ua, Ub et dans une moindre mesure Uh), corrélée d'une gestion plus mesurée portée par un coefficient de biotope par surface. L'évolution des zones urbaines est donc globalement **positive**.

La zone agricole

Pour la **zone A**, il s'agit de préserver le potentiel agronomique, biologique ou économique de ces espaces agricoles.

Articles 1 à 3

- **Destinations et sous-destinations**
- **Mixité fonctionnelle et sociale**
- **Volumétrie et Implantation des constructions**

Seules les constructions agricoles sont admises, ainsi que les habitations et autres locaux liés ou nécessaires à l'activité. Les annexes et les extensions des constructions existantes, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisées sous réserve.

En règle générale, les constructions peuvent être implantées :
- en recul de l'alignement supérieur ou égal à 12 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- en retrait avec un minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les présentes dispositions ont une incidence **positive** sur l'environnement, œuvrant pour le maintien du caractère rural du territoire (exploitations, ressources, paysages).

En revanche, il subsiste des incidences **négatives** sur l'environnement, inhérentes au maintien de l'agriculture, tels que la pollution générée par l'activité (utilisation et rejets d'engrais, déplacements des engins agricoles…).

Articles 4, 5 et 8

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- **Traitement environnemental**
- **Desserte par les réseaux**

De façon globale, l'aspect des constructions (toitures, clôtures, dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables…) doit s'intégrer à leur environnement et aux paysagers naturels ou urbains.

Les dispositions A4, A5 et A8 ont une incidence **positive** sur l'environnement quant à la protection et la préservation durables de la biodiversité, notamment pour favoriser la circulation des espèces ; de même que les mesures limitent l'imperméabilité des sols et favorisent le libre écoulement des eaux pluviales.

La zone naturelle

L'objectif de la règle d'urbanisme pour les **zones N** est de façon générale de préserver le caractère naturel et paysager de ces espaces, indispensables à l'équilibre du bourg et des hameaux et à la qualité de leur cadre de vie.

A ce titre, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur compatibilité avec l'activité (agricole, pastorale, forestière) dans l'unité foncière, ainsi qu'une bonne insertion dans leur environnement.

En règle générale, les constructions peuvent être implantées :
- en recul de l'alignement supérieur ou égal à 12 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives avec un minimum 3 mètres.

L'aspect des constructions (toitures, clôtures, dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables…) doit s'intégrer à l'environnement et aux paysagers naturels ou urbains.

Dès lors, les dispositions relatives à la zone N ont une incidence **positive** sur l'environnement, compte tenu d'une occupation des sols plus encadrée et restrictive, limitant l'imperméabilité des sols, favorisant le maintien d'un cadre de vie agréable et la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4. Les mesures induites par les emplacements réservés, les espaces boisés classés et les espaces paysagers protégés

Les emplacements réservés

Le PLU de Saint-Georges-sur-Eure désigne des emplacements réservés pour permettre la réalisation de projets de la commune, notamment en matière de circulation piétonne et d'équipements publics.

Ces aménagements voulus par la collectivité ont ainsi pour objectifs de développer des parcours de promenade, des aires de découverte des milieux naturels du territoire, amélioration des équipements (réseau pluvial, cimetière…). Ces initiatives favorisent de surcroît les déplacements modes doux, participant à réduire l'usage de la voiture. Les émissions de polluants atmosphériques et le bruit s'en trouveront réduits. De nouveaux emplacements réservés, en faveur des déplacements doux ont été mis en œuvre. L'évolution est donc **positive.**

Les espaces boisés classés

La révision du PLU n'a pas fait évoluer les espaces boisés classés (EBC). Ils ont donc été conservés dans leur globalité et ce pour garantir leurs caractéristiques et de leur envergure et pour leur permettre de jouer pleinement leur rôle en matière de biodiversité. L'évolution est donc **neutre**.

Les espaces paysagers protégés

Outre le classement en zone N des espaces naturels, les réflexions qui ont été menées au cours de cette révision se sont attachées à identifier les éléments constitutifs de la trame verte de Saint-Georges-sur-Eure, inscrits dans le tissu urbain constitué et à ses abords, afin de maintenir une certaine nature en ville et de valoriser le cadre de vie de la commune. Certains jardins ou espaces verts de proximité ne bénéficiant au PLU de 2008 d'aucune protection ont ainsi été classés en espaces paysagers à protéger. L'évolution est donc **positive.**

5. Les indicateurs de suivi

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Pour évaluer le projet de révision du PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis : d'état, de pression et de réponse.

- Les indicateurs d'état. En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple: taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.
- Les indicateurs de pression. Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- Les indicateurs de réponse. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement transports en commun, réhabilitation réseau assainissement…

Le tableau ci-après liste une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une périodicité annuelle à tous les 5 ans. Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs finalement les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité.

