

Commune de
Saint-Georges-sur-Eure
Eure-et-Loir

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2a

- ▶ 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

Sommaire

1. Préalable	3
2. Maitriser le développement dans le respect du cadre de vie	4
2.1. Définir la limite de l'espace aggloméré pour contenir l'étalement urbain et le mitage rural.....	4
2.2. Optimiser les espaces en creux et les secteurs mutables	4
2.3. Promouvoir l'extension du quartier des Erriaux en continuité avec le bâti existant.....	4
2.4. Poursuivre une croissance démographique raisonnée	4
2.5. Conforter et contenir les hameaux	5
2.6. Encadrer l'urbanisation des écarts	5
2.7. Favoriser la diversification du parc de logements	5
2.8. Maintenir et développer l'offre en matière d'équipements publics.....	5
2.9. Améliorer l'entrée de ville	5
3. Poursuivre une politique d'aménagement dans une logique de développement durable	6
3.1. Prendre en compte les risques naturels	6
3.2. Préserver la ressource en eau	6
3.3. Respecter les capacités de traitement des eaux usées	6
3.4. Prendre en considération les éléments patrimoniaux dans les politiques d'aménagement	6
3.5. Affirmer la reconnaissance des bâtiments anciens de la commune	6
3.6. Améliorer les performances énergétiques dans le tissu bâti	7
4. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local	8
4.1. Maintenir les activités agricoles et préserver les terres agricoles	8
4.2. Accompagner et développer les secteurs d'activités industrielles et artisanales	8
4.3. Favoriser le développement local	8
4.4. Soutenir le commerce local.....	8
4.5. Conforter l'offre touristique	9
4.6. Développer les infrastructures numériques	9
5. Inscrire l'environnement et le paysage à l'aménagement du territoire	10
5.1. Maintenir ou restaurer les corridors alluviaux et sauvegarder le réservoir de biodiversité.....	10
5.2. Préserver les corridors de la trame verte arborée et le long de la voie ferrée.....	10
5.3. Protéger les boisements	10
5.4. Préserver les milieux naturels ouverts	10
5.5. Conforter les espaces verts en milieu urbain	11
5.6. Poursuivre le paysagement des franges urbaines	11

6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	12
6.1. Empêcher le mitage et circonscrire l'étalement urbain	12
6.2. Promouvoir le principe de densification au sein de l'enveloppe urbaine	12
6.3. Limiter les extensions d'urbanisation	13
6.4. Encadrer tout projet d'aménagement par un cadre programmatique précis	13
6.5. Se fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	13

1. Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.101.2) sont :

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 du patrimoine bâti remarquables
- 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 objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive. Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) de Saint-Georges-sur-Eure consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures. De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme..

2. Maitriser le développement dans le respect du cadre de vie

En 2017, la population de Saint-Georges-sur-Eure est de 2536 habitants, contre 2431 habitants en 2007.

Après une période de décroissance démographique, la population de Saint-Georges-sur-Eure a enregistré une croissance relativement importante due essentiellement au solde migratoire.

Sur le plan territorial, le développement urbain de la commune s'est porté en premier lieu sur la vallée de l'Eure puis plus récemment sur le plateau agricole. Le projet d'aménagement du PLU cherche dorénavant proposer un développement aux justes besoins de la collectivité. Ce principe doit aboutir à terme à une organisation urbaine plus optimale, plus compacte et moins consommatrice d'espaces naturels ou agricoles.

Sur le plan sociologique, les opérations d'aménagement à vocation résidentielle proposeront une offre diversifiée en vue de favoriser l'accueil et le maintien de tout type de population.

2.1. Définir la limite de l'espace aggloméré pour contenir l'étalement urbain et le mitage rural

Le projet d'aménagement oriente principalement le développement sur l'espace aggloméré existant et plus spécifiquement sur des secteurs dotés d'une desserte optimale et d'infrastructures en état.

A travers cette action, est poursuivie une politique d'aménagement encadrée, économe, traduite par la limitation de l'extension des espaces bâtis.

2.2. Optimiser les espaces en creux et les secteurs mutables

Il existe au sein de l'enveloppe agglomérée du bourg et dans une moindre mesure au sein des hameaux, un certain nombre d'espaces en creux mobilisables pour satisfaire les besoins de développement résidentiels de la commune. Ainsi, la municipalité souhaite optimiser le foncier au sein de ces entités bâties.

