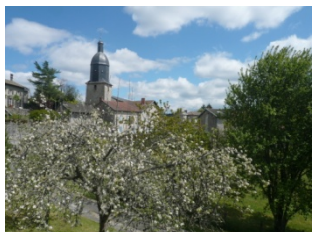




## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration du plan local d'urbanisme  
- **Approbation**

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation du plan local  
d'urbanisme par le Conseil municipal  
du

Le Maire  
Daniel LEYCURAS



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - PREAMBULE

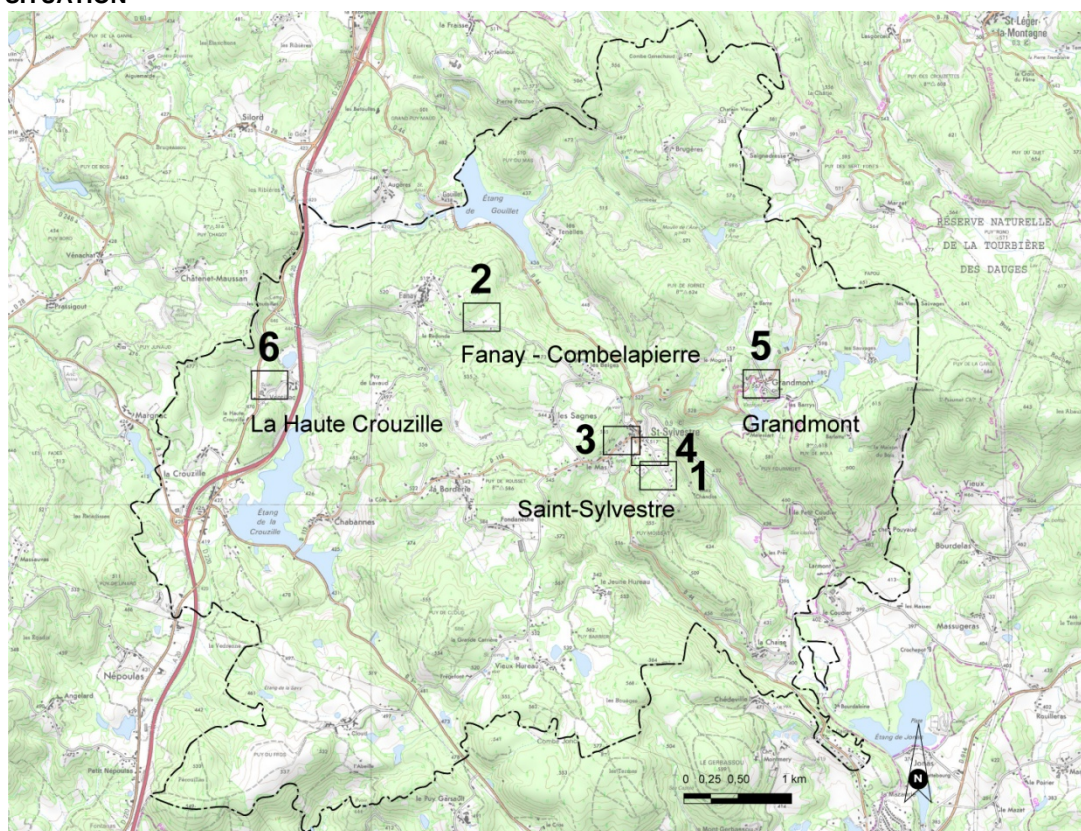
■ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du plan local d'urbanisme.

■ Les opérations et autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les OAP permettent de guider les contenus des opérations, tout en laissant une latitude d'action aux concepteurs des futurs projets d'aménagement.

## SOMMAIRE

1. Bourg de Saint-Sylvestre : habitat	4
2. Fanay - Combelapierre : habitat	5
3. Bourg de Saint-Sylvestre : D113 entre l'école et l'église	6
4. Bourg de Saint-Sylvestre : espace public de la salle des fêtes	7
5. Grandmont : aménagement de l'espace public	8
6. La Haute-Crouzille : activité	11

## SITUATION



# 1. BOURG DE SAINT-SYLVESTRE : HABITAT



## ETAT DES LIEUX

Surface : 2,0 ha

Occupation du sol : prairie de fauche, friche, boisement

Créer un premier plan boisé pour préserver l'ambiance naturelle en vis-à-vis du cimetière et de la combe au nord

Conserv. le talweg central pour préserver une ligne de force du site : gestion du pluvial, pas de constructions, passage de la voie

Préserver l'ambiance boisée sur la hauteur du site, pour l'intégration des constructions

## PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Urbaniser en conservant une ambiance rurale.

Créer un parking pour les équipements environnants.

