

PRÉFECTURE DE L'EURE
05 MAI 2010
ARRIVÉE

Carte communale de St Georges-Motel

Rapport de présentation

Document approuvé par délibération du Conseil municipal en date du :

01/04/2010

Le Maire :

elc



Le Préfet :



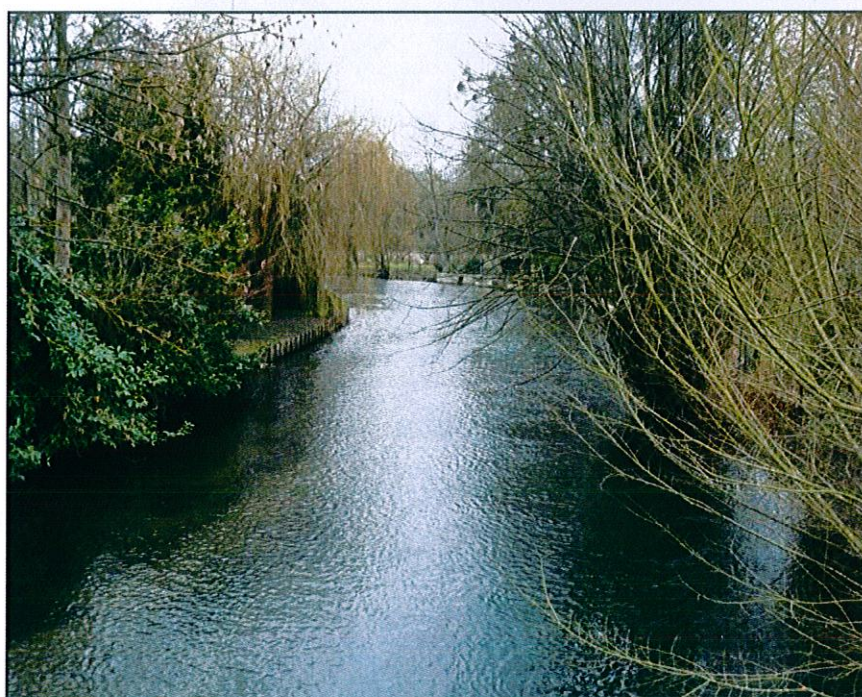
Département de l'Eure

SOMMAIRE

Première partie : Analyse de l'état initial de la Commune.....	3
Présentation de la commune.....	4
Environnement physique.....	6
Environnement naturel.....	10
Environnement paysager.....	13
Environnement urbain.....	15
Réseaux, équipements et services publics.....	21
Paysage socio-économique.....	25
Milieu agricole.....	35
Paramètres environnementaux sensibles.....	36
Servitudes d'utilités publiques.....	41
Enjeux.....	42
 Deuxième partie : Choix retenus.....	 44
 Troisième partie : Incidences sur le milieu.....	 53

Première partie

Analyse de l'état initial



Présentation de la Commune

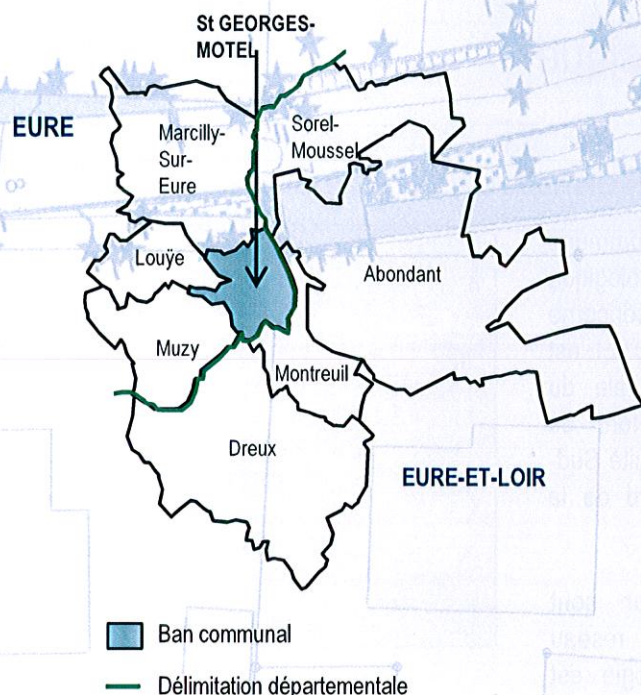
Situation Géographique

- St GEORGES-MOTEL se situe dans la région Haute-Normandie, dans le département de l'Eure.
- La population est de 953 habitants au recensement de 2006.
- La superficie de la commune est d'environ 495 hectares.
- La commune est incluse au sein de l'arrondissement d'Evreux et appartient au canton de Nonancourt.



Source: Site internet inconnu

- St GEORGES-MOTEL se situe à la limite régionale entre la Haute-Normandie et la région Centre au Sud.
- La commune se trouve ainsi à seulement 6,5 Km du bassin de vie et d'emplois de Dreux (dans le département de l'Eure-et-Loir). Les premières zones industrielles et commerciales de Dreux se situent à environ 3 ou 4 Km. La RN 12 est d'ailleurs accessible à Dreux. Elle prend la direction de Versailles à l'Est et de Verneuil-sur-Avre à l'Ouest.
- Le chef-lieu de canton est Nonancourt, situé à 15 Km.
- Evreux, chef-lieu d'arrondissement, situé dans le département de l'Eure est à 36 Km.
- La région Ile-de-France est également à proximité de St-Georges-Motel, à l'Est. Mantes-la-Jolie, autre bassin d'emplois, se trouve à seulement 38 Km. Elle est accessible par le biais des dessertes départementales ou par l'A 13.



■ St GEORGES-MOTEL est limitrophe des communes de Marcilly-Sur-Eure, Louÿe et Muzy, situées dans l'Eure et de Montreuil, Abondant et Sorel-Moussel, situées dans l'Eure-et-Loir.

■ Le territoire communal de St GEORGES-MOTEL est en partie limité par les éléments naturels que sont les rivières de l'Eure à l'Est et de l'Avre au Sud.

Situation administrative

■ St GEORGES-MOTEL est concerné par plusieurs EPCI (Établissements Publics de Coopération Intercommunale) et syndicats suivants :

- St GEORGES-MOTEL fait partie de la Communauté de Communes Rurales du Sud de l'Eure. Douze communes sont membres de cette Communauté de Communes outre St GEORGES-MOTEL, Acon, Courdemanche, Droisy, Illiers l'Evêque, Louÿe, La Madeleine de Nonancourt, Marcilly-la-Campagne, Mesnil-sur-l'Estrée, Moisville, Muzy et St Germain-sur-Avre,

- le Syndicat d'eau et d'assainissement de la Paquetterie (seap),

- le Syndicat de l'électricité et du gaz de l'Eure (SIEGE 27),

- le Syndicat de la Rivière d'Eure,

- le Syndicat de la Vallée d'Avre (SIVA),

- le Syndicat Intercommunal de la voie verte de l'Eure et l'Avre (SIVVEA).

■ St GEORGES-MOTEL ne se situe pas dans le périmètre de l'un des SCOT du Département de l'Eure.

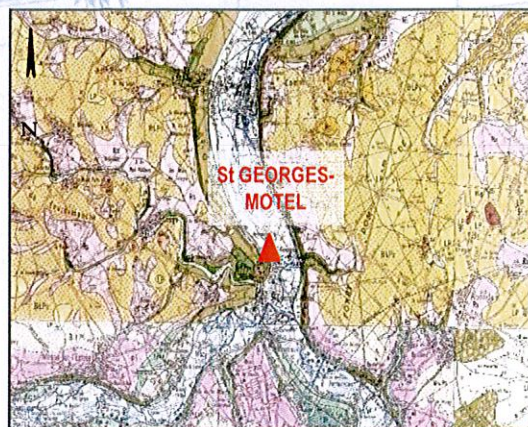
Environnement physique

Géomorphologie

■ Le contexte géologique de la commune s'apprécie au regard du plateau géologique de Dreux. La carte géologique qui concerne la commune de St-GEORGES-MOTEL est située dans la partie septentrionale du département de l'Eure-et-Loir (Nord du Thymerais et Drouais) et à l'extrémité Sud-Est des plateaux normands (Nord de la vallée de l'Avre).

■ Les plateaux de ce secteur sont légèrement disséqués par le réseau hydrographique et leur morphologie est plus souvent ondulée que tabulaire. Ils sont très entaillés par deux affluents de la rive gauche de l'Eure : l'Avre et la Blaise. Tout le réseau hydrographique appartient au bassin-versant de l'Eure.

■ La carte géologique de Dreux est située dans l'auréole crétacée de l'Ouest du Bassin parisien à une faible distance de la limite d'érosion des dépôts tertiaires du centre du bassin. La transgression marine de l'Oligocène (Sables de Fontainebleau, d'âge rupélien) a atteint le secteur de St GEORGES-MOTEL.



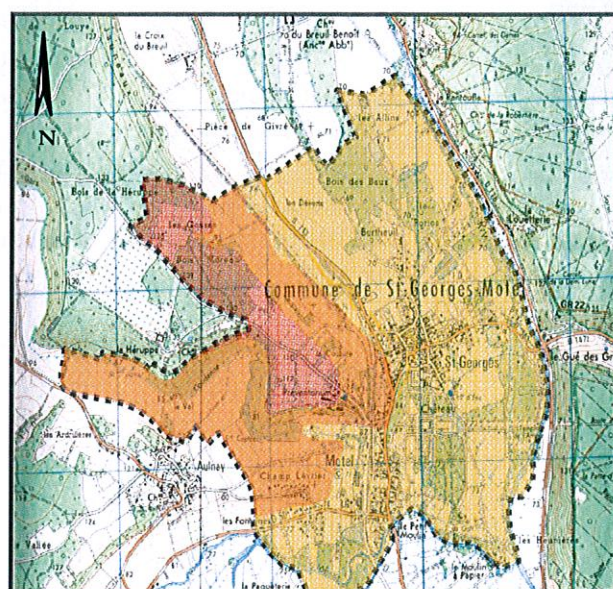
Source: Brgm

■ Le substrat est principalement composé de limons, de limons sableux et de limons à silex. Or, la résistance mécanique des limons est faible et ils peuvent donner lieu à des tassements. Ce substrat est également sensible aux ruissellements.

Relief

■ L'Eure est un département de plateaux de faible altitude (150 mètres d'altitude en moyenne). Ces plateaux sont faiblement ondulés et entaillés par de nombreux cours d'eau.

■ La commune de St GEORGES-MOTEL est implantée sur le plateau d'expansion de l'Eure, sur les rives gauche de la rivière.



Source: Carte IGN

De 70 à 80 m. De 80 à 100 m. De 100 à 130 m. Limite communale

- Les secteurs urbanisés se situent entre 70 et 80 mètres d'altitude, dans la plaine qui se situe d'une part entre la rive droite escarpée de l'Eure et le penchant d'une colline basse à l'Ouest.

- L'Ouest du territoire communal est en pente douce en direction du bourg.

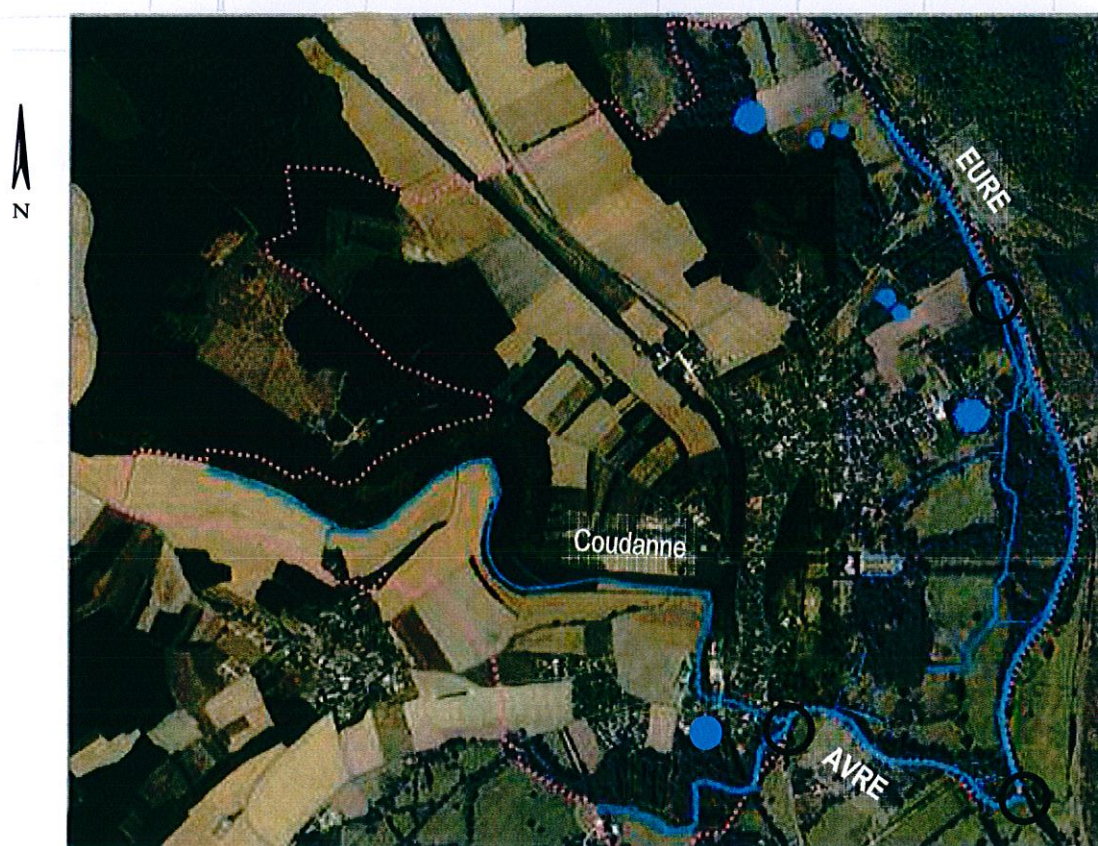
- Quelques secteurs d'urbanisation récente se sont d'ailleurs développés sur le penchant de la colline à l'Ouest. C'est notamment le cas du lotissement qui fait face au cimetière et du secteur du Home Charlotte, centre d'accueil pour les handicapés.