2.3. Promouvoir l'extension du quartier des Errioux en continuité avec le bâti existant

Considérant la dimension urbaine de Saint-Georges-sur-Eure, de son accessibilité actuelle, le parti d'aménagement propose principalement l'extension du quartier des Errioux localisé sur la frange ouest du bourg, à proximité des équipements structurants de la commune.

Cette nouvelle offre foncière s'inscrit dans la poursuite de la première tranche et permettra de maitriser le processus d'urbanisation grâce à un programme de construction précis.

2.4. Poursuivre une croissance démographique raisonnée

L'objectif de la municipalité est de favoriser une croissance démographique après une période de déclin sur la période 2007-2012. Considérant que les seules opportunités foncières existantes au sein de la trame bâtie ne peuvent suffire à porter soutenir une dynamique démographique, le projet a recours à l'aménagement de zones à urbaniser.

En cumulant l'ensemble des opportunités foncières identifiées (espaces en creux, nouvelles zones à urbaniser), ce sont un peu plus de 165 constructions potentielles qui sont possibles.

Toutefois, ces-dernières ne sont néanmoins pas toutes vectrices de croissance démographique. En ce sens, certaines d'entre-elles permettront simplement de maintenir les effectifs démographiques actuels au regard du phénomène de desserrement des ménages que connaît la commune surtout depuis 1975 (diminution du nombre de personnes par ménage).

2.5. Conforter et contenir les hameaux

Les hameaux de la Taye, de Mérobert, de Berneuse, de la Sologne et de la Grippe sont des entités bâties à vocation agricole mais également résidentielle. Ces hameaux présentent les infrastructures (réseaux) nécessaires à leur confortement. Bien que seul le hameau de Berneuse fasse état d'un terrain non bâti, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables propose le maintien en l'état de leur structure existante et l'arrêt de toute forme de développement et d'extension.

2.6. Encadrer l'urbanisation des écarts

Le développement des écarts ponctuant le territoire sera cantonné à la seule acceptation d'extensions mesurées et d'annexes de faible emprise au sol. L'objectif attendu est d'éviter le mitage, mais aussi de préserver le cadre naturel remarquable qui définit si bien la commune.

2.7. Favoriser la diversification du parc de logements

Le parc de logements sociaux est représentatif de la mixité sociale. En ce sens, la municipalité souhaite poursuivre le développement d'une offre variée et plurielle de logements aidés (habitat collectif, maison individuelle...) et de tendre à moyen terme vers 20% de logements aidés au sein du parc de logement. La présence de 109 logements aidés en 2016 sur le territoire communal confirme clairement la politique sociale engagée par la commune.

2.8. Maintenir et développer l'offre en matière d'équipements publics

Les équipements participent à la bonne lecture et au bon équilibre de la commune. Au regard de sa population présente et à venir, la commune dispose d'un panel varié d'équipements. Néanmoins, la municipalité souhaite faire évoluer les équipements et les espaces publics tant sur le plan qualitatif que quantitatif.

Clairement définis, les équipements de services se localisent exclusivement dans l'enveloppement bâti du bourg. Le parti d'aménagement suggère de poursuivre cette logique territoriale dans la mesure où celle-ci limite les déplacements automobiles et les nuisances qui en découlent.

2.9. Améliorer l'entrée de ville

Le caractère environnemental de la vallée de l'Eure, les perspectives visuelles du plateau sur cette même vallée, confèrent aux entrées de ville de Saint-Georges-sur-Eure une réelle valeur paysagère. Véritable « vitrine » pour la commune, l'entrée du bourg en venant d'Amilly (RD6.10) doit être mise en valeur concomitamment aux actions attendues sur ce secteur.

3. Poursuivre une politique d'aménagement dans une logique de développement durable

3.1. Prendre en compte les risques naturels

Le passage de l'Eure a largement conditionné la vie des habitants de Saint-Georges-sur-Eure à travers le temps. L'inondabilité de la rivière a fait l'objet d'un arrêté préfectoral valant Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Dès lors, toute forme d'aménagement devra respecter les dispositions de cet arrêté et interdira toute nouvelle forme de construction et d'aménagement notoire dans les secteurs présentant un risque d'inondation avéré.

Par ailleurs, les réalisations à venir devront anticiper sur les conséquences des mouvements de terrains liés au retrait et au gonflement des sols argileux en ajustant les fondations des constructions et en réalisant des aménagements extérieurs adéquats.