	Variable	**Indicateurs**	**Sources**
Biodiversité commune et ordinaire	Valeur absolue	Nombre d'individus des espèces (faune, flore)	Suivi des effectifs (à définir)
Economie de la ressource foncière	Densité des constructions en zones U et AU	Nombre de PC accordés	Mairie
Economie de la ressource en eau	Consommation de la ressource	Volume d'eau distribué / Ratio par habitant	Chartres Métropole
Alternatives énergétiques	Energie renouvelable	PC	Mairie
Risques naturels et industriels	Constructions vulnérables	Cadastre / PPRN	Mairie
Pollution atmosphérique	Indices d'exposition	Variables	LIG'AIR
Pollution de la ressource en eau	Qualité de l'eau distribuée	Teneurs en nitrates et pesticide dans l'eau distribuée	Mairie / Conseil Départemental / ARS
Pollution sonore	Décibels	Constructions exposées à plus de 65 dB	Conseil Départemental

CHAPITRE 8 : LE RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Méthode d'évaluation

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan, l'autorité compétente de l'État est tenue de réaliser une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale accompagne le PLU, en évaluant *ex ante* les incidences des orientations et des choix réglementaires vis-à-vis de l'environnement aux échelles locale, nationale et internationale. Elle met en évidence les réponses positives ou négatives de ce document et présente des mesures d'évolution. L'évaluation environnementale du PLU de Saint-Georges-sur-Eure intègre dans son rapport de présentation l'état initial de l'environnement pour appréhender sous différents aspects le territoire et intégrer au mieux les enjeux environnementaux dans les différents documents composant le PLU.

L'évaluation environnementale a été établie pour prendre en compte les risques associés aux travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement dont la réalisation pouvant affecter de façon notable l'environnement à l'échelle du territoire communal

Tableau de synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et évaluation des enjeux et des objectifs

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Contexte supra-communal	La commune est membre de la Communauté d'agglomération Chartres métropole	Conformité du PLU relative aux enjeux internationaux, nationaux, régionaux et départementaux	Respecter les objectifs fixés par le Document d'Orientations Générales du SCoT
Démographie	Une croissance démographique positive, malgré une période de décroissance	Développement de l'offre résidentielle comme levier de croissance démographique	Identifier et quantifier les besoins dans le domaine du logement
			Fixer les objectifs en matière de construction
	La taille moyenne des ménages diminue (2,4 pers/ménage)	Adaptation de l'offre de logements aux phénomènes de décohabitation et de desserrement des familles	Evaluer la taille des logements à celui des familles
	La population de la commune, relativement jeune, amorcera prochainement son vieillissement	Maintien d'une population hétéroclite	Identifier les besoins liés aux vieillissements
			Permettre aux jeunes décohabitants de se loger dans la commune
			Attirer les jeunes ménages

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Habitat	Un parc immobilier relativement monotypé (logements de grande taille et individuels)	Diversification de la typologie des logements tout en conservant une cohérence urbaine	Réfléchir à de nouvelles typologies de bâti et formes urbaines pour diversifier la structure du parc de logement existant
	Un rythme de construction à l'image du développement démographique	Dynamisme de la construction de logements tout en assurant un développement modéré	Planifier le développement
	Un statut d'occupation marqué par la propriété	Assurance d'une mixité sociale en proposant une offre locative à caractère social ou autre…	Quantifier le nombre de logements à caractère social à construire
Population active et mobilité	Un recours massif à la voiture pour se rendre au travail	Développement des modes de déplacement collectif pour les trajets domicile-travail	Identifier les flux des déplacements domicile-travail
			Encourager le covoiturage
			Asseoir les conditions nécessaires pour le développement local en vue de réduire les déplacements domicile / travail
			Mutualiser les déplacements vers les pôles d'emplois
Eau	Le réseau hydrographique est constitué par la rivière l'Eure mais aussi par les mares	Fragilisation des éléments constitutifs de la Trame Bleue au regard de la pression urbaine	Assurer la protection du réseau hydrographique et des zones humides
			Préserver la qualité de la ressource en eau
Grands paysages	Le paysage de Saint-Georges est segmenté en trois unités (plateau agricole, vallée de l'Eure espaces urbanisés)	Protection et préservation les espaces naturels et agricoles	Identifier les boisements devant être protégés
			Créer la Trame Verte et Bleue à une échelle globale
			Préserver et créer des continuités écologiques
			Préserver les vues et les perspectives visuelles sur le grand paysage
			Limiter toute forme de fragmentation et d'enclavement des espaces cultivés

			Organiser et optimiser le développement au sein des espaces agglomérés et/ou dans la continuité de ces espaces
			Préserver les vues et les perspectives visuelles sur le grand paysage et plus particulièrement sur la cathédrale ND de Chartres