Hydrologie

- Le département de l'Eure est traversé par de nombreux cours d'eau. Les principaux sont la Seine, l'Eure, l'Iton, la Risle, la Charentonne, l'Andelle et l'Epte.

- Dans ce contexte la commune de St GEORGES-MOTEL possède un réseau hydrographique dense.

LOCALISATION DES COURS ET POINTS D'EAU



Source: Géoportail

- Limite communale
- Cours d'eau

- Principales confluences
- Mares, étangs

▪ L'Eure, affluent direct de la Seine, borde la limite communale Est de St GEORGES-MOTEL. L'Avre, affluent de l'Eure, borde la limite communale Sud.

▪ D'autres petits cours d'eau traversent le territoire communal et alimentent ces rivières.

▪ De nombreux étangs et mares bordent ces cours d'eau, notamment le long de l'Eure.

Risques naturels

▪ Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et remontées de nappes phréatiques

• La commune est concernée par le PPRI de l'Eure moyenne, prescrit le 1^{er} aout 2001.

• La commune est effet sujette aux risques d'inondations, et également aux risques de coulées de boues et de remontées de nappes phréatiques.

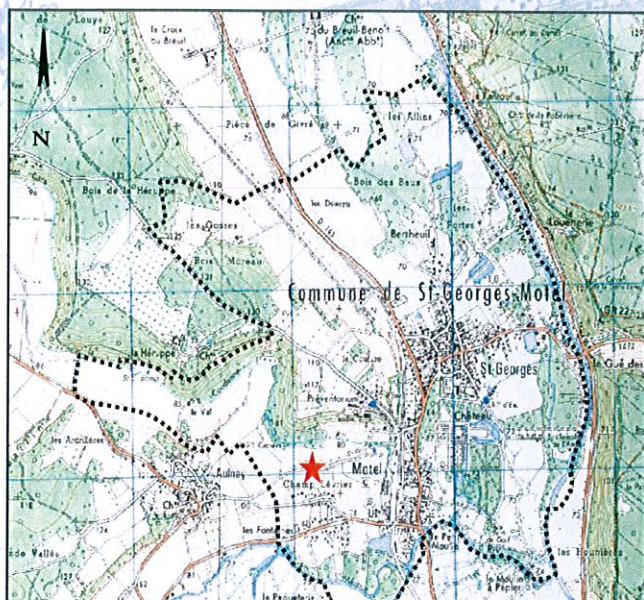
TABLEAUX DES RISQUES

Aléa	Nom de l'AZI		Diffusion le	
Inondation	Avre		23/03/2004	
Inondation	Eure		23/03/2004	

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	09/03/1989	13/03/1989	12/07/1989	25/07/1989
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
Inondation, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	06/01/2001	06/01/2001	12/02/2001	23/02/2001
Inondations par remontées de nappes phréatiques	02/02/2001	12/04/2001	27/12/2001	18/01/2002
Inondations et coulées de boue	22/03/2001	30/03/2001	27/04/2001	28/04/2001

Source : Prim.net

LOCALISATION DES CAVITES SOUTERRAINES



- ★ Cavité souterraine avérée
- Limite communale

Source carte : Géoportail

■ Les cavités souterraines

Le Département de l'Eure compte de nombreuses marnières sur son territoire. Suite à une enquête générale menée en 1995 par la Direction Départementale de l'Équipement auprès de toutes les communes et à une consultation des archives, un inventaire a pu être établi, faisant état d'environ 60 000 cavités souterraines dans l'Eure.

Les services de la DDE de l'Eure ont d'ailleurs répertorié une cavité souterraine sur le territoire communal dans le secteur du Champ Lévrier. Il s'agit d'un puits d'une profondeur de 6 mètres.

Les élus soulève également la présence d'une suspicion un peu plus au Sud de la cavité précédente.

■ Sols pollués

Certains sites de la commune sont répertoriés dans la base de données BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de service) et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

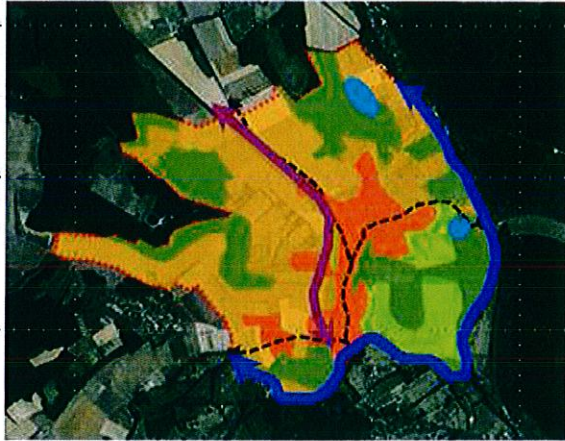
Des sites répertoriés dans BASIAS ont été identifiés sur le territoire communal.

Indice	Date de requête	Raison sociale	Adresse	Commune
HNO-I-27 6415	27/03/06	ANT-ELEC/ex Laboratoire Saint-Georges-Motel	1 route de Louÿe	SAINT-GEORGES-MOTEL
HNO-I-27 6414	27/30/06	Commune de Saint-Georges-Motel	CD 143	SAINT-GEORGES-MOTEL
HNO-I-17 6413	27/03/06	PROGENUR/ex Constructions Industrialisées de Bretagne	12 route de Nonancourt	SAINT-GEORGES-MOTEL

Source: Porter à Connaissance

Environnement naturel

Occupation des sols



Source: Géoportail

- | | | |
|------------------------------|----------------------------|------------------------|
| ■ Espaces bâtis | ● Zones humides | ➡ Cours d'eau majeurs |
| ■ Surfaces cultivées | ⋯ Limite communale | ➡ Voie verte en projet |
| ■ Espaces boisés | --- Routes départementales | |
| ■ Prairies, espaces enherbés | | |

- Les espaces en culture favorisent le ruissellement mais sont également des aires de nourrissage et de chasse pour la faune. Ces espaces sont d'autant plus importants pour la faune qu'ils sont situés à proximité immédiate des espaces boisés à l'Ouest du territoire.

Espaces boisés :



Espace forestier au Nord-Ouest du territoire communal

- L'environnement naturel de St GEORGES-MOTEL est très présent. Il se compose d'espaces boisés, d'espaces agricoles et de prairies.

Espaces agricoles :

- Les espaces agricoles comprennent les espaces non boisés en culture. De manière générale, ils se situent dans la partie Ouest et Nord-Ouest du territoire communal.



Espaces en culture situés à proximité d'un espace boisé

- Le bourg est encerclé par les espaces boisés. Il s'agit principalement de forêts de chênes et de hêtres. Un ensemble boisé se situe au Nord-Est et borde la rive gauche de l'Eure. Un autre espace boisé se situe au Sud-Est du territoire communal. Il borde également l'Eure et présente une extension en direction du bourg vers l'Ouest. Les bords de l'Avre au Sud du bourg sont également boisés. Enfin, les coteaux et l'arrondi de la colline à l'Ouest sont occupés par un espace forestier.

Milieus spécifiques

Prairies :

- Une grande zone où dominent les prairies se situe à l'Est du territoire communal. Ces prairies se trouvent au sein du parc du château.

- Ces prairies sont à préserver car elles remplissent un rôle important. Elles se situent à proximité de l'Eure. Or, elles permettent une bonne infiltration de l'eau, notamment en cas de légers débordements de la rivière. Ce secteur est une zone tampon à conserver.

Zones humides :

- Deux zones à tendance humide ont été repérées. L'une se situe vers les mares présentes au Nord-Est du territoire. L'autre se situe vers l'entrée de bourg Est.

- Ces zones sont à préserver car elles remplissent une fonction écologique certaine. Ce sont des zones riches en ce qui concerne la faune et la flore. Il convient donc de maintenir l'urbanisation aussi loin que possible de ces zones.



Zone humide se trouvant à l'entrée du bourg Est

Ripisylve :

- Les ripisylves sont des formations végétales riveraines et dépendantes d'un cours d'eau. Il s'agit de zones de transition entre milieux aquatiques et terrestres. On observe une ripisylve sur le territoire communal, dépendante de l'Eure à l'Est du territoire communal et suivant un axe Nord-Sud.

- Ce milieu est caractérisé par une grande biodiversité. La proximité de la rivière engendre des conditions climatiques peu contraignantes ainsi que des sols frais et riches favorables à un fort développement des espèces végétales.

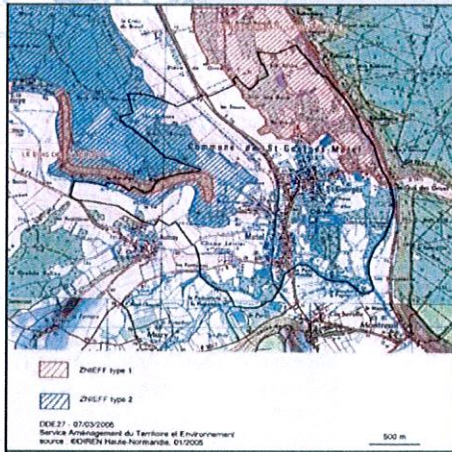
- A St GEORGES-MOTEL une végétation dense marque la ripisylve.

- Les ripisylves se caractérisent également par une richesse faunistique importante. La densité et la variété de la faune sont directement liées à la multitude de niches écologiques et à l'abondance de nourriture. De nombreuses espèces d'insectes, batraciens, reptiles, poissons, oiseaux et mammifères sont présentes et sont souvent composées d'importantes populations.



Marre présente sur la ripisylve

ZNIEFF :



Source : Porter à connaissance

- Deux ZNIEFF de type 1 sont présentes sur le territoire communal. L'une se situe au Nord-Est et longe l'Eure. La seconde d'une superficie plus restreinte se trouve à l'Ouest du ban communal et présente une forme longue et étroite. Il s'agit du « Bois des Baux, de Grand Gué » et du « Bois de la Heruppe ».

- La ZNIEFF de type 2 couvre la partie Nord-Ouest du territoire communal. Il s'agit de « La forêt d'Ivry ».

- Ces zones sont à préserver car elles représentent des refuges pour la faune et la flore et remplissent un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

Environnement paysager



Source: Géoportail

■ Paysage urbain

■ Paysage agricole

■ Paysage boisé

■ Prairies, espaces enherbés

..... Limite communale

→ Cours d'eau majeurs

△ Vues ouvertes

△ Vues fermées

■ La surface bâtie de la commune est relativement dense. Elle se situe globalement de manière linéaire le long des routes départementales.

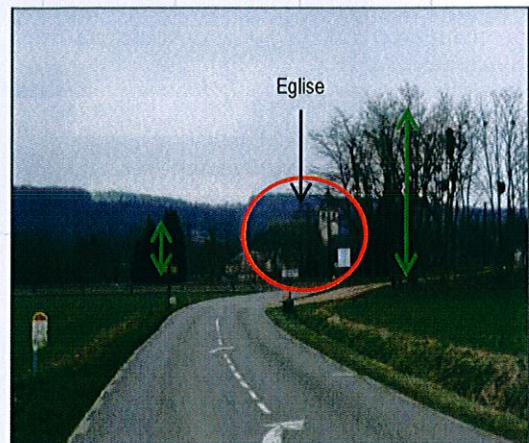
■ De nombreux espaces boisés ont été préservés à St GEORGES-MOTEL. Ils se trouvent principalement en bordure de la limite communale. Certains de ces espaces boisés sont accolés à l'espace bâti.

■ L'Eure et la zone naturelle qui la longe remplissent le rôle de corridor écologique. Ces trames vertes représentent des voies de passage et des lieux d'habitat pour la faune.

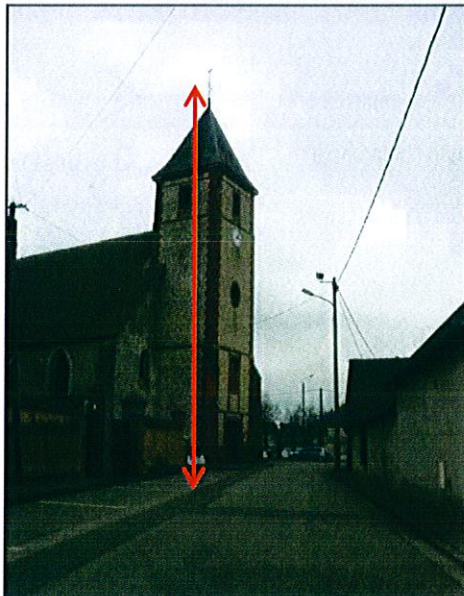
■ La surface cultivée représente environ 252 hectares sur les 4,9 Km² de la commune (*Données RGA 2000*). Ces espaces cultivés se situent au Nord et à l'Ouest du bourg. Le paysage agricole est ouvert. Le développement des terres en culture semble avoir respecté les espaces boisés alentours.

