

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

# Plan Local d'Urbanisme



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# 2b

- ▶ 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](mailto:agence@enperspective-urba.com)

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### **Préalable :**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

### **Secteurs concernés :**

Zone Ub – secteur de la rue Edouard Branly et de la rue Raymond Bataille

Zone 1AUe – secteur de Dolmont

Zone 1AUe – secteur des Erriaux

Zone Ub – rue Henri IV



### **A. Zone Ub – secteur de la rue Edouard Branly et de la rue Raymond Bataille**

#### **Contexte :**

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur un espace inscrit en zone urbaine d'habitat récent (Ub). Située en entrée de ville, cette zone, d'une emprise totale de 11 300m<sup>2</sup>, 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.



## **Atouts et contraintes du site :**

### Atouts :

- Les terrains concernés prennent place sur une friche semi-naturelle dont l'intérêt sur le plan environnemental ou agricole est nul,
- Le secteur à aménager bénéficie d'une très bonne accessibilité. Ainsi la configuration des accès automobile et piétons permet d'envisager une bonne ventilation du site,
- Le secteur à aménager bénéficie d'une topographie peu contraignante pour l'implantation de nouvelles constructions,
- Le secteur est constitué d'un foncier peu fragmenté, rendant possible la mobilisation rapide de la ressource foncière,
- Le secteur à aménager bénéficie d'une topographie peu contraignante pour l'implantation de nouvelles constructions,

### Contraintes :

- La géométrie du secteur (en courbe), rend complexe l'optimisation foncière des terrains.

## **Objectifs de l'aménagement :**

L'objectif de cet aménagement est de poursuivre l'urbanisation ce secteur déjà formalisée dans le précédent document d'urbanisme (PLU). L'urbanisation de ce secteur permettra d'établir des limites claires de l'enveloppe urbaine à travers à un aménagement de qualité formalisant ainsi l'entrée de ville.

## **Condition de réalisation :**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

## **Principes d'aménagement :**

- Formes urbaines  
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels (libres et/ou groupés). Compte tenu de l'importance de l'opération et de la proximité de zones habitées, une attention particulière sera apportée pour veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.
- Accès et desserte  
L'ensemble du secteur à aménager devra être relié à la rue Raymond Bataille. Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte.
- Accessibilité

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- **Implantation des constructions**

Le sens général des façades, ou la plus grande longueur des nouvelles constructions s'orientera vers le sud de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les modes d'implantation des nouvelles constructions devront ménager des espaces d'intimité et éviter des prospects et vis-à-vis trop directs par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- **Confort thermique des constructions**

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.

- **Stationnement**

Le stationnement sur l'espace public devra être clairement délimité. Le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.

- **Espaces collectifs**

L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (aire de jeux, allée plantée...) à hauteur minimale de 5% de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.

- **Gestion hydraulique**

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par : une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants. Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.

- **Traitement paysager**

Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec le milieu agricole, mais aussi avec les constructions voisines. Il conviendra alors de créer un premier plan qualitatif (haies de hauteurs variées intégrant des essences indigènes arbustives et arborées) visant à intégrer les futures constructions dans leur environnement proche et lointain.

- **Dimensionnement et traitement des voiries internes**

Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi, le long des voies, des bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues (ou fossés) et les cheminements piétons seront réalisées.

**Programmation :**

- Programme

Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle d'une dizaine de logements de taille et de typologie variée permettant une mixité urbaine et sociale.

- Qualité énergétique des constructions

La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.



## B. Zone 1AUe dite de Dolmont

### Contexte :

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte l'une des deux zones à urbaniser à court terme (1AUe). La situation centrale cette zone, d'une emprise totale de 1.8 hectare, revêt un caractère stratégique pour le développement démographique et résidentiel porté par le présent PLU.



### Atouts et contraintes du site :

#### Atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement à proximité du centre du village. Cette position lui confère un atout pour un développement à vocation résidentielle compte tenu de la proximité des différents équipements publics et des différents services et commerces,
- Le secteur à aménager bénéficie d'une topographie peu contraignante pour l'implantation de nouvelles constructions,
- Le secteur d'une géométrie régulière, est constitué d'un foncier peu fragmenté, rendant possible la mobilisation de la ressource foncière à court terme,
- La configuration des accès automobile et piétons permet d'envisager une bonne ventilation du site (accessibilité depuis la rue de Dolmont).

#### Contraintes :

- Le secteur prend place sur une enclave agricole, dont l'urbanisation impactera la consommation d'espaces agricoles,

### Objectifs de l'aménagement :

L'objectif est de valoriser un secteur de taille conséquente afin de satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels de la commune tout en permettant de « finaliser » l'urbanisation de ce qui était autrefois un hameau (Dolmont). L'aménagement de la zone devra faire preuve de diversité et de mixité urbaine et sociale. De la sorte, la typologie des logements proposés et la densité des constructions devront être variées.