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Environnement	Le territoire communal dispose d'un potentiel environnemental de très haute qualité largement reconnu (site inscrit de la Vallée de l'Eure)	Articulation entre développement modéré et préservation de l'environnement	Organiser et optimiser le développement urbain sans porter préjudice à cette qualité environnementale
			Prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements…)
	Des espaces de respiration au sein de l'enveloppe bâtie (nature « en ville »)		Considérer la question de l'impact climatique pour réduire les émissions à effet de serre et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements…)
			Préserver la biodiversité et les espaces naturels, les corridors écologiques et les boisements
Mode d'occupation des sols	L'évolution de l'occupation des sols s'est faite au détriment des espaces ruraux..	Consommation d'espaces agricoles	Prévoir et organiser le développement communal à l'horizon de 2027 et identifier les secteurs potentiellement urbanisables
Espaces bâtis	Outre le bourg, quelques hameaux et écart viennent « miter » le paysage.	Etalement urbain	Analyser à la parcelle les disponibilités foncières existantes ou à venir à l'échelle du territoire
	Des écarts et hameaux qui amènent une gestion territoriale complexe		Favoriser l'occupation des espaces « en creux » et le renouvellement urbain dans le tissu bâti existant
			Gérer de manière économe l'espace en continuité avec l'habitat existant, dans le respect des principes de développement durable
			Assurer une cohérence urbaine entre le bâti ancien et les futures constructions

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Economie locale	Un tissu économique local porteur de développement	Maintien du tissu économique local	Conforter le développement local par la mise en place des conditions nécessaires au maintien et au développement de commerces et services de proximité
	Un recours massif à la voiture dans les déplacements domicile - travail		Orienter le développement du tissu économique local (autre qu'agricole) vers le centre
	Une vocation agricole encore omniprésente malgré une pression urbaine constante	Maintien de l'activité agricole	Favoriser le maintien des sièges d'exploitation agricole
			Limiter la consommation d'espaces agricoles
Equipements	La commune a su se doter d'une offre d'équipements variée et suffisante pour maintenir et accroître les effectifs démographiques	Adaptation de l'offre en équipements	Evaluer les besoins liés au vieillissement et à l'accueil d'une nouvelle population
			Investir dans la qualité des aménagements et des équipements publics pour garantir le maintien de la qualité de vie
Déplacements	La commune présente un maillage de circulations varié (route, déplacements doux, gare…)	Sécurité routières et piétonnes	Profiter des infrastructures existantes et à venir pour attirer de nouveaux habitants
			Evaluer le trafic et les circulations au niveau de points stratégiques (place de l'église, intersections…), afin de réduire la vitesse des automobilistes
			Identifier les besoins actuels de déplacements, notamment des déplacements de proximité
			Gérer les déplacements et plus particulièrement les liaisons en direction des équipements communaux
Risques et nuisances	Le territoire est sujet à un risque inondation (l'Eure)	Prise en compte du risque inondation ainsi que sa vulnérabilité (les effets)	Limiter l'imperméabilisation des sols
			Proscrire les constructions dans les zones inondables
	Présence d'ICPE	Sécurité publique	Respect des normes de sécurité publique en matière d'ICPE

Evaluation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD répond aux exigences environnementale et plus particulièrement en matière de :

- Biodiversité dans l'appréhension d'une trame verte et bleue à l'échelle communale,
- Economie de la ressource foncière et plus particulièrement sur les espaces naturels et agricoles,
- Economie d'énergie par l'objectif de densification et de mixité des zones urbanisées et à urbaniser,
- Organisation spatiale dans un contexte de paysage d'exception (Vallée de l'Eure) et de perspectives sur la cathédrale ND de Chartres,
- Prise en compte des risques (inondation).

Evaluation du plan de zonage

Le plan de zonage reprend les objectifs définis par le PADD en délimitant clairement les limites des espaces urbains dont la mixité des usages (variables selon les zones) assure la préservation de l'environnement et du cadre de vie des habitants de Saint-Georges-sur-Eure.

L'essentiel du plateau agricole est inscrit en zone agricole (A), alors que l'Eure, sa ripisylve et les boisements majeurs du territoire sont protégés par un classement strict en zone naturelle (N). La reconnaissance de la qualité environnementale passe aussi par l'inscription en espaces boisés classés (EBC) des boisements ponctuant le plateau agricole. L'idée force est formaliser les continuums écologiques présents sur le territoire.

La prise en compte de l'environnement est enrichie par des éléments naturels, jugés de qualité, ayant été identifiés au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme. Ces éléments ont notamment pour vocation d'assurer le maintien d'une présence végétale au sein d'un tissu urbain sujet à densification.

Globalement, la délimitation et la répartition des différentes zones entrainent peu d'incidences négatives.

Evaluation du règlement

Le règlement reprend les orientations du PADD et précise les mesures envisagées. L'idée force est de préserver les secteurs sensibles, naturels et agricoles, et la qualité du territoire. Ainsi, en fonction des zones urbaines ou à urbaniser, le règlement prévoit une optimisation du tissu urbain déjà constitué.

Les implantations des constructions se veulent soucieuses de la consommation de la ressource foncière.

Le règlement s'attache à proposer une capacité de densification des secteurs bâtis (zones urbaines) ou à bâtir (zones à urbaniser) au regard des dispositions suivantes :

- des règles de volumétrie et d'implantations de construction (art. 3) permettant une gestion optimale du foncier, soucieuse de la consommation de la ressource foncière et en cohérence avec les enjeux environnementaux ;
- des dispositions favorisant le maintien de surfaces perméables et semi-perméables (art. 5) et la gestion des eaux pluviales (art. 8).