Repères visuels

- En provenance de Marcilly-sur-Eure le clocher de l'église se distingue très nettement dans le paysage. Elle surplombe les quelques bâtiments qui sont implantés devant elle.
- Le clocher de l'église est un élément vertical qui rappelle la verticalité des arbres l'encadrant.



Vue sur l'église depuis l'entrée de ville, en provenance de Marcilly-sur-Eure



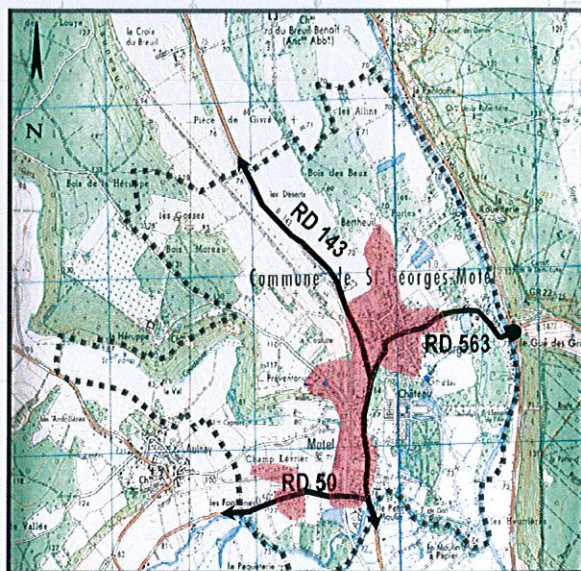
L'église imposant élément vertical

■ L'église et son clocher marquent également le paysage urbain de la commune. Elle impacte celui-ci par sa verticalité et sa posture imposante. Il s'agit d'un élément bien visible dans l'ensemble urbanisé.

Environnement urbain

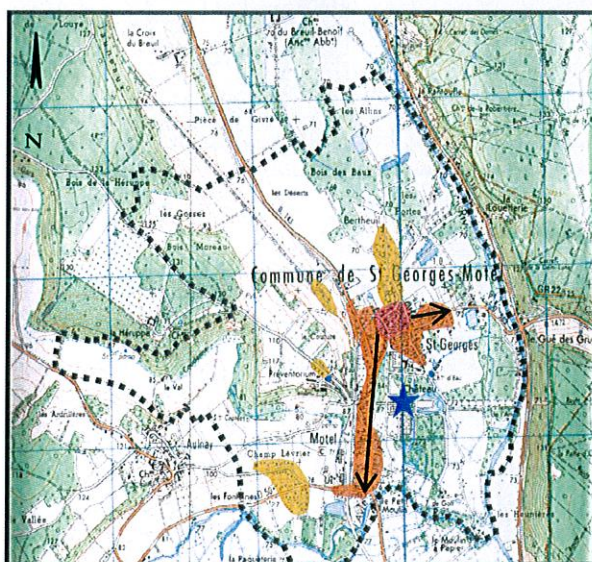
Morphologie urbaine

- L'implantation urbaine de St-GEORGES-MOTEL s'organise principalement dans le carrefour entre la RD 143 et la RD 563. Il s'agit de la partie la plus densément urbanisée. Ce secteur correspond au bourg ancien, où l'on trouve l'église.
- L'urbanisation s'est développée à partir de la partie ancienne du bourg en direction du Sud. Le développement urbain s'est donc organisé le long des axes de communication de manière linéaire.



Source: Carte IGN

Développement de l'urbanisation



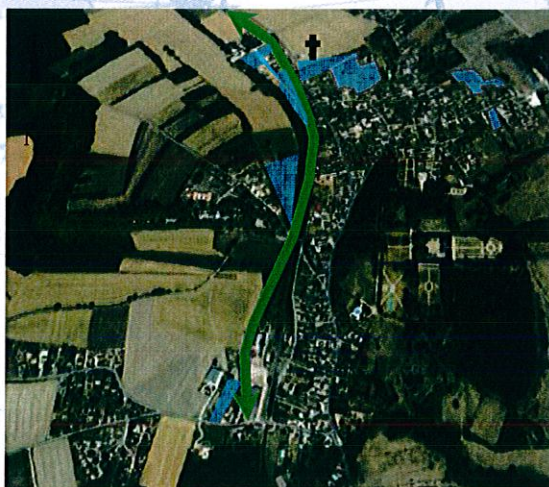
Source: Carte IGN

- Limite communale
- Sens du développement
- Bourg ancien
- Extensions plus récentes
- Extensions majeures
- ★ Château

- Espaces bâtis
- Routes départementales
- Limite communale

- Le bourg ancien s'est installé au Nord du château. Les habitations y sont plus denses et il s'agit notamment de petits corps de ferme. A partir de ce secteur les constructions se sont développées en direction de l'Eure, à l'Est et au Sud en direction de Montreuil et Dreux.
- Les extensions les plus récentes ont été érigées un peu en marge de la trame de bâti ancien du bourg et forment de petits ensembles d'habitats en périphérie du bourg ancien.

Les espaces ouverts



Source: Géoportail

- Espaces ouverts
- † Cimetière
- ↔ Projet de voie verte

■ Le tissu urbain de St GEORGES-MOTEL offre peu d'espaces libres. Quelques parcelles, actuellement occupées par des jardins, morcellent le bourg. Elles permettent d'aérer le paysage urbain.

■ Les espaces ouverts proches de l'Eure, situés dans le périmètre du PPRI de l'Eure moyenne n'ont donc pas vocation à être urbanisés.

■ Une parcelle libre est disponible à l'entrée de ville, en provenance de Marcilly dans le Nord du ban communal. Elle est implantée entre le cimetière et le bourg.

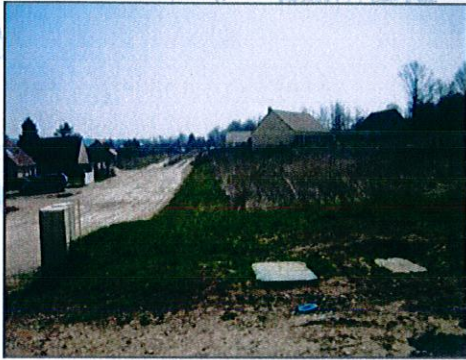


Espace libre situé à droite de l'entrée du cimetière



Parcelle qui surplombe l'ancienne voie ferrée

■ Un vaste espace libre se situe à l'Ouest du bourg et de la voie départementale principale. Ces parcelles longent l'ancienne voie ferrée, présente en contrebas. Elles sont donc comprises entre les hauteurs de la colline à l'Ouest et un talus en pente à l'Est entaillé par l'ancienne voie ferrée. Cette zone présente donc des difficultés en termes de sécurité et des voies d'accès seront à créer et à stabiliser en cas d'urbanisation.



Parcelle libre au sein du lotissement situé face au cimetière

- Le lotissement le plus récent, face au cimetière présente quelques parcelles libres. Il s'agit du lotissement du secteur des Antes.

Formes architecturales traditionnelles

- Le bâti ancien de la commune se caractérise par **ses matériaux**:

- Les bâtiments anciens présentent des façades en briques et/ou pierres de type silex. L'utilisation de techniques variées donne l'impression d'une architecture originale.



Construction en silex et briques



Encadrement des ouvertures en briques

- La brique est néanmoins toujours présente, notamment au niveau de l'encadrement des ouvertures, des cheminées et des piliers de porches. Elle fait partie de l'identité architecturale de la commune de St GEORGES-MOTEL.



Toiture composée de tuiles plates

- Les couvertures des maisons traditionnelles se caractérisent par le recours à la petite tuile plate.

- Les **nombreux porches** caractérisent également les constructions anciennes:

Ces porches présentent souvent un toit en tuiles plates et les piliers sont généralement composés de briques.



Porches

- L'architecture traditionnelle présente de **nombreux alignements sur la voie publique**:

Ces alignements sont marqués de plusieurs manières : les façades des habitations, la présence de murs le long de la voie publique ou encore par les arbres.



Alignement marqué par les murs



Alignement marqué par les façades



Ruelle permettant de rejoindre le centre bourg

- Quelques **ruelles** se situent dans le bourg.

En raison de la faible importance du réseau de voirie communale, ces ruelles ont un rôle majeur dans les déplacements doux. Elles permettent aux piétons de se déplacer sans risque au travers du centre bourg. Ces cheminements sont essentiellement présents dans la partie la plus ancienne de Saint Georges Motel.

Formes architecturales contemporaine

- Les constructions les plus récentes ont été réalisées légèrement à l'écart du bourg ancien.
- Les constructions récentes sont souvent implantées en milieu ou en bout de parcelles. Elles sont implantées en retrait par rapport à la voie publique.
- Elles sont également éloignées des limites séparatives. Les constructions récentes sont donc très souvent implantées en milieu ou en bout de parcelle. Les constructions ne sont pas accolées les unes aux autres. Les alignements sont marqués par des haies. Les haies présentes sont la plupart du temps de type mono spécifique (souvent de tuyas).
- Les constructions récentes possèdent en général un rez de chaussée et un étage.



Maison implantée en milieu de parcelle

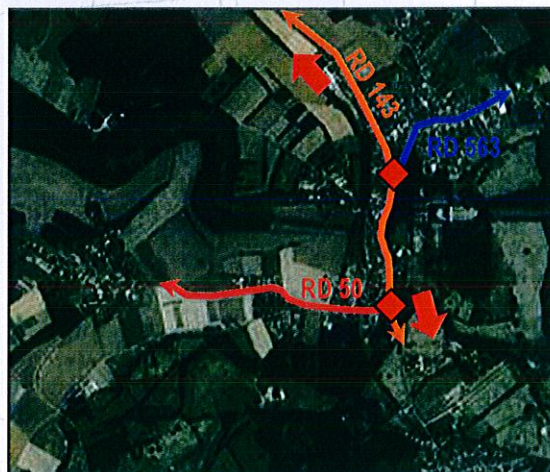
- Le bâti récent intègre de nouveaux matériaux. Le recours à la pierre a disparu. Les maisons récentes sont composées d'une structure en béton recouvert d'un enduit de couleur claire.

Fonctionnement urbain

■ La desserte de la commune est assurée par la voirie départementale :

- la **RD 143** traverse la commune du Nord au Sud et relie St GEORGES-MOTEL à Marcilly-sur-Eure en direction du Nord et à Montreuil et Dreux en direction du Sud,
- la **RD 50** relie St GEORGES-MOTEL à Muzy et le Mesnil-sur-l'Estrée,
- la **RD 563** à un carrefour entre la RD 118, la RD 147-2 et la RD 563, au secteur du Gué des Grues.

■ La voie express la plus proche est la **RN 12** à environ 6,5 Km. On peut emprunter cette route à partir de Dreux.



Source : Géoportail

■ Aucun point noir, ni zone d'accumulation d'accidents n'ont été identifiés sur le territoire communal, malgré les accidents routiers occasionnés sur la commune. Les difficultés liées à la sécurité routière sont directement liées au trafic.

■ Les flux de déplacements sont importants. Ils concernent les déplacements des travailleurs et écoliers en direction de Dreux et Chartres au Sud, ainsi que les déplacements en direction d'Evreux au Nord et en direction de Mantes-la-Jolie à l'Est.

■ Les derniers relevés issus du diagnostic de sécurité effectué par le DDE de l'Eure sur la RD 50 et la RD143, de janvier 2005 ont établi que de nombreux véhicules empruntaient la RD 143 menant à Marcilly-sur-Eure et Montreuil. Un nombre moins important de véhicules a été recensé concernant la RD 50 en direction de Muzy.

Réseaux, équipements et services publics

■ Services administratifs

Les services administratifs et publics disponibles sur la commune sont principalement :

- La mairie, qui se situe dans les locaux de l'ancienne gare, rue de la Coudanne. Sa position est excentrée par rapport au centre bourg le plus ancien.
- Néanmoins sa situation permet un stationnement aisé.



La mairie dans les locaux de l'ancienne gare

■ Autres services



Salle polyvalente

- La commune dispose également d'une salle polyvalente, installée à proximité de l'école. Celle-ci sert également de cantine et de lieu de rassemblement pour les associations.
- Une salle des associations est disponible sur la commune, dont une salle est réservée pour l'école de musique.
- Il existe également un service de ramassage scolaire en direction de Dreux proposant deux points de ramassage. Lundi, mardi, jeudi et vendredi le ramassage s'effectue le matin et le soir, le mercredi il s'effectue le matin et le midi.
- La mission locale se sert des locaux de la mairie deux fois par mois.
- La poste est un service de proximité présent sur la commune, qui se trouve sur la route départementale 143.

■ Équipements sportifs

Un ensemble sportif est à disposition des habitants. Il se situe dans le centre bourg. Il est donc à proximité des habitations. Cet ensemble multisports est composé d'un terrain de foot, d'un court de tennis et d'un terrain de basket. Un terrain de pétanque se trouve en face.



