



SAINT-GEORGES-SUR-FONTAINE -

Révision du POS en PLU - OAP
Projet approuvé le 09 avril 2018
pièce n°5

Localisation des secteurs d'OAP



Secteur 01 : parcelle au nord de la mairie

Parcelle 02 : Parcelle rue du Varat

Parcelle 03 : Parcelle à l'est de la mairie

Parcelle 01 située au nord de la mairie



C'est une parcelle aujourd'hui pâturée qui donne sur la rue du Varat. La parcelle est inscrite dans la zone urbanisée, bordée à l'est, l'ouest et sud par l'urbanisation et au nord par une parcelle agricole.

Surface : 0,56 ha

Localisation : à proximité des équipements et de la mairie, dans la partie urbanisée de la commune.

Accès : rue du Varat et chemin à créer

Potentiel de construction : 5 logements (SPANC)

Surface brute moyenne : 900 m²

Densité à l'ha : 11 logements

Aménagement de la parcelle et de ses abords :

- Création d'un talus planté d'une haie pour gérer la limite entre la zone agricole et la zone urbanisée.
- Les limites, avec les parcelles déjà urbanisées, seront plantées d'une haie d'essence locale.
- Création, au sud, d'une liaison piétonne pour relier directement la partie centrale de la commune.



Parcelle 3 située au nord de la mairie



Le secteur 3 est une parcelle située à l'angle de la RD 58 et de la RD 87 qui est pour l'essentiel bordée par des arbres de haut-jet. Cette parcelle est localisée à proximité immédiate de la mairie et de l'école.

Surface : 2,15 ha environ dont 0,6 ha non constructible en raison de la présence de l'exploitation agricole

Localisation : à proximité immédiate des équipements et de la mairie, dans la partie urbanisée de la commune.

Accès : RD 58 et RD 87.

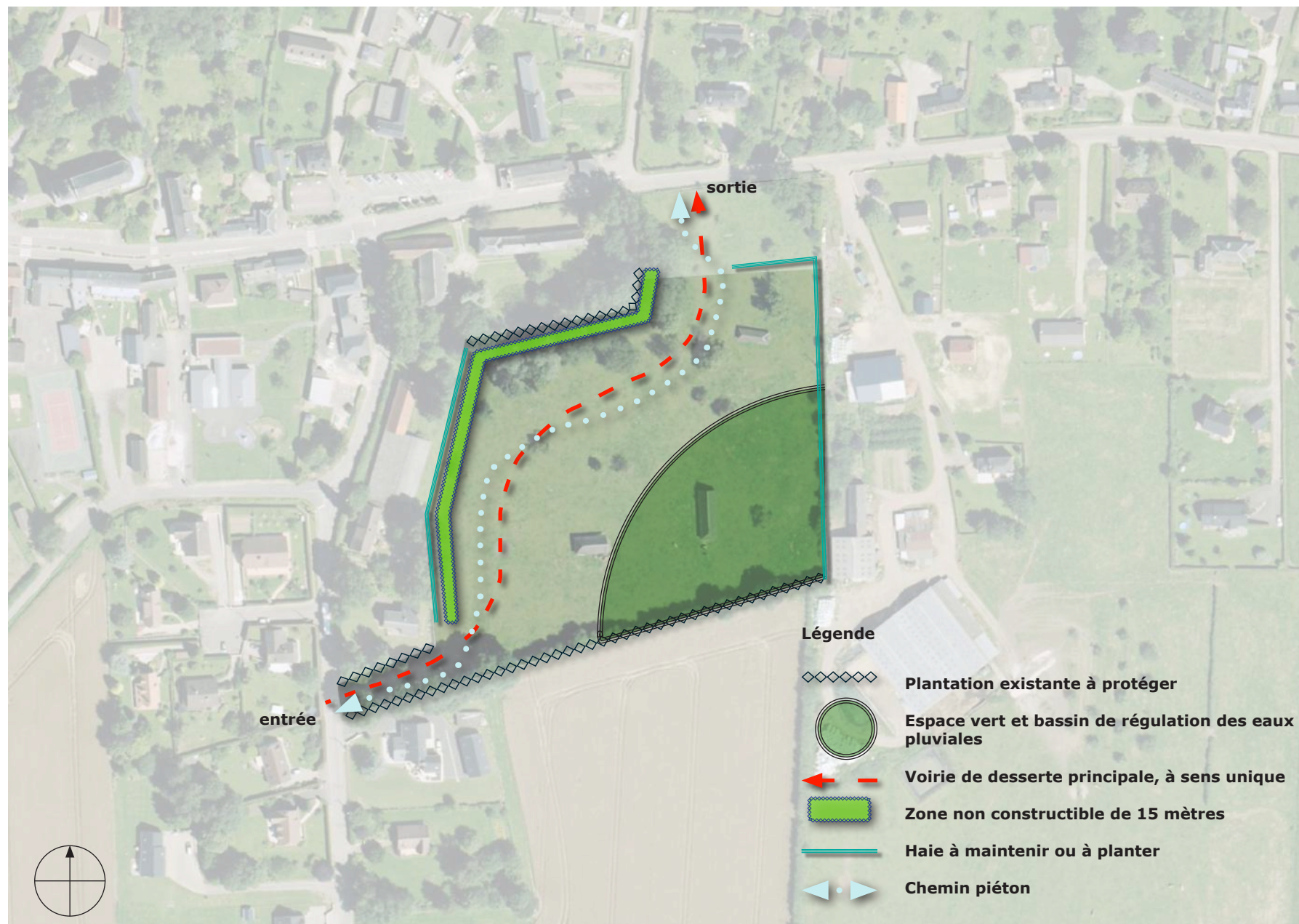
Potentiel de construction : 22 logements sur lots libres et 6 petits logements.

Surface brute moyenne : 768 m²

Densité à l'ha : 13 logements

Aménagement de la parcelle et de ses abords :

- Maintien de la haie en limite de zone agricole.
- Création d'un espace vert dans la zone impactée par le bâtiment d'élevage.
- Les limites, avec les parcelles déjà urbanisées, seront plantées d'une haie d'essence locale.
- La voirie principale de desserte de la zone sera traversante et sans impasse.
- La parcelle sera traversée par un cheminement piéton.
- Les habitations seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites est et ouest de la zone (recul vis-à-vis des constructions déjà existantes)
- Programme mixte : maisons individuelles et/ou maisons groupées et un programme de 4 à 6 logements d'une surface inférieure à 85 m².



Parcelle 03 située au sud-est de la rue du Varat



Le secteur 3 est une parcelle aujourd'hui pâturée qui donne sur la rue du Varat. Cette parcelle est bordée au nord par la rue du varart, à l'ouest et au sud par l'urbanisation et à l'est par une grande parcelle enherbée.

Surface : 1,15 ha

Localisation : à proximité des équipements et de la mairie, dans la partie urbanisée de la commune.

Accès : rue du Varat

Potentiel de construction : 11 logements (SPANC)

Surface brute moyenne : 1 000 m²

Densité à l'ha : 10 logements

Aménagement de la parcelle et de ses abords :

- Les limites, avec les parcelles déjà urbanisées, seront plantées d'une haie d'essence locale.
- Gestion de l'eau à la parcelle en favorisant les principes d'hydrauliques douces.
- Créer une mare paysagère pour gérer les eaux de ruissellement et favoriser la biodiversité.
- Aucune construction sur borne n'est autorisée.
- Maintenir les haies existantes ou les replanter.
- Limiter le nombre d'ouvertures, le long de la rue du Varat à une.