Préserver l'axe du talweg des constructions : à réserver pour gestion du pluvial, espaces verts.

## ROUTE

La voie doit être à l'échelle d'un bourg rural, avec des emprises limitées, sans surconsommation d'espace. L'axe principal sera décalé par rapport à l'axe du talweg pour le préserver et gérer le fil d'eau.

## STATIONNEMENT

Le parking est créé notamment pour les usagers du cimetière et les cyclistes au point de départ d'un circuit VTT. Un emplacement réservé précise le contour sur le règlement graphique.

## PAYSAGE

La création d'un premier plan boisé le long de la voie n'a pas pour objet de dissimuler mais d'accompagner les constructions.

L'ambiance boisée est à préserver sur la hauteur du site. Il ne s'agit pas d'une obligation de préserver les arbres en tant que tel mais d'avoir un couvert végétal arboré.

Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

## ENVIRONNEMENT

Les eaux pluviales seront dirigées vers le point bas. Une gestion aérienne le long des voies est à privilégier (fossés, tranchées) et les accotements le long de la voie seront perméables.

Le bassin pluvial participera à la composition paysagère du secteur.

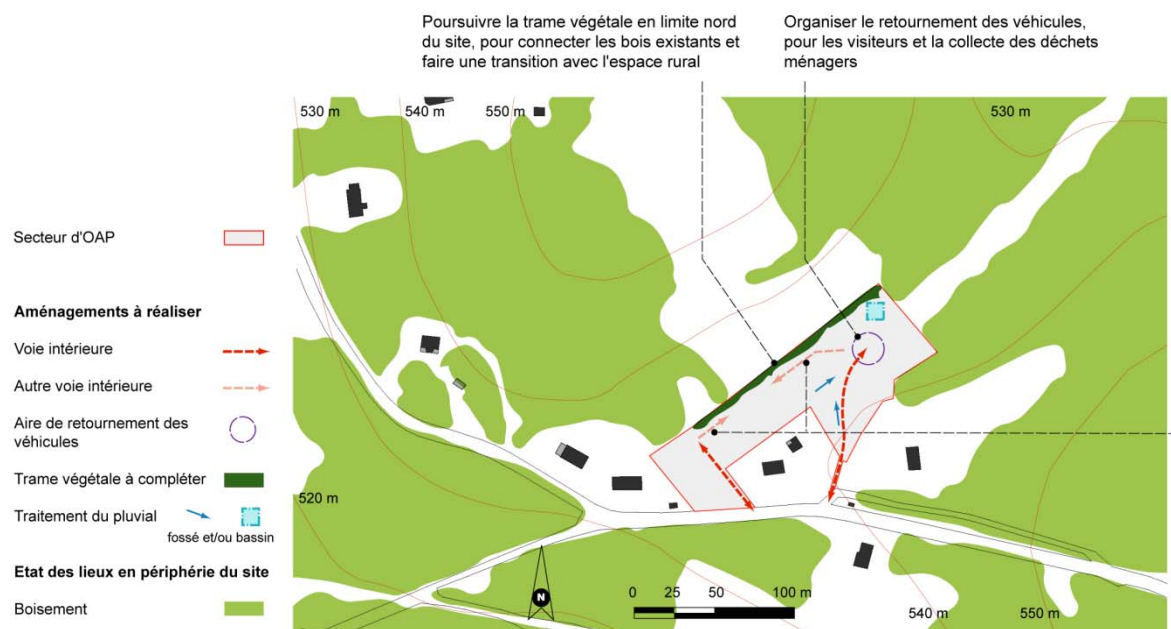
## CONSTRUCTION

Un parcellaire permettant de diversifier la forme bâtie est à privilégier, en cohérence avec les différents espaces urbains : environnement du talweg / secteur de construction en ambiance boisée / autres secteurs.

Le potentiel estimé est d'environ 10 à 12 habitations.



## 2. FANAY - COMBELAPIERRE : HABITAT



### ETAT DES LIEUX

Surface : 0,95 ha

Occupation du sol : terrain occupé par un bungalow, prairie de fauche, pelouse et jardin

### PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Urbaniser en conservant une ambiance rurale, avec des constructions intégrées dans la trame végétale.

Conserver la possibilité d'un maillage de voies

Laisser la possibilité d'un maillage, par l'une et/ou l'autre des voies secondaires

#### ROUTE

La voie doit être d'emprise limitée, le cas échéant sous la forme d'une voie à usage partagé (automobile / cycle / piéton).