Le terrain de sport

■ Équipements scolaires

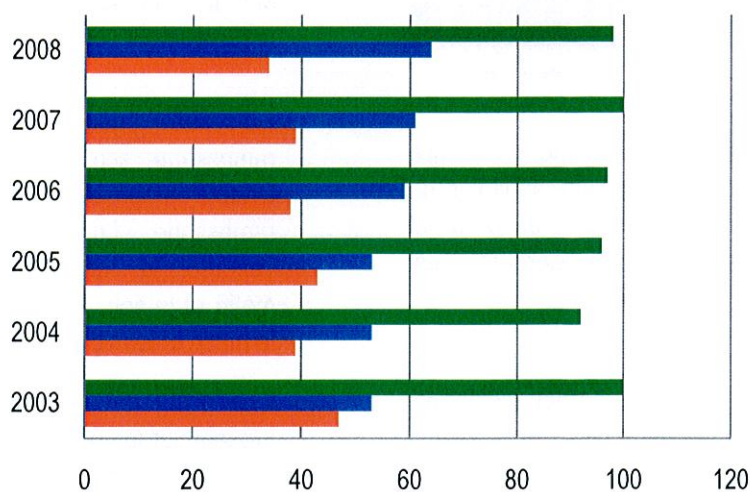
On trouve une école primaire (maternelle et élémentaire) sur la commune. Même s'il ne s'agit pas d'un regroupement pédagogique intercommunal, certains enfants viennent des communes alentours, notamment Louÿe et Montreuil. Au niveau collège et lycée les enfants se déplacent à Dreux. On remarque que l'effectif total est stable et n'a pas connu d'évolution significative. Tandis que l'effectif des classes maternelles est en légère baisse depuis 2005.

Une nouvelle classe a été ouverte en 2009. Néanmoins, si le renouvellement de l'effectif scolaire n'est pas assuré l'école risque de perdre une classe.

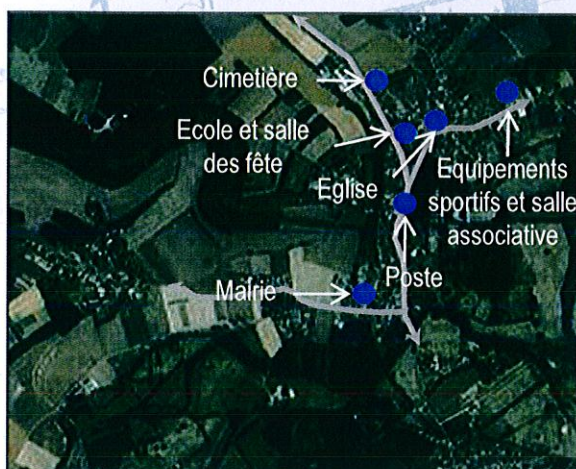
■ Autres équipements publics

- Un cimetière d'une surface 2400 m². se situe à l'entrée de la ville, en provenance de Marcilly.
- Une Poste est également présente sur le territoire communal.
- La commune dispose d'un centre pour poly handicapés dont les locaux appartiennent au Conseil Général. Ces locaux gérés par l'association Marie-Hélène se situent au Nord Ouest de la partie urbanisée.

Evolution des effectifs scolaires



Localisation



Source : Géoportail

- Les structures et établissements publics sont localisés pour l'essentiel dans le bourg ou à proximité : l'église, les équipements sportifs, l'école, la salle polyvalente, le cimetière. Seule la mairie est excentrée.

- La position des structures est donc cohérente dans l'ensemble. Mais il convient de remarquer la localisation de l'école et de la salle polyvalente le long de la RD 143 qui peut s'avérer dangereuse en raison de l'important trafic sur cette route.

Réseaux d'eau

- Le gestionnaire du réseau d'eau potable est le SEA Paquetterie, situé à Nonancourt.

- St GEORGES-MOTEL est desservi par la canalisation courant entre St Germain-sur-Avre et Louÿe. Les châteaux d'eau sont situés dans ces deux communes.

- Il n'existe pas de lieu de stockage d'eau sur la commune. Le captage de la source de la Coudanne a été stoppé depuis le 17/12/2008 suite à une installation non conforme et non sécurisable, ainsi qu'en raison de la forte présence de nitrates.

- La pression et le débit disponibles sont satisfaisants le long des axes principaux (route de Louÿe, route de Dreux et de Marcilly, route de Nonancourt et rue de l'église), il est de 60 à 150 m³/h. C'est au cœur du village que le débit est le moins important (20 à 30 m³/h).

- Des travaux récents (2008-2009) ont été réalisés. Ils concernent le raccordement à St Germain-Sur-Avre par Louÿe, le remplacement d'une canalisation, route de Louÿe, route de Dreux, route de Marcilly, rue de la Couture, avec une augmentation de diamètre et le remplacement des branchements en plomb.

- La commune projette d'installer de nouvelles canalisations, rue de l'Eglise en 2010 et route d'Abondant entre 2011 et 2012.

- Dans l'ensemble le réseau d'eau de St GEORGES-MOTEL est bon et permettrait d'accueillir de nouveaux abonnés.

Assainissement et traitement des eaux usées

- La commune est en assainissement individuel, sauf au niveau du lotissement des Bannes qui comprend 9 maisons, où l'assainissement est collectif. Ce dernier est obsolète, il existe un projet de nouvelle station.
- Le gestionnaire du réseau d'assainissement non collectif est le Service Public d'Assainissement Non Collectif et le gestionnaire du réseau collectif est la Communauté de Communes Rurales du Sud de l'Eure, située à la Madeleine de Nonancourt.

Réseau sécurité incendie

- Le gestionnaire du réseau d'incendie est le SDIS.
- Le réseau est légèrement insuffisant dans le secteur du bourg ancien.

Déchets

- Le gestionnaire du ramassage des ordures ménagères est la Communauté de Communes Rurales du Sud de l'Eure.
- Le tri sélectif existe sur la commune. On note un lieu d'apport volontaire des déchets en verre près du stade. Pour le reste le tri sélectif s'effectue par des containers individuels.
- La déchèterie la plus proche se situe à Dreux. Une convention a été passée avec la Communauté de Communes Rurales du Sud de l'Eure.
- Le Syndicat mixte pour l'étude et le traitement des ordures ménagères gère le traitement des déchets.
- Les déchets recyclables sont ramassés de manière hebdomadaire en même temps que les ordures ménagères.

Réseau d'électricité

- Le gestionnaire du réseau d'électricité est le Syndicat intercommunal électrique et gaz de l'Eure, dont le siège est situé à Evreux.

Forage

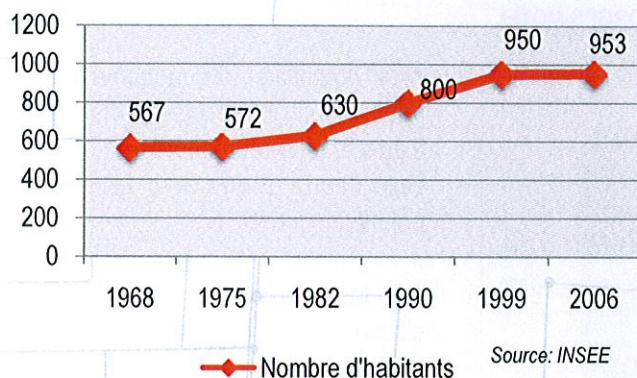
- Il existe un forage d'adduction d'eau potable sur le territoire communal (18.08.2003) mais qui n'est plus utilisé de puis le 17/12/2008. Il se situe en contre-bas du Centre pour handicapés. Compte tenu de la qualité des eaux la DUP n'a pas été engagée, ni les périmètres de protection définis.

Le paysage socio-économique

L'évolution de la population de la commune

■ L'évolution de la population de la commune

Evolution démographique de la population



St GEORGES -MOTEL compte 953 habitants en 2006, alors que la commune comptait 567 habitants en 1968.

La population démographique de St GEORGES-MOTEL a connu une évolution en trois étapes.

• De 1968 à 1982, la croissance démographique est **relativement faible**, avec seulement 63 habitants supplémentaires.

• Durant la période 1982-1999 la population a augmenté de 320 habitants soit un taux d'évolution d'environ 2,9% par an. La plus **forte hausse** se concentre sur la période 1982-1990, avec une augmentation du nombre d'habitants 170 habitants. De 1990 à 1999, la population continue d'augmenter avec une augmentation de 150 habitants.

• Cette franche et constante augmentation de la population de St GEORGES -MOTEL depuis 1982 prend fin à partir de 1999. En effet, sur la période 1999-2006, on ne recense que 3 habitants supplémentaires sur le territoire communal, soit une augmentation de 0,3%. La courbe démographique **stagne**.

■ L'évolution des soldes naturels et migratoires

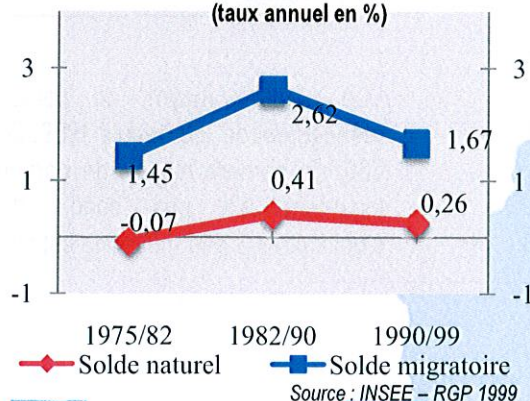
Rappel:

Solde naturel : différence entre les naissances et les décès

Solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs de population

• L'évolution démographique s'explique par la différence entre l'arrivée de nouveaux habitants et le solde naturel. La forte croissance des années 1982-1990 s'explique essentiellement par l'arrivée de nouveaux habitants, ainsi que par un solde naturel en légère augmentation.

EVOLUTION DU SOLDE NATUREL ET DU SOLDE MIGRATOIRE (taux annuel en %)

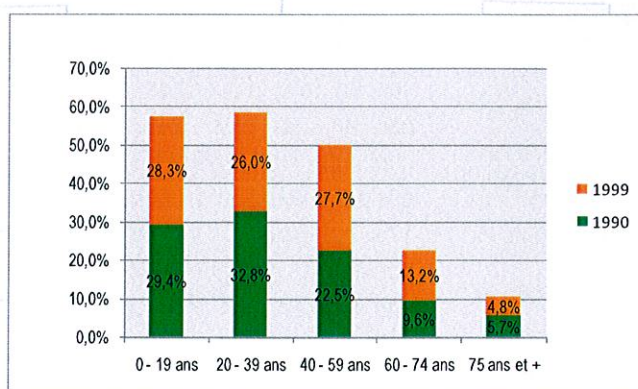


- Après 1990, le solde migratoire décroît ainsi que le solde naturel. Néanmoins l'arrivée de nouveaux habitants permet la croissance démographique.

Depuis 1990, le solde migratoire de la commune tend à se réduire. Il est donc important de permettre à la commune d'accueillir de nouveaux habitants.

■ Structure de la population

Répartition des classes d'âge à St GEORGES-MOTEL



Source : INSEE - RGP 1999

- La population de la commune est relativement jeune puisque la tranche d'âge la plus représentée en 1999 est celle des 0-19 ans avec 28.3% de la population totale.

- Il faut néanmoins noter que les classes d'âges les plus jeunes perdent leur dynamisme au profit des classes d'âges les plus âgées. En effet, on note que la classe d'âges des 40-59 est celle qui croît le plus avec 5.2 points de croissance. La classe d'âge des 60-59 ans augmente également.

■ Evolution des ménages

	2007	1999
Nombre de ménages	313	300
Part des ménages de 1 personne (%)	16,6	19
Part des ménages dont la personne de référence est active (%)	62,6	64
Nombre moyen de personne par ménage	2,8	2,8

- Le nombre moyen de personne par ménage est de 2,8 depuis 1999. De 1999 à 2007 le nombre moyen de personnes par logement n'a pas connu d'évolution significative. Cette moyenne est inchangée.

- Néanmoins, si l'on observe la tendance depuis 1958, le nombre moyen de personne par logement a tendance à baisser. On est passé de 3,2 personnes par logement en 1958 à 2,8 personnes par logement en 2007. Cette tendance de réduction du nombre de personne par logement semble s'atténuer.

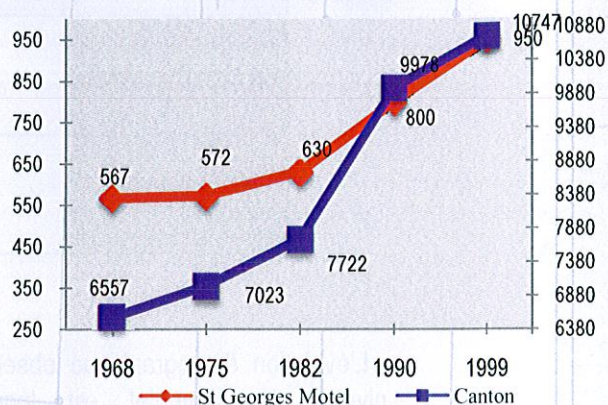
La commune dans son environnement

La commune et le canton

On remarque que la courbe de population de la commune de St GEORGES-MOTEL et celle du canton de Nonancourt suivent la **même évolution**. C'est-à dire une augmentation constante depuis 1968, avec un **pic de croissance de 1982 à 1999**. La population du canton a augmenté d'environ 17,7% de 1968 à 1982, puis de plus de 39% entre 1982 et 1999.

La population de St GEORGES-MOTEL a suivi les mêmes phases d'évolution que la population cantonale.