3.2. Préserver la ressource en eau

Le captage en eau potable, les périmètres de protection qui lui sont associés seront gérés de telle manière à ce qu'aucune politique d'aménagement ne vienne impacter sur la qualité et la fragilité de la ressource en eau. Par ailleurs, le développement démographique de la commune est attaché à la bonne gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.

3.3. Respecter les capacités de traitement des eaux usées

L'objectif est d'adapter la croissance démographique et le développement urbain avec les capacités de traitement de la station d'épuration située sur la commune (hameau de la Taye) mais à vocation intercommunale (9 000 Equ.h). Outre l'aspect quantitatif, les considérations environnementales (qualité du traitement) sont aussi recherchées.

3.4. Prendre en considération les éléments patrimoniaux dans les politiques d'aménagement

Qu'ils soient historiques ou naturels, le patrimoine de Saint-Georges-sur-Eure définit largement le cadre de vie de la commune. Ainsi, le bas-côté sud de l'église Saint-Georges, monument inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, se voit assorti d'un périmètre de protection. A partir d'une covisibilité établie avec l'édifice protégé, toutes formes d'aménagement à venir dans le centre bourg respectera ainsi l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Le patrimoine de la commune s'exprime aussi à travers la reconnaissance de son paysage formalisée par le site inscrit de la Haute vallée de l'Eure. Cette inscription a permis de préserver le caractère naturel de la vallée malgré une pression foncière sans cesse croissante. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables souhaite poursuivre cette gestion raisonnée sur ce site inscrit.

3.5. Affirmer la reconnaissance des bâtiments anciens de la commune

Certains éléments architecturaux remarquables confèrent à Saint-Georges-sur-Eure son identité. En ce sens, ce patrimoine d'intérêt doit être protégé (maisons de ville, anciens corps de fermes, fronts de rues, murs...).

De plus, et afin de respecter la lecture actuelle de ces entités dans l'espace aggloméré, il est attendu que les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect des structures générales du bâti (implantation, gabarit, hauteur...).

3.6. Améliorer les performances énergétiques dans le tissu bâti

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilitera la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales à usage non domestique, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

4. 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.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fait état de la diversité de ces activités et cherche à maintenir et à développer l'ensemble du tissu économique local.

4.1. Maintenir les activités agricoles et préserver les terres agricoles

Le paysage local est largement conditionné par l'activité agricole. Celle-ci se déploie sur 1270 hectares de Surface Agricole Utile (SAU), soit plus de 80% de la superficie communale. La présence de l'activité agricole doit être confortée afin de préserver la viabilité des exploitations présentes.

4.2. Accompagner et développer les secteurs d'activités industrielles et artisanales

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne propose pas de nouvelles zones d'aménagement dédiées aux activités économiques mais garantit le maintien des activités en place tant dans la partie centrale du bourg (rue Henri IV, ...) que sur les hameaux d'Andrevilliers, à la Taye, ... Le Projet promeut, en même temps, le développement du parc d'activités de la Vallée Renault aménagé ces dernières années.

4.3. Favoriser le développement local

Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités de petite taille se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.

4.4. Soutenir le commerce local

Afin de conforter la vitalité économique de la commune, l'objectif principal est le maintien et le développement du commerce de proximité. Outre son importance économique, cet objectif a pour volonté de garantir la diversité commerciale présente sur la commune et de maintenir le lien social entre les Saint-Georgeois.

4.5. Conforter l'offre touristique

La qualité patrimoniale et le caractère remarquable du site de Saint-Georges-sur-Eure sont autant d'atouts pour renforcer l'attractivité touristique. En ce sens, les actions attendues dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme tendront à faciliter le développement touristique du territoire.

4.6. Développer les infrastructures numériques

Pour conforter l'activité locale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques en privilégiant l'accueil de la population et des activités où se concentre la couverture par le haut débit.

L'objectif est d'autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser l'importance des zones non couvertes ou insuffisamment desservies par les communications numériques.

5. 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.

5.1. Maintenir ou restaurer les corridors alluviaux et sauvegarder le réservoir de biodiversité

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre identifie la vallée de l'Eure comme un élément participant à la reconnaissance de la Trame Bleue sur la commune. Dès lors, la municipalité souhaite prendre en compte ce corridor alluvial lui-même complété par le ru de la vallée des Lavoirs. L'enjeu du parti d'aménagement retenu est d'asseoir les conditions nécessaires à la sauvegarde et à la remise en état de la vallée de l'Eure et de la vallée des Lavoirs.