### **Condition de réalisation :**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

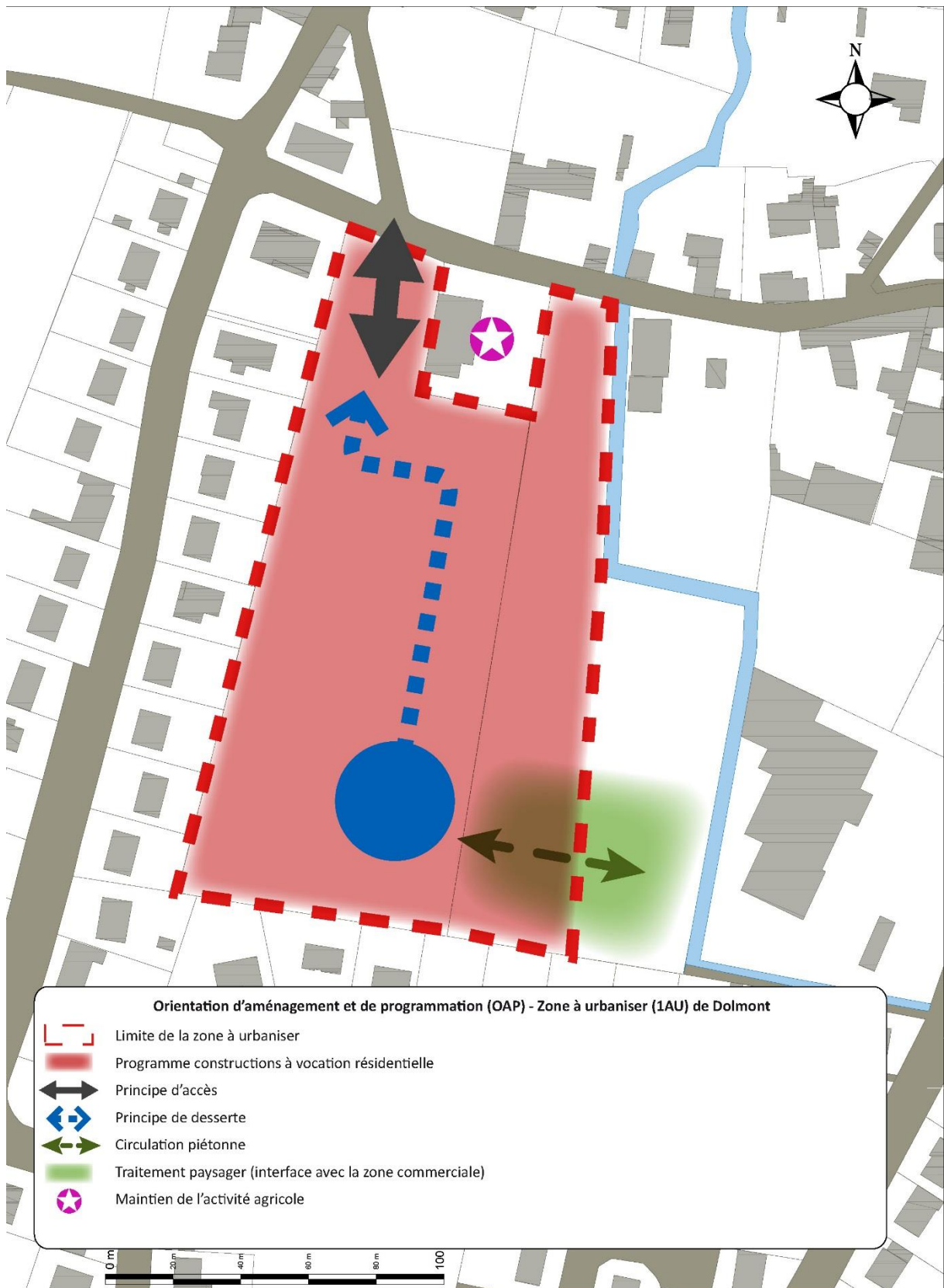
### **Principes d'aménagement :**

- **Formes urbaines**  
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et/ou individuels groupés et semi-collectifs, appelés communément intermédiaires. Compte tenu de l'importance de ces opérations, une attention particulière sera apportée pour veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.
- **Accès et desserte**  
L'accès automobile du site devra s'opérer à partir de la rue de Dolmont. Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte.  
  
Une circulation piétonne devra desservir la zone à aménager à partir du centre commercial situé sur la frange orientale du secteur.
- **Accessibilité**  
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- **Implantation des constructions**  
En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- **Confort thermique des constructions**  
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- **Stationnement**  
Le stationnement sur le domaine public sera intégré à son environnement. En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.
- **Gestion hydraulique**  
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants. Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) devra être réalisé pour stocker temporairement les eaux.