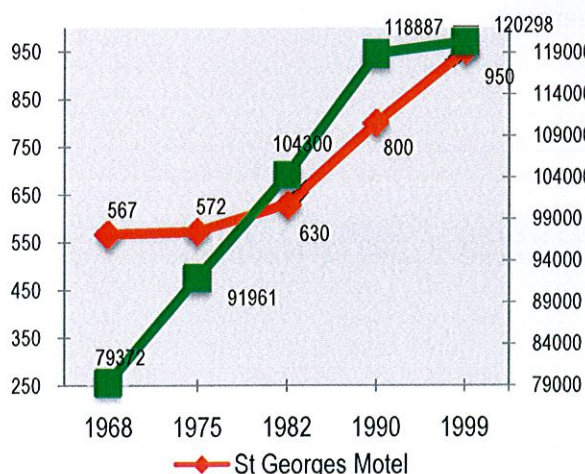
Comparaison de la population de la commune et de la population du canton



Source: INSEE - RGP 1999

La commune et l'arrondissement de Dreux

Comparaison de la population de la commune et du bassin de Dreux



Source: INSEE - RGP 1999

La population de l'arrondissement de Dreux observe également une évolution en deux phases mais qui sont différentes des phases observées quant à l'évolution de la population de St GEORGES-MOTEL. La population du bassin de Dreux observe une forte croissance de 1968 à 1999 d'environ 49%, puis à partir de 1990 la croissance ralentit et se stabilise. Cette phase de ralentissement de la croissance démographique est plus tardive à St GEORGES-MOTEL puisqu'elle n'intervient qu'à partir de 1999.

■ La commune et le département

	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2006
St Georges-Motel	800	950	953
Département de l'Eure	513 818	541 054	562 000

Source: INSEE

• L'évolution démographique observée au niveau départemental est légèrement différente de celle observée à St GEORGES-MOTEL.

• La population communale augmente de manière moins constante ces dernières années. Le fort taux de croissance de la commune entre 1990-1999 (18,7%) a tendance à ralentir ensuite sur la période 1999-2006, puisque le taux de croissance est de seulement 0,3%.

• Au niveau départemental la croissance est moindre et plus constante. Le département de l'Eure connaît un taux de croissance de 5,3% de 1990 à 1999, puis ce taux baisse (3,9%).

Typologie des logements

	2007	1999
Ensemble des logements	396	371
Résidences principales	313	300
Part dans l'ensemble des logements (%)	79	80,9
Part des maisons (%)	99,7	98,3
Part des appartements (%)	0,3	0,3
Résidences secondaires	57	58
Logements vacants	26	13

■ St GEORGES-MOTEL est majoritairement composé de résidences principales (79%). Toutefois la part des résidences secondaires est relativement importante (14,4%). La part des résidences secondaires est stable. Il n'y a pas eu d'évolution significative entre 1999 et 2007.

■ Les logements vacants sont en nette hausse. Leur nombre a doublé entre 1999 et 2007. Ils permettent notamment l'accueil de nouveaux arrivants. Il convient de rénover les logements vacants qui seraient vétustes afin d'optimiser le potentiel d'accueil de la commune.

■ Le parc locatif de la commune est composée de logements individuels.

	2007	1999
Ensemble des logements	396	371
Résidences principales	313	300
Part dans l'ensemble des logements (%)	79	80,9
Part des maisons (%)	99,7	98,3
Part des appartements (%)	0,3	0,3
Résidences secondaires	57	58
Logements vacants	26	13

	2007	1999
Ensemble des résidences principales	313	300
Part des propriétaires (%)	80,2	79,3
Part des locataires (%)	14,7	14,3

■ Plus de 80% des occupants sont propriétaires de leur logement. La part des propriétaires a très légèrement augmenté entre 1999 et 2007.

■ Néanmoins, la commune offre de nombreux logements locatifs. La part des locataires n'a pas évolué entre 1999 et 2007.

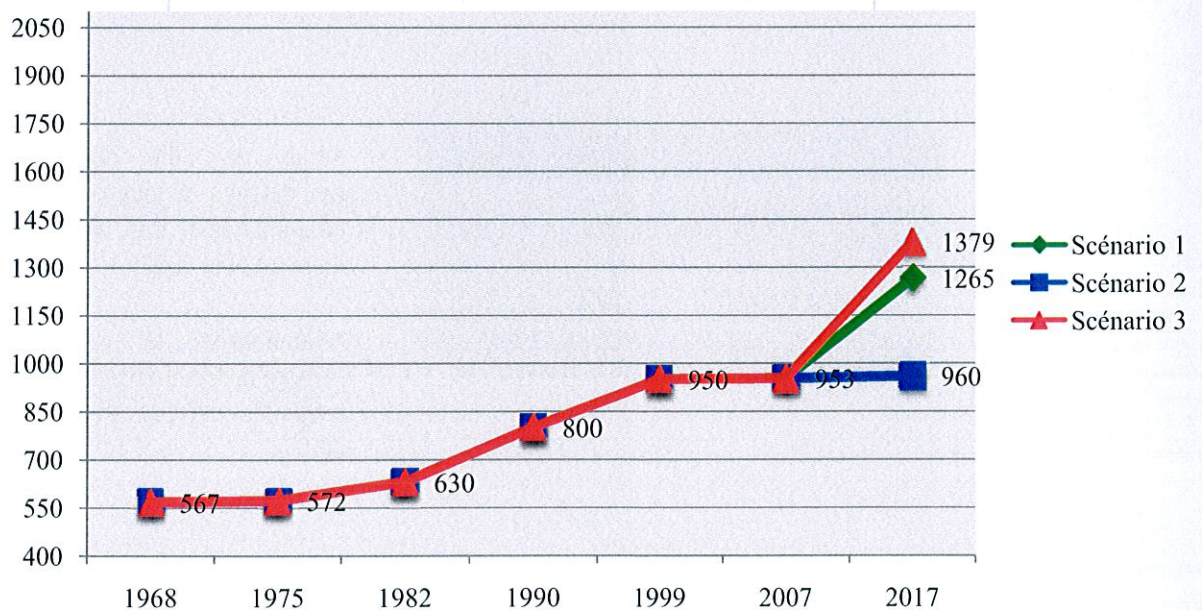
Prévisions démographiques

Des prévisions de développement démographique peuvent être établies pour la commune de St GEORGES-MOTEL. Ces scénarii sont des hypothèses.

Le **premier scénario** se base sur le taux de variation annuel moyen, propre à la commune, calculé sur la période 1968-1999. Dans ce cas, la commune de St GEORGES-MOTEL accueillerait en 2017, 1265 habitants. Cela correspondrait à une augmentation de 312 personnes pour les 10 ans à venir, soit environ 11 logements par an.

Le **deuxième scénario** se base sur le taux de variation annuel moyen, propre à la commune, calculé sur la période 1999-2006. Dans ce deuxième cas, la commune de St GEORGES-MOTEL compterait 960 habitants en 2017. Cela correspondrait à 7 personnes supplémentaires, soit une augmentation de seulement 2,5 logements sur les 10 ans.

Le **troisième scénario** se base sur la moyenne des taux de variation annuels moyens du canton, calculés sur la période 1982-1999. Dans ce troisième cas, la commune de St GEORGES-MOTEL compterait 1379 habitants en 2017, soit une augmentation de 426 habitants soit environ 15 logements par an.



■ La commune doit poursuivre son développement urbain tout en maîtrisant la croissance démographique afin de ne pas généraliser les projets d'habitat d'ensemble de taille trop importante. Ce qui altérerait l'identité villageoise du bourg.

■ Aussi il serait opportun d'adopter un projet urbain qui se situe entre le scénario 1 et le scénario 2. Cela permettrait un développement urbain plus important que le scénario 2 mais qui reste plus maîtrisé que le scénario 1.

Le but de ces scénarii est de deviner l'avenir de la démographie de la commune en fonction de plusieurs critères. Ces critères sont bien sûr l'évolution de la population ces dernières années mais peuvent également être la pression foncière, l'évolution du taux de service, etc.

■ La croissance de la population qui augmentait beaucoup depuis 1982 s'est stabilisée depuis 1999. Ce phénomène de ralentissement de la croissance démographique est également observé au niveau du bassin de Dreux. Ce qui démontre le lien de la commune avec le bassin de vie et d'emplois de Dreux.

■ La politique de logement de la commune devra donc cibler les 20-39 ans en priorité, mais il ne faut pas oublier de trouver des solutions de logement adaptées aux personnes âgées, même si la classe des plus de 75 ans est en baisse.

■ Malgré un solde naturel en très légère baisse, la population de St GEORGES-MOTEL demeure jeune. Il faut toutefois noter un risque de vieillissement lié à l'augmentation des 40-59 ans.

Économie et vie sociale

La population active

Pop. Active (taux d'activité en %)	St GEORGES-MOTEL	Canton de Nonancourt	Arrondissement d'Evreux	Arrondissement de Dreux
Hommes 20-59 ans	91,8%	89,6%	88,7%	87,1%
Femmes 20-59 ans	83,1%	84,4%	86%	83,9%
Pop. Active totale	87,8%	87,2%	87,5%	85,7%

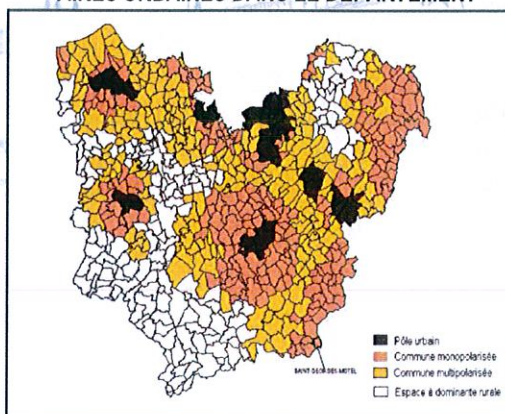
Source : INSEE – RGP 1999

■ La part de la population active représente 35,7% de la population de St GEORGES-MOTEL.

■ Les statistiques de St GEORGES-MOTEL s'alignent avec le taux d'activité moyen au niveau supra-communal. Le taux de personnes actives au sein de la commune est même plus élevé qu'au niveau supra-communal.

■ Dans le canton de Nonancourt 87,2% de la population active a un emploi. Dans l'arrondissement d'Evreux, qui est le bassin d'emplois des habitants de la commune, 87,5% de la population active a un emploi. Dans l'arrondissement de Dreux, limitrophe de la commune, 85,7% de la population active a un emploi. Même si l'arrondissement de Dreux est la première zone d'emplois pour les habitants de St GEORGES-MOTEL, le taux d'activité propre à la commune correspond plus à celui du bassin d'Evreux.

AIRES URBAINES DANS LE DEPARTEMENT



Source: PAC de l'Etat

■ St GEORGES-MOTEL appartient à l'espace urbain du Grand Bassin Parisien. Un espace urbain est composé d'aires urbaines et des communes multipolarisées qui s'y rattachent.

■ St GEORGES-MOTEL est une commune multipolarisée qui est entièrement tournée vers le pôle urbain de Dreux.

Les communes multipolarisées sont les communes rurales et unités urbaines situées hors des aires urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

■ Bien que la commune appartienne administrativement au bassin d'emplois d'Evreux les habitants de St GEORGES-MOTEL se tournent vers le bassin d'emplois de Dreux. Ce qui génère une migration pendulaire.

	Dans la commune	Dans une autre commune du département	Hors du département
Nb d'actifs travaillant ...	60	33	246
Pourcentage d'actifs travaillant ...	17,7%	9,7%	72,6%

Source : INSEE – RGP 1999

Tissu économique

- Un commerce est présent sur la commune, le « St Georges ». Il s'agit d'un café et épicerie.
- Dix entreprises artisanales sont présentes sur le territoire communal. Elles emploient 22 personnes.
- Il faut noter une entreprise en cessation d'activité dans le domaine de l'électricité, qui concerne 27 salariés.
- On recense une entreprise de serrurerie-ferronnerie, une entreprise de plomberie-couverture, une entreprise de peinture, deux entreprises de maçonnerie, une entreprise de décoration en plâtre, une entreprise d'installation de tentes pour festivités, une entreprise de digitalisation cadastrales, relevés topographiques, une entreprise de taxis et une entreprise de transport.
- Par ailleurs un centre pour poly handicapés emploie plus de 100 personnes.

Tissu associatif

- Six associations sont présentes sur la commune : l'Association de Sauvegarde du Patrimoine de Saint-Georges-Motel, un Comité des fêtes, une association de gymnastique volontaire, le Club de la Vallée d'Avre, l'Association Chasse et environnement et l'Atelier Musical de Saint-Georges-Motel.
- Malgré la cessation d'activité de l'Union sportive de Saint-Georges-Motel, le tissu associatif de la commune est relativement important.

Production et exploitation

- Selon les sources communales trois exploitations agricoles ont leur siège sur la commune.
- La superficie utilisée par les exploitations agricoles en 2000 était d'environ 252 hectares (Données RGA 2000).
- Leur activité est essentiellement tournée vers la culture céréalière.

Tourisme



Projet de voie verte

■ Une voie verte est en projet. Elle débutera à St GEORGES-MOTEL (près de la Mairie) et se prolongera vers Marcilly-Sur-Eure. Il s'agit d'un itinéraire sécurisé et jalonné, destiné à être aménagé. Cette voie verte aura pour emprise l'ancienne voie ferrée qui traversait la commune.

■ Le département de l'Eure et le département de l'Eure et Loir ont un projet commun de relais de vélo routes le long de la RD 50 en provenance de Verneuil.