L'aire de retournement doit être fonctionnelle et de taille modeste, sous la forme d'une placette.

#### VOIE PIETONNE

La voie pourra être à usage partagé (automobile / cycle / piéton) car elle n'aura qu'une fonction de desserte des futures habitations.

#### PAYSAGE

Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

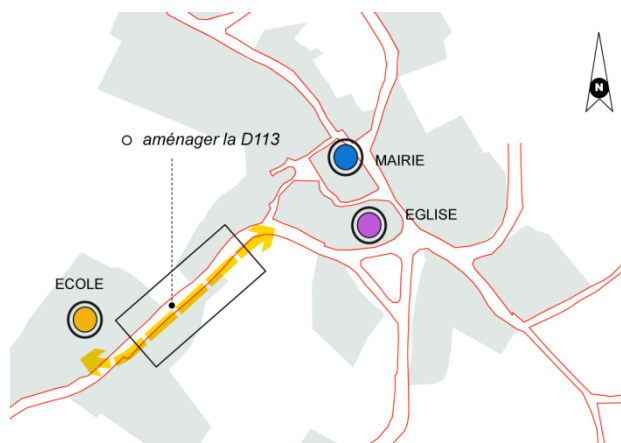
#### ENVIRONNEMENT

Les eaux pluviales seront dirigées vers le point bas. Une gestion aérienne le long des voies est à privilégier (fossés, tranchées). En cas de création d'un bassin pluvial, le bassin participera à la composition paysagère du secteur

#### CONSTRUCTION

Le potentiel estimé est d'environ 5 à 7 habitations.

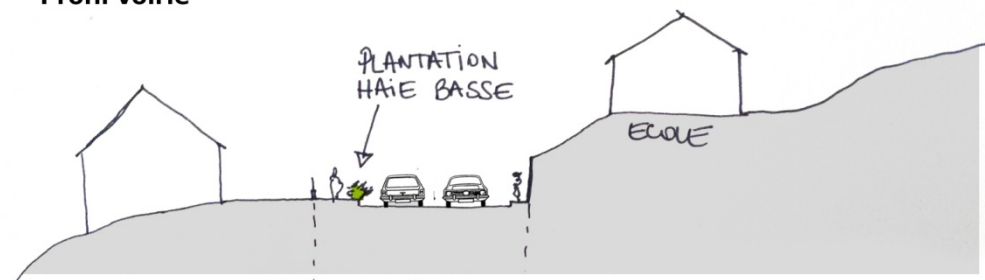
### 3. BOURG DE SAINT-SYLVESTRE : D113 ENTRE L'ECOLE ET L'EGLISE



Un profil de rue (D113) est à retravailler, dans des caractéristiques rurales : plantations, infiltration des eaux pluviales, ... L'aménagement sera à mettre en œuvre après avoir solutionné le stationnement des véhicules autour de l'école.

Les plantations seront d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire, à son sol et son climat.