Le réservoir de biodiversité identifié par le SRCE de la région Centre reprend globalement les limites du site inscrit de la haute vallée de l'Eure. L'idée force est de sauvegarder ce réservoir de biodiversité à travers la mise en œuvre d'une politique d'aménagement respectueuse de la qualité environnementale de ce site.

Dans le même esprit, les cours d'eau intermittents et les étangs et mares sont des éléments constitutifs du patrimoine naturel local qui garantissent une réelle biodiversité.

A cet égard, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables répond aux enjeux de préservation de la ressource en eau conformément aux objectifs définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.

5.2. Préserver les corridors de la trame verte arborée et le long de la voie ferrée

Localement, il existe une continuité écologique définie grâce à la présence de boisement. Si cette continuité écologique ne présente pas un intérêt environnemental notoire, elle se poursuit tout de même en direction de la commune voisine de Cintray et garantit la libre circulation des espèces animales.

Dans le même esprit, les abords immédiats de la voie de chemin de fer constituent un lieu de circulation pour la faune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables garantit la conservation de ces trames vertes en empêchant toute forme d'aménagement et de fragmentation.

5.3. Protéger les boisements

Les boisements entaillent à de nombreuses reprises le plateau agricole. Ces boisements ponctuent les perceptions visuelles sur le grand paysage. Outre cette dimension paysagère, la fonction écologique de ces ensemble boisés (bois des Vaux, bois de la Motte...) est essentielle pour la biodiversité et notamment l'avifaune.

5.4. Préserver les milieux naturels ouverts

Les milieux naturels ouverts sont omniprésents dans la vallée de l'Eure. Leur rôle, à travers les zones humides qui leur sont associées, est essentiel dans la régulation de la rivière. Ces espaces participent

également à l'image verte de la commune et à son cadre de vie, et il s'avère nécessaire d'en limiter la constructibilité pour maintenir leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation).

5.5. Conforter les espaces verts en milieu urbain

Les espaces verts privés et notamment les jardins participent à la qualité paysagère de la commune et à son cadre de vie. Certains jardins constituent en effet en partie intérieure de certains ilots, comme sur les limites de l'espace aggloméré, des espaces de respiration et des espaces tampon entre le milieu bâti et les espaces agricoles.

La municipalité souhaite ainsi limiter la constructibilité et l'aménagement de la majorité de ces espaces afin, d'une part, de mettre en avant leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation) et, d'autre part, d'encadrer et de limiter les optimisations foncières et une densification outrancière. L'idée force de cette démarche est de conserver la morphologie existante de l'enveloppe urbaine composée de bâti et d'espaces de jardins.

5.6. Poursuivre le paysagement des franges urbaines

L'accompagnement paysager des franges urbaines doit permettre une meilleure insertion de l'enveloppe bâtie dans le contexte environnant. Cette action est particulièrement attendue aux abords immédiats des secteurs de développement futur et plus particulièrement au droit de la zone à urbaniser des Erriaux.

6. 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.

Le projet de développement proposé pour cette prochaine décennie (2017-2027) est d'accueillir environ deux-cents habitants supplémentaires, considérant qu'il apparait nécessaire de produire de nouveaux logements pour les nouveaux arrivants et de considérer le principe de desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes par ménage).

6.1. Empêcher le mitage et circonscire l'étalement urbain

L'enveloppe urbaine de Saint-Georges-sur-Eure ne présente à ce jour que peu d'opportunités de complément ou de renouvellement. En effet, le caractère inondable de la vallée, le maillage très optimisé et le caractère récent des secteurs résidentiels et des secteurs d'activité n'offrent que peu d'opportunités foncières et de potentialités en terme de mutation.

Dès lors, afin de garantir une croissance tout en empêchant le mitage et limitant l'étalement urbain provoqués par la mise en œuvre de projets isolés, le parti d'aménagement prends corps principalement sur deux zones à urbaniser circonscrites d'un point de vue spatial. Ces zones se localisent d'une part, sur le secteur de Dolmont, et d'autre part, sur le secteur des Erriaux, en partie ouest du territoire. Quoique toutes deux situées sur des espaces agricoles, ces zones sont des espaces peu fragiles d'un point de vue paysager et environnemental.