Milieu agricole

■ Trois exploitations agricoles sont recensées par la commune :

- Deux sites exploitations relevant de la même exploitation se situent au 23 route de l'Eglise (❶),
- Une exploitation se situe au 22 route d'Abondant (❷),
- Une exploitation se situe route de Nonancourt (❸).

■ L'activité de ces exploitations agricoles est la céréaliculture.



Localisation des exploitations agricoles
Source fond de plan : Géoportail



Exploitation agricole

■ La reprise de l'exploitation située route d'Abondant est incertaine. Les autres exploitations agricoles appartiennent à des exploitants agricoles relativement jeunes pour qui la question de la reprise ne se pose pas.

■ La surface agricole représente environ 50% du territoire communal et se situe à l'Ouest et au Nord-Ouest du bourg.

Paramètres environnementaux sensibles

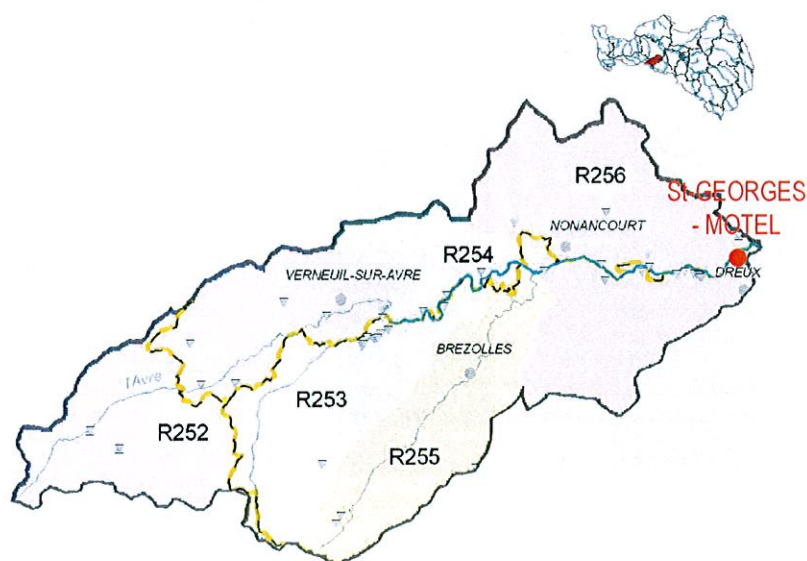
Contraintes supra communales

SDAGE et SAGE

■ St GEORGES-MOTEL est incluse dans le périmètre du SDAGE du Bassin Seine Normandie (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Parmi les objectifs du SDAGE on dénombre la prévention du risque inondation, la protection des captages d'eau et la protection et la restauration des milieux aquatiques et humides.

■ La commune s'implante dans le sous-bassin « Seine Aval ». La sous-unité hydrologique qui concerne la commune est l'Avre. Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) « Avre » est d'ailleurs en cours d'élaboration.

LE SAGE « AVRE »



DGEAF

■ Le département de l'Eure a élaboré un Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers (DGEAF).

■ Ce document établit un diagnostic du Département de l'Eure (notamment au niveau de la situation géographique, l'hydrographie, le relief, l'occupation des sols, les unités administratives, la population, l'économie)

■ L'Eure est un Département fortement agricole où les grandes cultures dominent. L'agriculture participe activement au développement socio-économique du territoire. De plus, l'agriculture contribue à la gestion harmonieuse, rationnelle et durable des territoires ruraux. Elle participe à la préservation d'un environnement naturel de qualité et d'une diversité biologique riche et variée.

■ Néanmoins, la surface agricole est en diminution et la cohabitation entre les ruraux et les néo-ruraux génère parfois des conflits d'usage.

■ La pression foncière touche surtout l'Est du Département, où se situe St Georges-Motel. Aussi, la planification urbaine doit être encouragée afin d'encadrer l'urbanisation.

■ Le document de planification d'urbanisme doit en outre

- Veiller à l'équilibre entre les territoires ruraux et urbains. La surface agricole est en légère baisse.
- Préserver la qualité de vie à la campagne.
- Eviter le mitage du territoire et densifier les bourg afin de diminuer la consommation de l'espace.
- Contribuer localement au processus de développement durable.

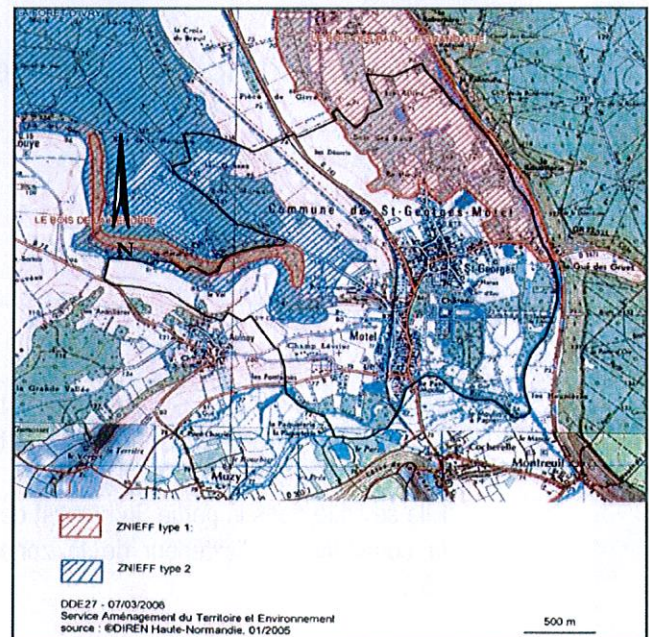
Prise en compte des ZNIEFF

■ L'inventaire ZNIEFF au plan national n'a pas de portée réglementaire. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra-communal qui doit être pris en compte dans les documents de planification.

■ Les ZNIEFF de type 1 sont des sites particuliers, généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Les ZNIEFF de type 2 sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu, dont les équilibres généraux doivent être préservés.

■ On trouve deux ZNIEFF de type 1 sur le territoire communal, intitulées « Le Bois des Baux, de Grand Gué » et « Le Bois de la Herrerpe ».

LOCALISATION DES ZNIEFF



Source: PAC

■ St GEORGES-MOTEL est également concerné par une ZNIEFF de type 2, intitulée « La Forêt d'Ivry ».

Contraintes liées au patrimoine

VALLE DE L'EURE, SITE INSCRIT



- Limite communale
- Site inscrit

Source: Cartographie DIREN

- Le Château, ses douves, le parc et le miroir d'eau sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.
- La Vallée de l'Eure est un site inscrit.

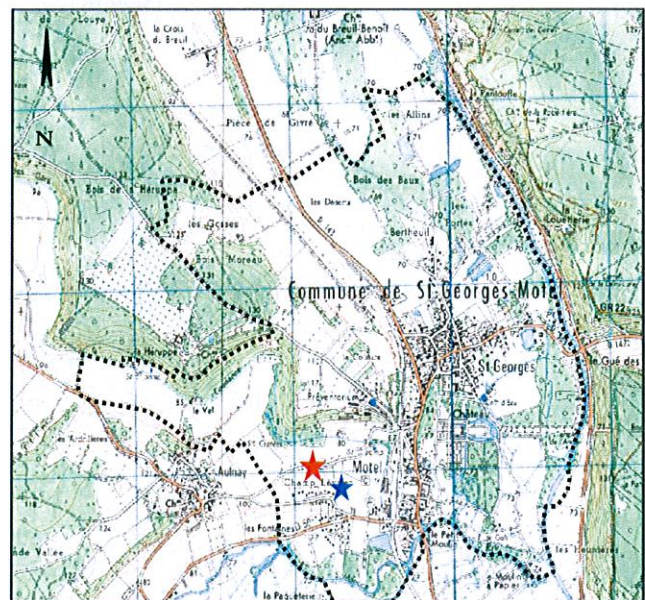
Prise en compte des risques

Risques cavités souterraines

- Une cavité souterraine avérée est recensée sur le territoire communal de St GEORGES-MOTEL. Elle se situe dans la partie Sud Ouest de la commune à l'extérieur de la zone bâtie.

La commune fait également état d'une suspicion de cavité dans le même secteur.

LOCALISATION DES CAVITES SOUTERRAINES

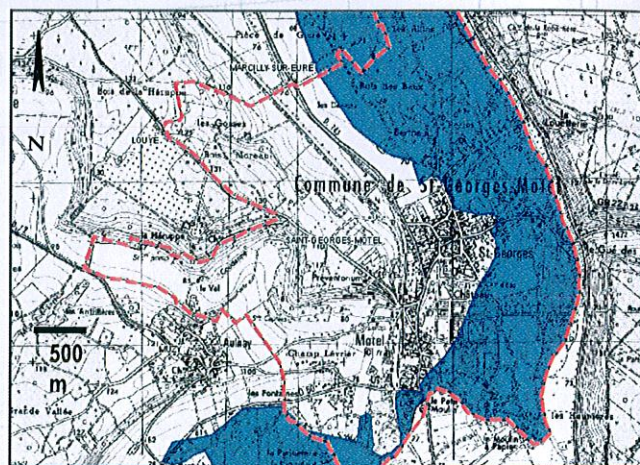


- ★ Cavité souterraine avérée
- ★ Suspicion de cavité
- Limite communale

Source carte: Géoportail

Risque d'inondation

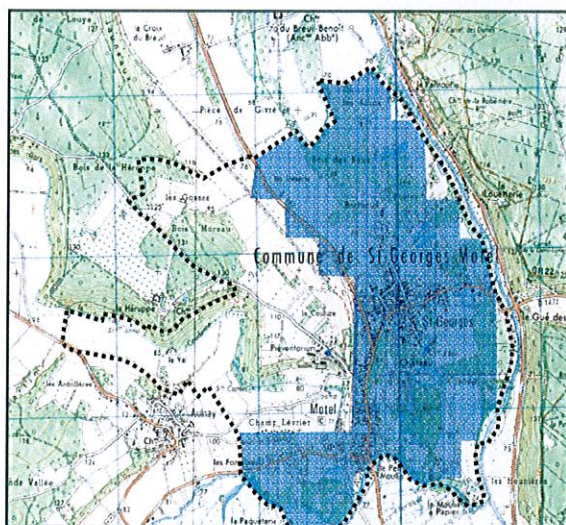
- La commune est concernée par le risque d'inondation.
- Toute la partie de la commune de St GEORGES-MOTEL, limitrophe de l'Eure présente un risque d'inondation sur une distance variant entre environ 500 et 750 mètres par rapport à la rivière.
- Les secteurs du Petit Moulin et de la Paqueterie sont également concernés.
- La commune est soumise au PPRI de l'Eure moyenne prescrit le 1^{er} août 2001. Une carte des aléas concernant la commune a été établie.
(Cf. Carte des aléas fournie par les services de l'Etat)



Source: DDE de l'Eure

- Aléa inondation
- Limite communale

Risque remontées de nappes phréatiques



Source : DIREN Haute Normandie

- Le risque remontées de nappes phréatiques se superpose au risque inondation dans la partie Est du territoire communal.

Pollution des sols

- La Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement recense les sites qui sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. Elle les classe dans deux bases de données: BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de service) et BASOL (base de donnée des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).
- Les sites suivants ont été répertoriés dans la base des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) :

Indice	Date requête	Raison sociale	adresse	commune
HNO-I-27 6415	27/03/06	ANT-ELEC/ex Laboratoire Saint-Georges-Motel	1, route de Louye	SAINT-GEORGES-MOTEL
HNO-I-27 6414	27/03/06	Commune de Saint Georges Motel	CD 143	SAINT-GEORGES-MOTEL
HNO-I-27 6413	27/03/06	PROGENUR/ex Constructions Industrialisées de Bretagne	12, route de Nonancourt	SAINT-GEORGES-MOTEL

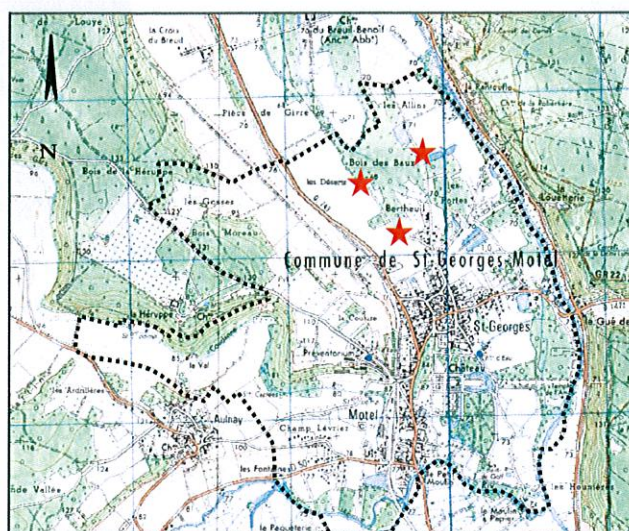
Source : Porter à connaissance

Contraintes culturelles

Sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé trois sites archéologiques potentiels à St GEORGES-MOTEL. Ces trois sites sont localisés vers le Bois des Baux. Ils sont donc situés à l'écart de la zone de bâti.

