



SAINT-GEORGES-SUR-FONTAINE -

Révision du POS en PLU - PADD

Projet approuvé le 9 avril 2018

pièce n°2

Sommaire

Le PADD

- Les objectifs de la commune
- Déclinaisons des objectifs de la commune
- Carte du PADD

PADD





Hameau du Bosc :
secteur à maintenir

Hameau du Varat : secteur à préserver

coupure d'urbanisation à maintenir

ferme isolée
qui n'a pas vocation à se densifier
compte tenu de son caractère isolé

Localisation du centre et de la zone urbanisée en contact direct avec la partie centrale de la commune

Coqueréaumont :
secteur à préserver qui n'a pas vocation à
être densifié compte tenu de l'éloignement
vis-à-vis du centre bourg

Les objectifs de la commune

Les objectifs de réduction de la consommation de foncier

Sur les dix dernières années la commune s'est développée principalement dans le centre bourg, le bout d'Aval et le hameau du Bosc. De manière plus contenue à Coqueréaumont.

Entre 2005 et 2014 ce sont 44 maisons qui ont été construites pour un foncier global consommé de 9,43 ha soit une moyenne par parcelle de 2 194,3 m² et une densité à l'hectare de 4,55 logements.

Les objectifs de la commune sont double :

- diminuer le foncier urbanisé :
L'objectif est de réduire d'environ 50% le foncier urbanisé c'est à dire se situer dans une fourchette comprise entre 4,5 et 5 ha.
- diminuer la taille des parcelles
L'objectif est de réduire de plus de 50% la taille des parcelles.

Les objectifs du PADD

La commune de Saint-Georges sur Fontaine est composée d'une partie centrale qui s'est développée le long de la RD 58 et de la RD 87, d'un hameau qui s'est lui aussi développé le long de la RD 58 en limite ouest de la commune et de deux hameaux excentrés. Coqueréaumont au sud et le Varat au nord.

La partie centrale de la commune présente la caractéristique d'être très étendue et sur une épaisseur de 70 mètres maximum. Les coupures d'urbanisation sont presque inexistantes.

La commune bénéficie d'un cadre encore très rural et préservé malgré la proximité de l'agglomération de Rouen. La commune souhaite conforter cette identité rurale forte. L'objectif de la commune est donc de permettre un développement raisonnable de la commune tout en préservant la qualité du cadre de vie, le caractère rural du site et en renforçant la centralité.

Les objectifs du PADD sont au nombre de 6 et se déclinent en différents points détaillés page suivante.

- 01 Gérer de manière cohérente les secteurs bâtis de la commune
- 02 Préserver le patrimoine bâti, végétal et naturel de la commune
- 03 Valoriser et conforter la qualité du cadre de vie
- 04 Préserver l'enveloppe agricole
- 05 Valoriser et renforcer le maillage de cheminements piétons
- 06 Prendre en compte les risques

Les objectifs du PADD

01 Gérer de manière cohérente les secteurs bâtis de la commune

- Favoriser la densification des parcelles déjà urbanisées. Il s'agit de permettre les divisions parcellaires là où elles sont possibles, en particulier dans la partie centrale de la commune.

- Préconiser un développement à l'intérieur des limites actuelles, en évitant d'empiéter sur la zone agricole. Il est important de préserver les parcelles agricoles qui sont aujourd'hui gérées par des exploitations dont la pérennité est assurée.

- Favoriser la mixité de l'habitat. Il s'agit de prévoir, dans la mesure du possible, une offre de petits logements adaptés aux primo accédants et aux personnes âgées. Aujourd'hui le parc de logement ne permet pas de répondre aux besoins.

02 Préserver le patrimoine bâti, végétal et naturel de la commune

- Préserver le patrimoine bâti et la qualité des espaces attenants.

- Préserver la trame végétale en particulier les haies qui marquent la limite entre l'espace bâti et l'espace naturel ou agricole. La densité de la végétation participe de la qualité du cadre de vie et inscrit la commune dans un contexte encore rural qu'il est important de maintenir pour que Saint Georges conserve l'identité qui lui est propre.

- Préserver et protéger les mares. Les mares, outre l'aspect paysagé, jouent un rôle très important dans la maîtrise des eaux de ruissellement. Elles sont des zones tampons qui permettent de gérer les trop-pleins en cas de forte pluie tout en assurant un rôle écologique de réservoir de biodiversité.

- Gérer les limites entre les parcelles privées et l'espace public avec de la végétation (haie, alignement, fossé planté ...). Le traitement qualitatif des secteurs de transition est essentiel à la qualité du paysage urbain et naturel de la commune.

- Conforter les continuités écologiques existantes en s'appuyant en particulier sur la végétation existante.

03 Valoriser et conforter la qualité du cadre de vie

- Mettre en valeur les entrées dans la commune en maintenant le caractère rural et la végétation en place. En venant de l'extérieur, les premières impressions et images de la commune sont importantes et la silhouette du village contribue largement à l'idée que l'on peut se faire d'une commune. Gérer les entrées dans la commune de manière qualitative avec des plantations permet non seulement d'annoncer de manière presque symbolique l'entrée dans la partie urbanisée et habitée de la commune, mais aussi d'insérer les secteurs construits dans un écrin de verdure. Ce traitement spécifique est un élément supplémentaire qui participe de la qualité du cadre de vie tout en jouant un rôle de protection contre les vents dominants qui balayent la plaine agricole et de régularisation des eaux de ruissellement.

- Favoriser la réhabilitation du bâti existant.

- Maintenir les coupures vertes et les cônes de vue qui existent dans la partie centrale de la commune.

- Favoriser les déplacements collectifs en créant un arrêt de bus au niveau du cimetière, en lien avec le chemin piéton et pour désengorger le parking de la mairie.

04 Préserver l'enveloppe agricole

- Limiter l'extension de l'urbanisation au delà de l'enveloppe urbaine et des limites physiques du terrain.

- Permettre le développement des corps de ferme et en particulier la réhabilitation et le changement de destination du patrimoine existant.

05 Valoriser et renforcer le maillage de cheminements piétons

- Prévoir des liaisons piétonnes dans toutes les nouvelles opérations d'ensemble.

- Conforter les chemins existants, et prévoir de nouvelles liaisons sécurisées entre les différents équipements de la commune.

- Créer un accès piéton en direction du cimetière




















06 Prendre en compte les risques

- Une protection des zones inondables. L'inconstructibilité de ces zones à risques répond au double objectif qui est d'éviter l'implantation d'habitation dans des zones susceptibles de présenter un risque, mais aussi permet de limiter l'aggravation du risque en créant des zones tampons.

- Prendre en compte les cavités souterraines et les axes de ruissellement. Il s'agit d'un principe de précaution qui peut être levé s'agissant des cavités souterraines.

Carte du PADD

Légende

-  Zone urbanisée du centre
-  Zone urbanisée en lien direct avec le centre
-  Hameaux à préserver
-  Cône de vue à préserver
-  Herbage et verger à protéger
-  Coupure d'urbanisation à maintenir
-  Arrêt de bus et parking co-voiturage à créer
-  Corps de ferme
-  Chemin piéton à conforter
-  Cheminement piéton à créer
-  Aménagement d'entrée de ville à prévoir
-  Densification possible
-  Patrimoine bâti à protéger
-  Boisements à protéger
-  Alignements d'arbres et haies à protéger
-  Mares à protéger
-  Accès à la plaine agricole à maintenir
-  Vocation d'enseignement à conforter
-  Vocation économique à conforter