6.2. Promouvoir le principe de densification au sein de l'enveloppe urbaine

L'optimisation du foncier résidentiel est un principe d'aménagement déjà engagé dans la politique de développement communale. En effet, durant ces dernières années, la densité moyenne des opérations à vocation d'habitat sur le bourg était de l'ordre de 14 logements à l'hectare. L'analyse de la surface moyenne des terrains constructibles montre une diminution de cette dernière depuis une vingtaine d'années. Avant les années 2000, la surface moyenne était de 1000 m² ; elle est passée à 600/800 m² ces dernières années.

Le parti d'aménagement pérennisera ce principe de densification en retenant une densité minimale brute de 13/14 logements à l'hectare pour les opérations d'ensemble (les Erriaux et Dolmont), soit une emprise foncière moyenne pour chaque construction estimée à 710/770 m².

Cette volonté de densification prendra toutefois corps en confirmant le rôle et la place de la nature « en ville ». Certains cœurs d'îlots prenant corps sous la forme de jardins et diverses franges paysagées seront préservés de tout programme de construction (article L151.23 du code de l'urbanisme). Ces espaces couvrent une superficie d'à peu près cinq hectares.

6.3. Limiter les extensions d'urbanisation

Exception faite du secteur de Dolmont et des Erriaux, le projet de la commune est de favoriser la constructibilité dans l'enveloppe urbaine du bourg.

Ainsi, tous les secteurs situés en périphérie de l'enveloppe urbaine conservent soit leur statut agricole, soit leur dimension environnementale en relation avec la vallée de l'Eure.

Si l'optimisation de la structure bâtie existante s'affiche comme une volonté car permet de limiter les extensions de l'enveloppe urbaine, force est de constater que le foncier intérieur potentiellement disponible est soumis sur la commune à forte rétention foncière depuis de nombreuses années ; le statut des propriétaires et la situation juridique complexe de nombreuses propriétés empêchant une réelle perspective sur leur mutation future.

6.4. Encadrer tout projet d'aménagement par un cadre programmatique précis

Le projet d'aménagement porte donc sur le développement du bourg. A travers cette action, il propose une gestion très maîtrisée de l'espace et une politique de diversification des formes urbaines.

Cette stratégie trouvera une traduction opérationnelle et une réelle faisabilité par la mise en place de politiques programmées et précisées au travers d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les espaces « en creux » les plus importants de manière à inscrire des densités de logements.

6.5. Se fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- La réduction de la surface consommée pour l'accueil résidentiel

Depuis 2008	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
13.51 hectares pour 165 nouveaux habitants	12.14 hectare pour 256 nouveaux arrivants	On passe d'une moyenne de 818 m ² à 474 m ² par habitant nouveau

- La réduction de la taille des parcelles par logement

Depuis 2001	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
La moyenne des parcelles est passée de 1000 m ² à 600/800 m ² par logement	La densité affichée pour les opérations d'ensemble est de 14 logements / hectare	Le PLU reprend les objectifs de densification proposés par le précédent PLU

- La valorisation des espaces « naturels »









Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
Consolidation de l'armature écologique à travers des cœurs d'îlots et de franges urbaines supports de « nature en ville »	5 hectares dédiés aux espaces « naturels » au sein des enveloppes urbaines

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES









PLU DE SAINT-GEORGES-SUR-EURE

LEGENDE






Maitriser le développement dans le respect du cadre de vie par :

-  La définition d'une limite de l'enveloppe urbaine afin d'éviter l'étalement urbain et le mitage rural
-  L'optimisation des espaces en creux
-  L'extension du quartier des Erriaux en continuité avec le bâti existant
-  Le confortement des hameaux
-  L'encadrement de l'urbanisation des écarts
-  La diversification du parc de logements (logements aidés...)
-  Le maintien et le développement de l'offre en matière d'équipements publics
-  L'amélioration de l'entrée de ville









Poursuivre une politique d'aménagement dans une logique de développement durable par :