LOCALISATION DES SITES ARCHEOLOGIQUES



- ★ Sites archéologiques
- Limite communale

Source: Géoportail

Les servitudes d'utilité publiques

- **AC 1: Servitudes de protection des monuments historiques inscrits**
 - Le château (qui touche également la commune de Montreuil) : façades et toitures, douves et miroirs d'eau, parc ordonnancé, y compris l'allée centrale.
 - Inscription par arrêté ministériel du 09/06/1977
- **AC2: Servitudes de protection des sites et des monuments naturels inscrits**
 - La vallée de l'Eure Inscription par arrêté ministériel du 13/10/1972
- **I4: Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques**
- **PT2: Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat**
 - Faisceau hertzien Favières-Vernon (DEF) – Décret du 22/04/1969
- **PT3: Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques**
 - Ligne n° 199 : Dreux-Evreux
- **T1: Servitudes relatives aux chemins de fer**
 - Voies ferrées de la ligne de Dreux à Acquigny (loi du 15/07/1845)
- **T7 Servitudes aéronautiques.** Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

La servitude AC1 vise à protéger les monuments historiques . Dans le même périmètre de 500 mètres défini autour du monument historique, les constructions ne sont pas interdites mais soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La servitude AC2 concerne les sites inscrits et vise à protéger le paysage. Les constructions ne sont pas interdites mais soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La servitude PT2 permet de protéger le faisceau hertzien Favières-Vernon en définissant une zone spéciale de dégagement délimitée par un couloir de 500 mètres de large, le long du parcours du faisceau. Dans ce couloir il est interdit de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la hauteur excède l'altitude de 150 mètres NGF.

La servitude T1 vise à protéger le domaine public ferroviaire.

Enjeux

Situation géographique

St GEORGES-MOTEL a une position de commune « frontière » puisqu'elle appartient au département de l'Eure et est limitrophe de l'Eure-et-Loir. La proximité du Bassin d'emplois de Dreux rend la commune attractive. De plus, la commune est le passage obligé pour les habitants de nombreuses communes voisines afin de se rendre au bassin de vie et d'emplois de Dreux.

Milieu physique et naturel

La commune devra intégrer les contraintes physiques, notamment liées au risque d'inondation, remontée de nappes phréatiques et au dénivelé.

Paysage naturel

La préservation des nombreux espaces boisés présents sur le territoire communal sont à préserver. Les espaces boisés proches de l'Eure sont susceptibles de jouer le rôle de trame verte. Le paysage naturel est un attrait touristique à développer dans le cadre du projet de voie verte.

Paysage urbain

La présence du château sur le territoire communal et l'architecture traditionnelle du bourg ancien soulignent l'importance d'intégrer le bâti contemporain.

Équipements

La commune propose un niveau d'équipement suffisant, grâce à l'école, la salle des fêtes et plusieurs équipements sportifs.

Sécurité urbaine

La commune s'est développée de manière linéaire le long de la RD 143. Or, cette route pose des difficultés en terme de sécurité. L'intégration de déplacements doux au sein du tissu urbain serait intéressant.

Logement

La commune doit continuer de proposer un parc locatif. Ce parc de logement est adapté à la population jeune de St GEORGES-MOTEL.

Vie économique et sociale

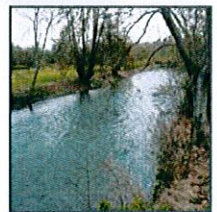
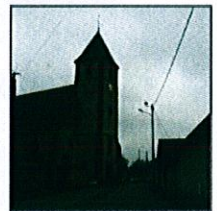
St GEORGES-MOTEL est une commune multipolarisée qui est entièrement tournée vers le pôle urbain de Dreux.

Carte des enjeux



- | | | | |
|---|----------------------------|---|--|
|  | Espaces boisés à préserver |  | Enveloppe urbaine à densifier |
|  | Zone inondable |  | Limite entre grands ensembles paysagers agraires et boisés / espace bâti à préserver |
|  | Rivières | | |

Choix retenus



Choix retenus par la commune

La carte communale de St GEORGES – MOTEL respecte les principes énoncés dans le Code de l'urbanisme aux articles L 110 et L121-1 :

■ **Article L 110 :** "Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

Article L 121-1 : "Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1°) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2°) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

Principe général lié à la carte communale

■ Conformément à l'article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme, « le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »

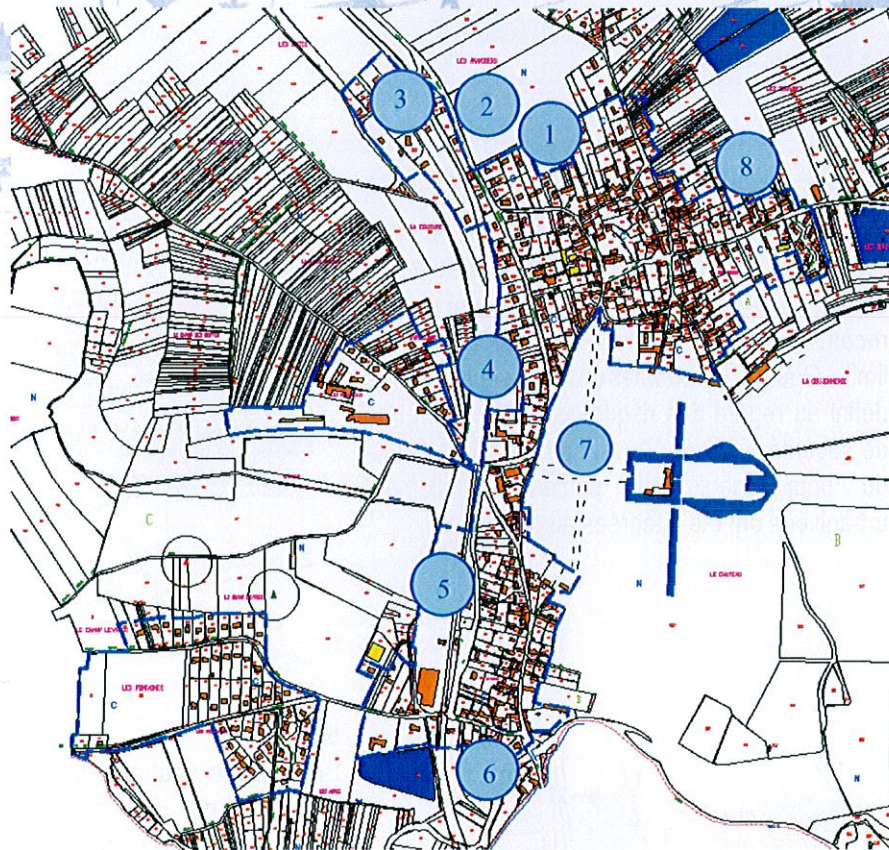
3°) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

Orientations générales souhaitées par la commune

- La commune, par le biais de la Carte Communale, exprime la volonté de maîtriser son développement urbain futur et de prévoir les extensions possibles en fonction d'objectifs fixés par un document opposable (articles L. 121-1 et L. 124-2 du Code de l'urbanisme). Par le projet communal, la municipalité entend maintenir les services et équipements publics présents à St GEORGES – MOTEL.
- Les grands principes qui ont guidé la commune de St GEORGES – MOTEL dans l'élaboration de son périmètre constructible sont :
 - **Densifier la zone urbaine et identifier un nouveau secteur constructible** afin de pouvoir répondre aux demandes d'urbanisation.
 - **Prendre en compte les retombées démographiques** liées à l'ouverture à l'urbanisation.
 - **Prendre en compte les caractéristiques du milieu physique**, notamment les contraintes liées au risque inondation (débordement de l'Avre et de l'Eure), aux zones humides et aux cavités souterraines.
 - **Respecter les périmètres de réciprocité** liés aux bâtiments agricoles.
 - **Limiter les constructions en seconde ligne** sur l'ensemble de la zone bâtie tout en laissant la possibilité de construire des annexes à l'habitation lorsque cela reste possible.
 - **Traiter de manière uniforme l'ensemble des constructions existantes.**
 - **Respecter les orientations du SDAGE Bassin Seine Normandie, du SAGE Seine Aval et du DGEAF de l'Eure.**
 - **Préserver les espaces naturels.**

Principe général lié au périmètre constructible

- La commune de St GEORGES – MOTEL a retenu deux secteurs constructibles. L'un englobe le bourg, l'autre se situe à proximité au Sud – Ouest.
- Le périmètre établi autour du bourg comprend les constructions existantes et vise à densifier l'urbanisation, conformément à l'article L 110 du code de l'urbanisme. Ce périmètre inclut tant que possible la totalité des parcelles construites, afin de permettre la construction d'annexes et ainsi d'assurer une certaine équité entre les habitants du centre bourg et les personnes habitants sur les marges du périmètre.
- Les possibilités de constructions en double rideau ont néanmoins été évitées, ce qui explique que certaines parcelles ne soient pas intégrées dans leur totalité dans le périmètre constructible. La problématique de la construction en double rideau a particulièrement été prise en compte dans les secteurs sujets à inondation.
- Le tracé du périmètre n'est pas rectiligne sur son ensemble. En effet, certaines parcelles essentiellement situées dans la partie Est et concernées par un phénomène d'inondation ou de remontées de nappes phréatiques constaté par les élus, ont été exclues du périmètre et expliquent quelques encoches de zone naturelle sur les marges du périmètre.



1-

[illegible]

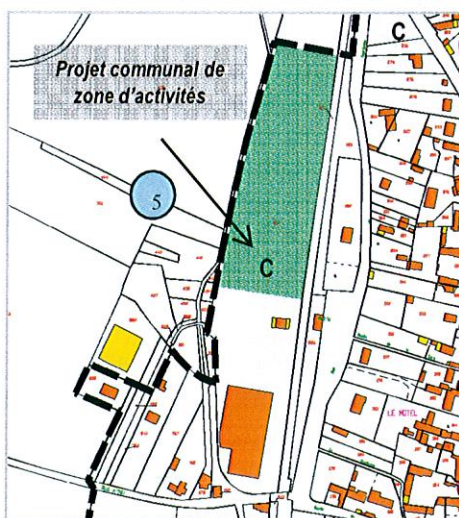
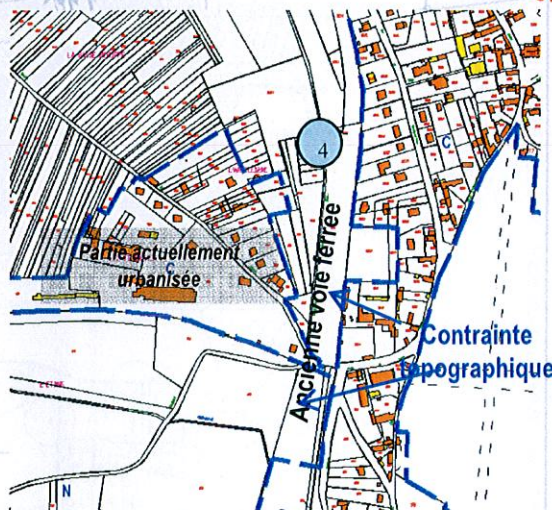
3-

La zone constructible du Nord-Ouest se borne à intégrer la partie actuellement urbanisée. Toutes les parcelles situées dans le secteur de la Couture sont construites ou en cours de construction. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation récent. Le développement de ce secteur induirait un fort impact paysager du fait de sa position en entrée de ville et en surplomb par rapport à la RD.

• Secteur Ouest :

4-

Dans la partie Occidentale du bourg, la topographie est très marquée, elle correspond à l'ancienne voie de chemin de fer réalisée en contrebas de talus. Cette voie ferrée qui va être reconvertie en voie verte longe le bourg sur sa limite Ouest. Le périmètre de ce secteur a été défini au regard des risques existants en terme de sécurité publique. Aussi dans la partie Ouest du bourg seuls les parties actuellement urbanisées ont été intégrées au périmètre.



5-

Bien que le souhait communal soit de limiter le périmètre du bourg à l'existant une grande parcelle libre de construction a été intégrée. Il s'agit de la parcelle 919 dont la commune est propriétaire.

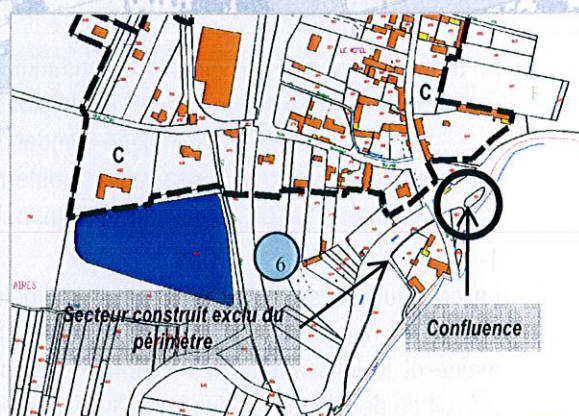
La commune souhaite à court ou moyen terme réhabiliter ce secteur afin de développer une petite zone d'activités. Aussi sur cette parcelle aucune construction à vocation d'habitat n'est projetée, hors logements de fonction. Le but du projet communal est d'attirer de nouveaux artisans à St GEORGES – MOTEL. Cette parcelle est actuellement occupée par des bâtiments liés à une ancienne zone d'activités. Le périmètre de la zone a délibérément été limité au nord afin de prendre en compte le projet de voie verte en cours de réflexion sur ce même secteur (partie nord de la parcelle 919).

La commune applique la possibilité ouverte en vertu de l'article R 124-3, al. 2 de prévoir un secteur réservé à l'implantation d'activités.

De plus, le projet communal assure le développement d'une certaine diversité des fonctions urbaines.

• Secteur Sud :

6) Quelques constructions situées au Sud du bourg sont exclues du périmètre constructible afin de prendre en compte le risque lié au débordement de l'Avre et de la Fausse rivière. Ce secteur est particulièrement sensible sur ce point en raison de la proximité de la confluence des deux cours d'eau. L'intégration de ce secteur au sein du périmètre aurait pour conséquence d'inclure des dents creuses situées en zone inondable.