- Espaces collectifs  
L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (aire de jeux, allée plantée...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.
- Dimensionnement et traitement des voiries internes  
Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols et favoriser les circulations apaisées et douces. Le long des voies, des espaces paysagers seront aménagés sous la forme de bandes vertes enherbées ou de noues (ou fossés).

**Programmation :**

- Programme  
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle de dix-sept logements privés et d'environ sept logements locatifs à vocation sociale.
- Accession  
Le programme de logements devra comporter une offre destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution (primo-accédant/locatif).
- Qualité énergétique des constructions  
Tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.



### C. Zone 1AUe des Erriaux

#### Contexte :

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte la deuxième zone à urbaniser à court terme (1AUe). Le secteur concerné est situé au nord-ouest du village en limites des zones déjà urbanisées et en plus spécifiquement à proximité immédiate du cœur de village et du lotissement des Erriaux. L'urbanisation de cette zone s'avère une nécessité dans la mesure où les aménagements attendus porteront l'essentiel du développement résidentiel, et donc démographique, pour les 10 ans à venir.



#### Atouts et contraintes du site :

##### Atouts :

- Le secteur à aménager poursuit les principes d'organisation urbaine antérieures (lotissement des Erriaux) et bénéficie d'une proximité immédiate avec les équipements structurants de la commune (services, commerces...)
- Le secteur à aménager bénéficie d'une topographie peu contraignante pour l'implantation de nouvelles constructions,
- La configuration des accès automobile et piétons permet d'envisager une bonne ventilation du site.

##### Contraintes :

- Le secteur prend place sur des terrains en culture, dont l'urbanisation impactera la consommation d'espaces agricoles,

- Le secteur à aménager prend place sur un foncier fragmenté rendant complexe la mobilisation de la ressource

### **Objectif de l'aménagement :**

L'objectif est d'aménager un nouveau quartier où doivent se conjuguer la qualité urbaine et architecturale, la sensibilité environnementale, les enjeux sociaux et la pérennité des ouvrages.

### **Condition de réalisation :**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

### **Principes d'aménagement :**

- Formes urbaines  
Ce site doit permettre d'accueillir un programme visant la diversification du parc immobilier par le type, la taille des logements et le statut d'occupation. Pour répondre à cette attente, la typologie des logements sera donc variée : logements individuels et/ou individuels groupés et semi-collectifs.
- Accès et desserte  
L'accès automobile du site devra s'opérer à partir de la première tranche du lotissement des Errioux voisin, mais aussi à partir de la rue Pierre et Marie Curie. Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte, permettant l'insertion de circulations douces généreuses et fonctionnelles.
- Accessibilité  
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Implantation des constructions  
En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Confort thermique des constructions  
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- Stationnement  
L'utilisation massive et quotidienne de la voiture doit être appréhendée, notamment dans les besoins en matière de stationnement. L'aménagement d'une à deux places de jours pour chaque construction doit être envisagée.

Néanmoins, les places de stationnement doivent être intégrées à leur environnement. En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.

- Gestion hydraulique  
L'opération devra faire preuve d'innovation en apportant des réponses alternatives en matière de gestion de l'eau pluviale. Il est attendu « zéro rejet » d'eau pluviale. En ce sens une compensation de l'imperméabilisation liée à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants. Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, continuité écologique, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.
- Espaces collectifs  
L'aménagement de la zone devra intégrer un parc central et la création d'espaces ludiques.
- Dimensionnement et traitement des voiries internes  
Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols et favoriser les circulations apaisées et douces. Le long des voies, des espaces paysagers seront aménagés sous la forme de bandes vertes enherbées ou de noues (ou fossés).








#### **Programmation :**

- Programme
  - 10% environ d'habitat de plein pied sur petits lots et habitat participatif pour les seniors
  - 30 de maisons individuelles groupées et locatif social sur des lots de 350m<sup>2</sup> moyen pour les populations de primo accédants et jeunes familles en recherche d'un premier logement
  - 60% de maisons individuelles sur des terrains de taille intermédiaire et grande pour les autres populations.

A terme, l'aménagement de cette zone 1AUe doit comptabiliser **118 logements**.

- Qualité énergétique des constructions  
Tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) - Zone à urbaniser (1AU) des Erriaux

-  Limite de la zone à urbaniser
-  Programme constructions à vocation résidentielle
-  Principe d'accès
-  Principe de desserte
-  Continuité écologique
-  Espace public aménagé
-  Ecran végétalisé



## D. Zone Ub – rue Henri IV

### Contexte :

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne un « espace en creux » situé rue Henri IV.



### Objectif de l'aménagement :

L'objectif est d'urbaniser un espace en creux de taille relativement importante (0.28 hectare) pour plusieurs constructions à vocation résidentielle pour densifier le tissu bâti. L'objectif est de densifier le tissu bâti et d'éviter que cet espace en creux ne reçoive qu'une seule construction.

### Programmation :

- Programme

Les terrains concernés doivent être susceptibles d'accueillir une nouvelle offre résidentielle de 3 logements.