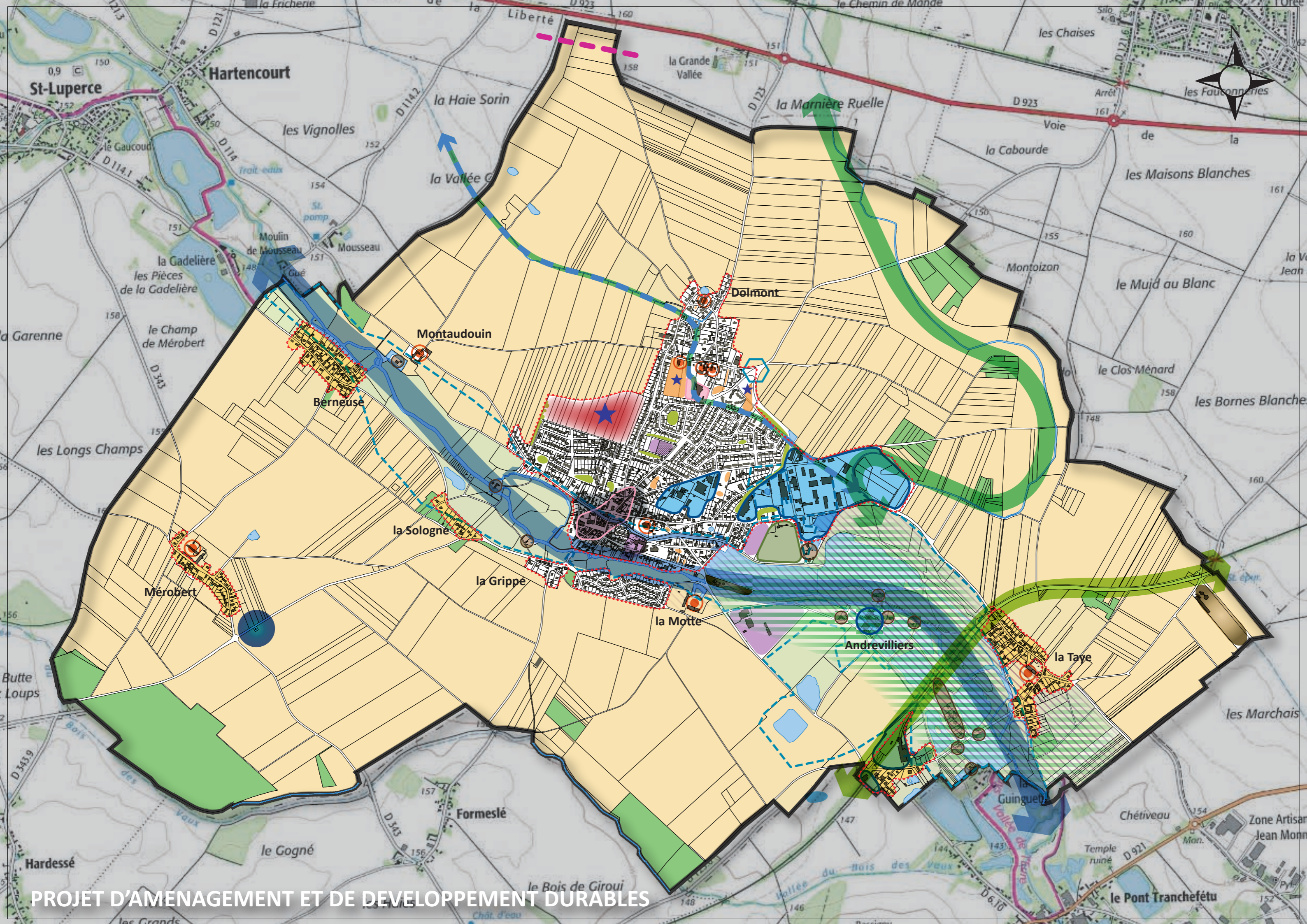
-  La prise en compte des risques naturels (inondation de l'Eure)
-  La préservation de la ressource en eau
-  Le respect des capacités de traitement des eaux usées
-  La reconnaissance du patrimoine
 -  - monumental (Monument Historique)
 -  - paysager (site inscrit de la vallée de l'Eure)
-  La reconnaissance des bâtiments anciens de la commune
-  La prise en considération du classement sonore de la route départementale

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :

-  Le maintien des activités agricoles
-  La préservation des terres agricoles
-  L'accompagnement et le développement des secteurs d'activités industrielles et artisanales
 - La possibilité d'implantation d'activités artisanales de services de proximité (non cartographié)
-  Le soutien au commerce local (commerces de proximité et supermarché)
-  Le confortement de l'offre touristique
 - Le développement des infrastructures numériques (non cartographié)

Inscrire l'environnement à l'aménagement du territoire par :