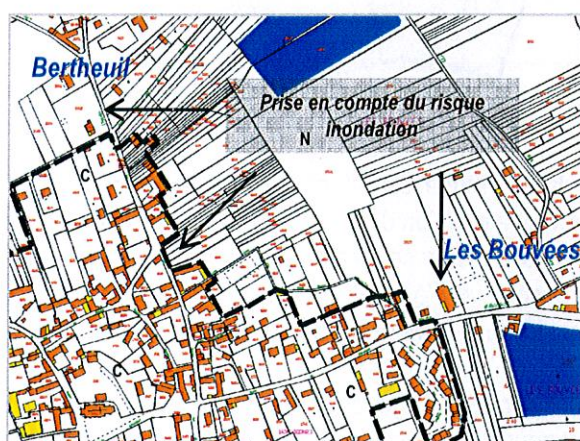
- Le périmètre intègre donc l'enjeu lié au risque inondation identifié par le SAGE Avre, document supra – communal.

• Secteur Est :

7) La partie Est du bourg est occupée par une grande surface enherbée et plantée qui correspond au parc du château. Ce château est inscrit au titre des monuments historiques.

- Le projet communal vise à préserver ce secteur remarquable en excluant le château et son parc de la zone constructible.

• Secteur Nord - Est :



8) La prise en compte des risques liés à l'inondation justifie la limite Nord – Est du périmètre constructible. Le risque de débordement de l'Eure et de remontée de la nappe phréatique a été pris en compte dans ce secteur.

Les parcelles libres de construction, situées en limite du tissu urbain du bourg ont été exclues lorsqu'elles étaient concernées par le risque inondation.

Les secteurs des Bouvées et de Bertheuil sont donc exclus car ils sont situés dans une zone d'aléa inondation moyen à fort selon le PPRI de l'Eure moyenne prescrit le 1^{er} août 2001.

La zone d'extension retenue

En terme d'extension, les choix de la commune ont été guidés par les critères suivants :

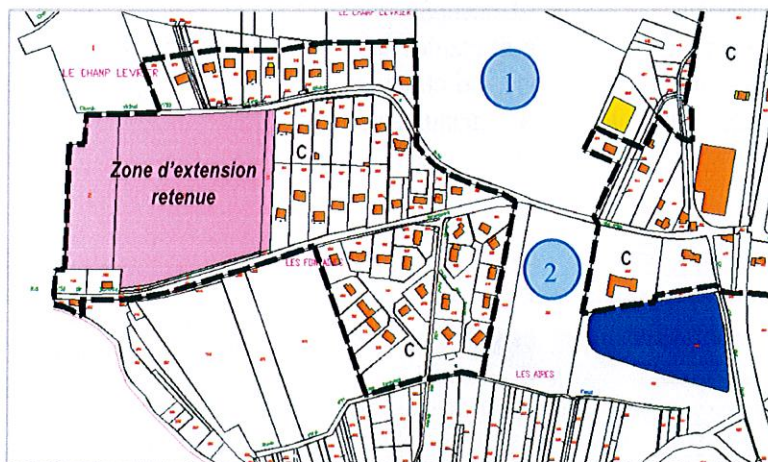
- les caractéristiques du milieu physique,
- la prise en compte du risque inondation,
- la prise en compte des cavités souterraines,
- la préservation du paysage communal.

1-

La commune a souhaité créer deux périmètres. En effet la parcelle 943 située entre les deux périmètres n'a pas été intégrée au sein du périmètre. Cette parcelle se situe entre le secteur de la mairie et le lotissement des Fontaines. La commune a souhaité exclure cette parcelle car elle prévoit de développer à plus long terme des équipements publics dans ce secteur. Ce projet vise à créer une nouvelle centralité autour de la mairie. A moyen terme la commune prévoit de développer les cheminements doux dans ce secteur afin de rejoindre la mairie. De plus, l'existence de cavités souterraines dans ce secteur a entraîné le classement de cette parcelle en zone naturelle.

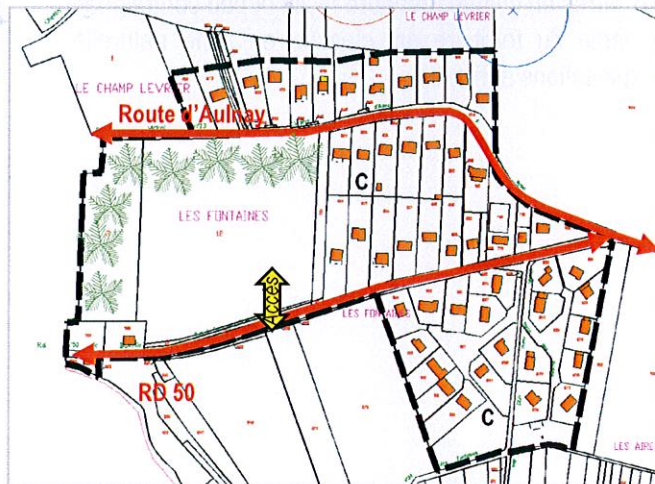
2-

La parcelle située au Sud de la RD50 n'est pas intégrée dans le périmètre constructible au regard des problématiques liées à l'inondation et remontées de nappes.



- La zone d'extension retenue par la commune est située au Sud – Ouest du bourg. Le périmètre constructible déterminé prévoit la création d'environ une trentaine de constructions.
- La création de nouvelles constructions dans ce secteur permettra à la commune de maintenir ces équipements publics présents et d'assurer notamment le maintien pour le long terme de la 5^{ème} classe de l'école dont les locaux viennent d'être réhabilités ou construits.
- La commune de SAINT GEORGES MOTEL connaît une pression foncière relativement importante qui s'explique par son positionnement géographique et sa desserte. Le parc de logement est actuellement insuffisant pour répondre aux demandes de terrains constructibles. Par la mise en œuvre de ce projet, la commune souhaite mettre en œuvre un renouvellement de la population et favoriser le parcours résidentiel.

- Concernant ces trois derniers points, ce projet s'inscrit dans une cohérence d'évolution de la population. Une augmentation de population compensera la stabilité de celle-ci depuis 1999, contradictoire avec l'évolution nationale et celle des communes avoisinantes. Elle permettra de renforcer la pérennité de l'activité commerciale qui se limite à un café tabac presse et à l'ouverture d'une nouvelle boulangerie courant deuxième semestre 2010, dont la commune est propriétaire des murs. Les lotissements privés plus anciens ont une population qui continue de baisser par maintien des propriétaires et départ progressif des enfants. Les nouveaux habitants s'intégreront dans un renouvellement naturel, sur le long terme, de la population générale de la commune.
- Le projet d'extension communal conforte la sécurité publique sur le territoire communal. En effet, dans un souci de sécurité d'accès à la RD 50, un tourne gauche sera créé sur la chaussée, en provenance de Muzy. Cela permettra de limiter les vitesses d'entrée en agglomération. Cet aménagement sécurisera l'ensemble du secteur des Fontaines. De plus, la commune prévoit de créer un ou plusieurs accès piétonniers par la route d'Aulnay.



- Le projet communal est également compatible avec la protection des milieux et des paysages. En effet la surface en question n'abrite aucune espèce remarquable à conserver ou à mettre en valeur et l'impact paysager sera peu important.
- La zone d'extension retenue est occupée par une surface en culture. Le projet a donc pour conséquence de diminuer la surface agricole. Le projet ne concerne néanmoins qu'un exploitant agricole locataire qui dispose d'autres terres de meilleures qualité agronomique sur le ban communal.
- Le terrain présente une légère inclinaison Nord – Sud. La partie la plus pentue est l'extrémité Nord de la zone d'extension. La commune prévoit donc la création d'une trame végétale ainsi que la création d'une voie de déplacements doux reliant la RD 50 à la VC 13. La variation altimétrique est relativement faible sur le reste de la zone.
- La trame végétale prévue au Nord et à l'Ouest par la commune assure une bonne insertion des constructions futures dans leur environnement.

La zone naturelle (N) :

Dans l'ensemble les espaces naturels ne sont pas touchés par le développement de l'urbanisation du fait de :

- la volonté de préservation des espaces naturels et paysagers de la commune, tels que les boisements et ripisylves,
- des risques liés aux inondations.

Trois exploitations agricoles se situent sur le ban communal dont deux au sein de la zone urbaine et sont donc intégrés au périmètre constructible.

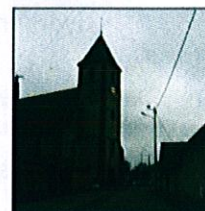
Seul le bâtiment d'exploitation situé sur la marge Sud – Ouest du périmètre du bourg a été intégré en zone naturelle, tandis que le bâtiment d'habitation de l'exploitant agricole en question est à la zone constructible. Le bâtiment d'exploitation a été intégré en zone naturelle afin de permettre le développement de l'activité exercée.

Néanmoins, les pratiques agricoles ont été prises en compte dans la détermination du périmètre.

L'accès aux terres en culture demeure facile et peu contraignant.

Une large partie du territoire est classée en zone naturelle afin de permettre l'accueil de nouvelles exploitations agricoles.

Incidences sur l'environnement



Incidences sur le milieu physique

■ Topographie

La zone actuellement urbanisée se trouve sur une partie du territoire qui suit une inclinaison Ouest – Est.

↳ **Le comblement des dents creuses au sein du bourg ne modifiera pas la situation topographique.**

La zone d'extension se trouve sur une partie du ban communal qui suit une inclinaison Nord – Sud. La topographie de la zone d'extension est plus marquée que dans le bourg.

↳ **Afin de limiter les incidences sur la topographie l'urbanisation de la zone d'extension devra respecter tant que possible la topographie naturelle du terrain. Il convient d'éviter les remblais et les déblais trop importants.**

■ Hydrographie

Le comblement des dents creuses au sein du périmètre défini autour du bourg n'aura pas d'impact sur le réseau hydrographique de la commune.

Le projet communal prend en compte les zones inondables, tant au niveau du bourg qu'au niveau de la zone d'extension.

↳ **L'urbanisation de la zone d'extension n'aura donc pas d'incidences sur le réseau hydrographique de St GEORGES – MOTEL.**

■ Climat

Le climat local est sensiblement influencé par la topographie et notamment les vents locaux. L'ensoleillement est également un critère à prendre en compte dans la détermination de l'implantation des constructions. En ce sens, l'urbanisation du secteur ne doit pas impacter les maisons déjà existantes. A l'inverse, les futures constructions peuvent avoir un rôle de protection. Le choix de l'architecture devra prendre en compte les caractéristiques climatiques locales.

↳ **La création d'une trame végétale au niveau de la zone d'extension retenue participe à l'atténuation des vents locaux.**

La problématique liée aux remontées de nappes phréatiques a également déterminé le périmètre. Cette problématique concerne principalement le Sud du ban communal. La zone d'extension est limitée vers le Sud afin d'exclure une zone sujette aux débordements de l'Avre et aux remontées de nappes phréatiques, ce qui limite le risque de pollution des cours d'eau et des nappes phréatiques.

Incidences sur le milieu naturel

▪ Milieu boisé :

Les espaces forestiers ponctuent le territoire communal. Ils représentent un réel enjeu écologique. Le périmètre constructible établi n'induit aucune emprise sur les espaces boisés.

↳ **Le projet communal n'impacte en rien la surface boisée.**

▪ Milieu agricole :

Les espaces agricoles constituent des espaces ouverts sur le ban communal. La commune a tenue compte de la qualité agronomique des terres de la zone d'extension retenue ainsi que de la présence de l'Avre en contrebas de la surface cultivée.

L'urbanisation de ce secteur réduit les risques liés à la pollution de l'Avre. En ce qui concerne la diminution de la perméabilité des sols de la zone d'extension, on note que la présence d'un espace boisé au Sud permet d'infiltrer les eaux de ruissellement.

La commune a fait le choix de maintenir au maximum les espaces agricoles. L'objectif est de pérenniser l'activité agricole présente sur le ban communal (classement en zone N d'une large partie du ban communal).

Incidences sur le milieu urbain

▪ Morphologie urbaine :

Le périmètre constructible s'appuie sur la forme urbaine actuelle constituée d'un bourg qui s'est étendu de manière linéaire et un deuxième secteur d'urbanisation plus contemporain au Sud – Ouest de part et d'autre de la RD 50.

La commune devra veiller à ce que les nouvelles constructions soient en rapport avec celles qui les entourent afin de conserver un caractère architectural spécifique à la commune. La présence du périmètre des Monuments Historiques sur les zones constructibles permettra d'intégrer au mieux les nouvelles constructions

▪ Voirie :

Le ban communal est traversé par trois routes départementales qui desservent la commune suivant un axe Nord – Sud et Ouest –Est. La voirie communale assure conjointement un bon bouclage du territoire.

↳ **Le périmètre constructible n'impacte en rien la circulation sur le ban communal et n'induit la création d'aucune voie.**

▪ Eau, électricité, assainissement et défense incendie :

Les réseaux sont existants et leur capacité est suffisante pour le projet de périmètre constructible.

La desserte de la zone sera assurée par une canalisation de 100 mm de diamètre qui fera l'objet d'une extension et par le réseau électrique qui sera renforcé route de Nonancourt.

Aucun assainissement collectif n'est prévu, que se soit au niveau du bourg et dans la zone d'extension.