-  Le maintien ou la restauration du corridor alluvial de l'Eure et de la vallée des Lavoirs
-  La sauvegarde du réservoir de biodiversité
-  La préservation du corridor de la trame verte
-  La préservation du corridor de la trame verte aux abords de la voie ferrée
-  La protection des boisements
-  La préservation des milieux naturels ouverts
-  Le confortement des espaces verts en milieu urbain
-  Le paysagement des franges urbaines



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



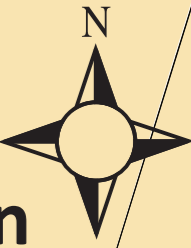
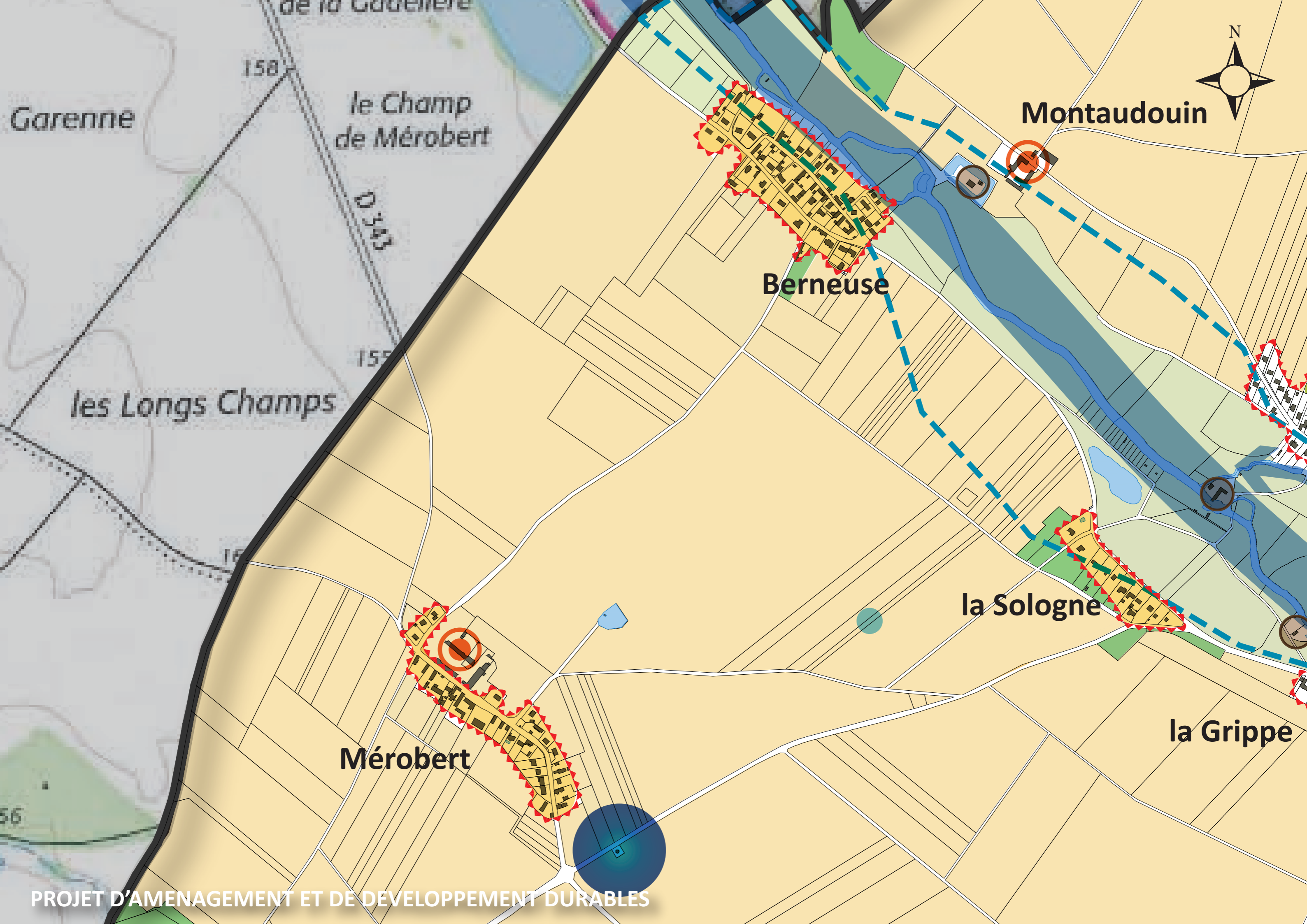
Dolmont

Montaudouin

gne

la Grippe

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Montaudouin

Berneuse

la Sologne

la Grippe

Mérobert

les Longs Champs

le Champ de Mérobert

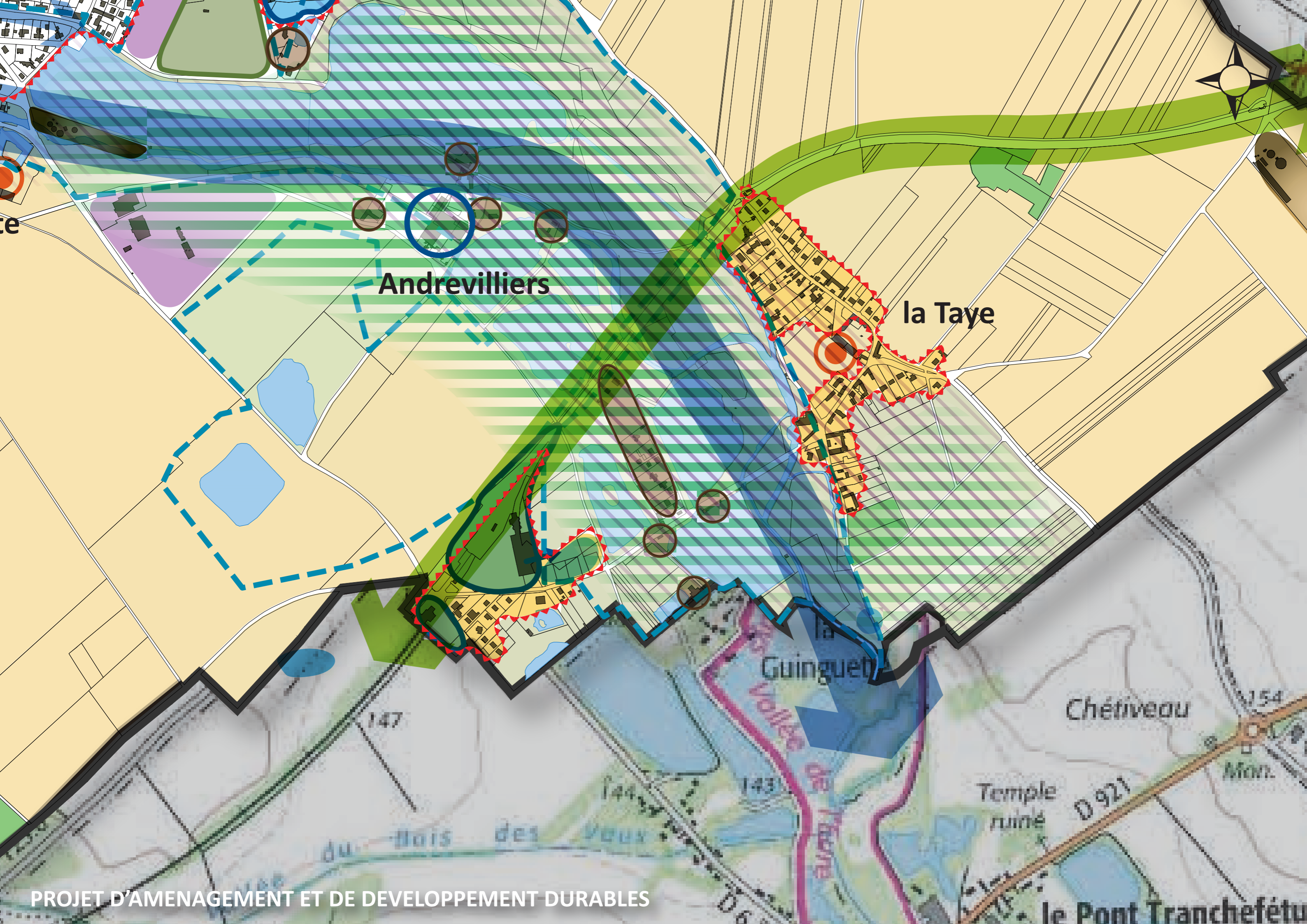
Garenne

158

155

156

56



Andrevilliers

la Taye

la Guinguette

Chétiveau

Temple
ruiné

le Pont Tranchefétu