**Profil voirie**



**Schéma de principes de récupération des eaux pluviales**



#### 4. BOURG DE SAINT-SYLVESTRE : ESPACE PUBLIC DE LA SALLE DES FETES

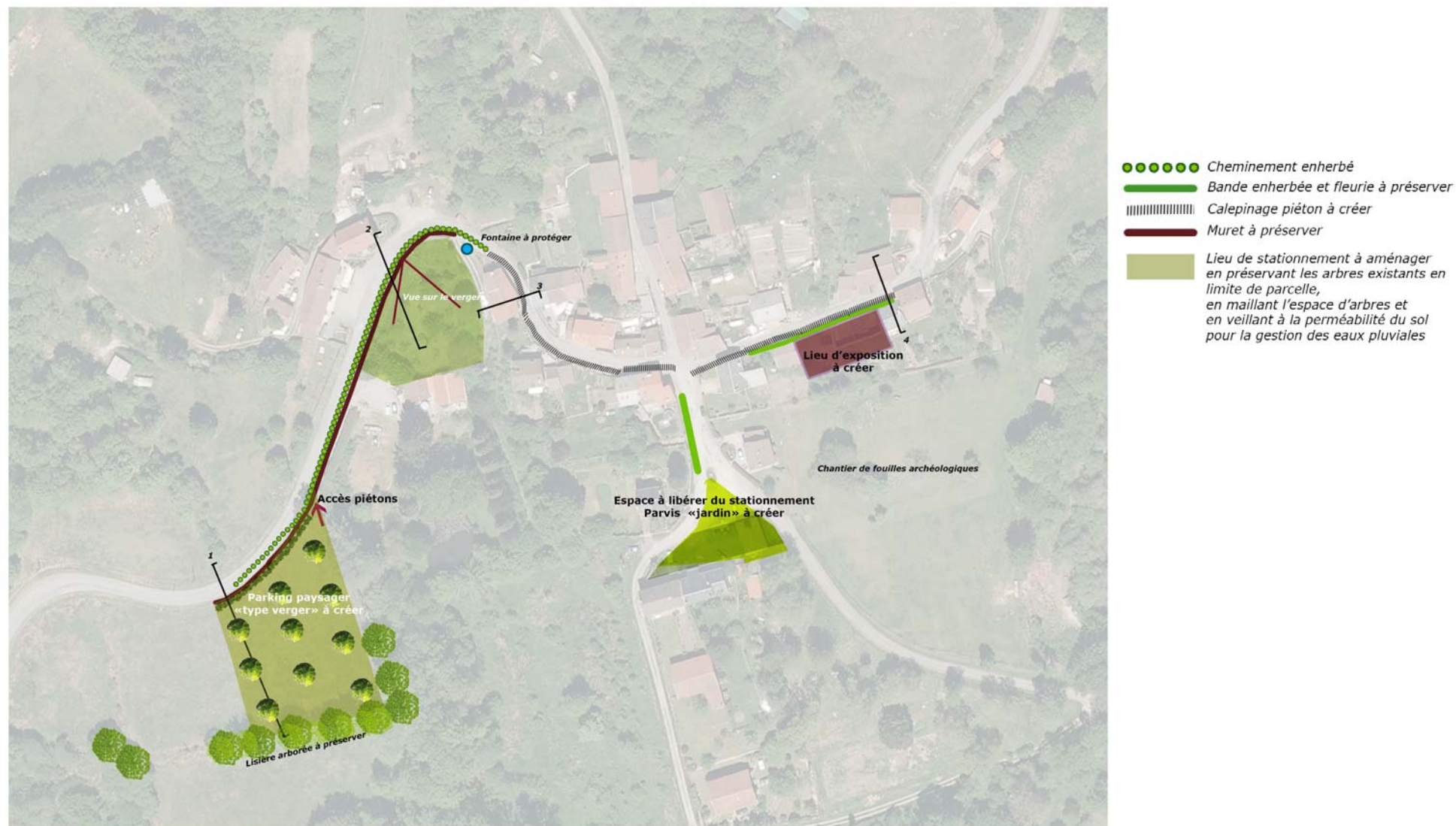


*Les plantations seront d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire, à son sol et son climat.*

*Le talus entre le parking de la salle des fêtes et le court de tennis est à planter pour créer du volume végétal sur un espace à découvert, et intégrer la salle des fêtes dans l'environnement de l'église inscrite à l'inventaire des monuments historiques. Les plantations se poursuivront le long du talus de la route d'accès à la salle des fêtes, de façon à atténuer l'effet de surplomb des véhicules stationnés sur le parking.*



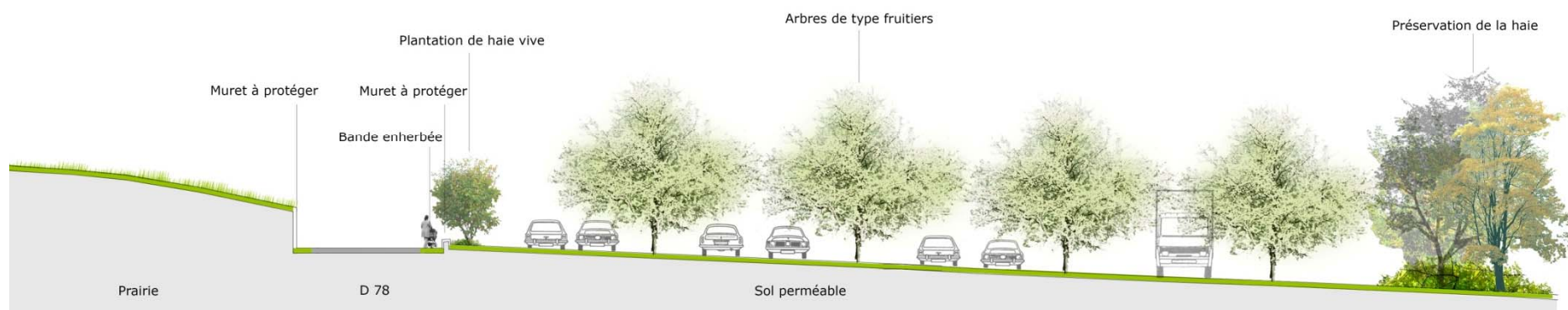
## 5. GRANDMONT : AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC



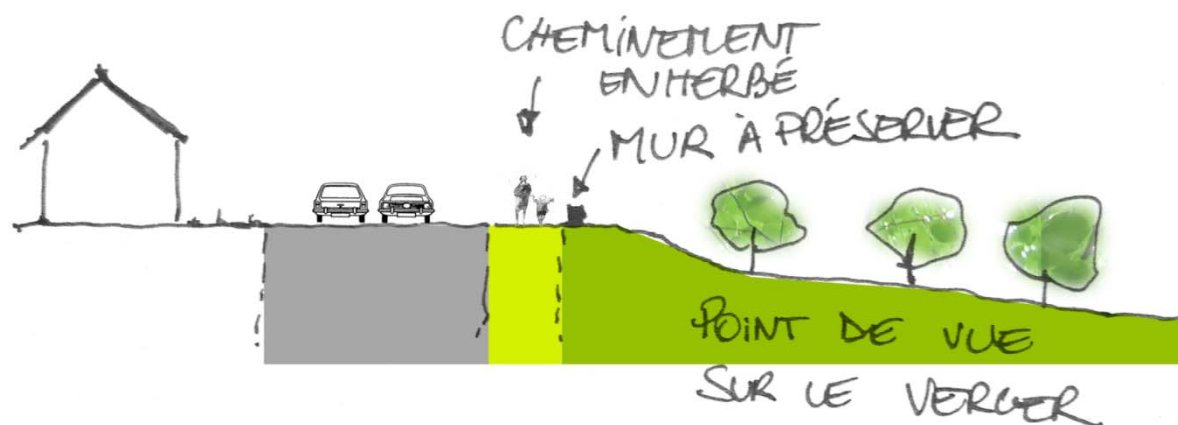


**Séquence 1 : Le chemin enherbé à proximité du stationnement paysager**

- Le stationnement occupe la partie la moins pentue de la parcelle, il sera accompagné d'arbres et le sol sera perméable (type enherbé), la desserte intérieure du parking se fera par empierrement, l'ouverture du parking devra être partielle hors saison pour la régénération de la prairie et de sa flore ;
- Le muret de séparation avec la route est préservé et restauré ;
- Un accompagnement végétal de type « haie vive » est à planter le long du mur ;
- La circulation piétonne se fait sur la partie enherbée de la berme, sans délimitation au sol particulière.



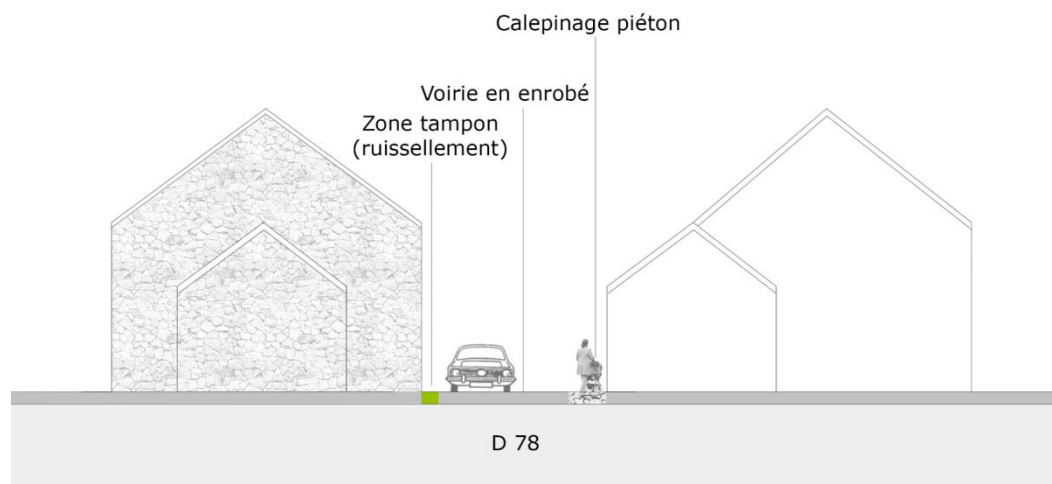
Valeur d'illustration

**Séquence 2 : Le chemin enherbé souligne le muret et offre des vues sur le verger**

Vue sur le verger et le muret à protéger



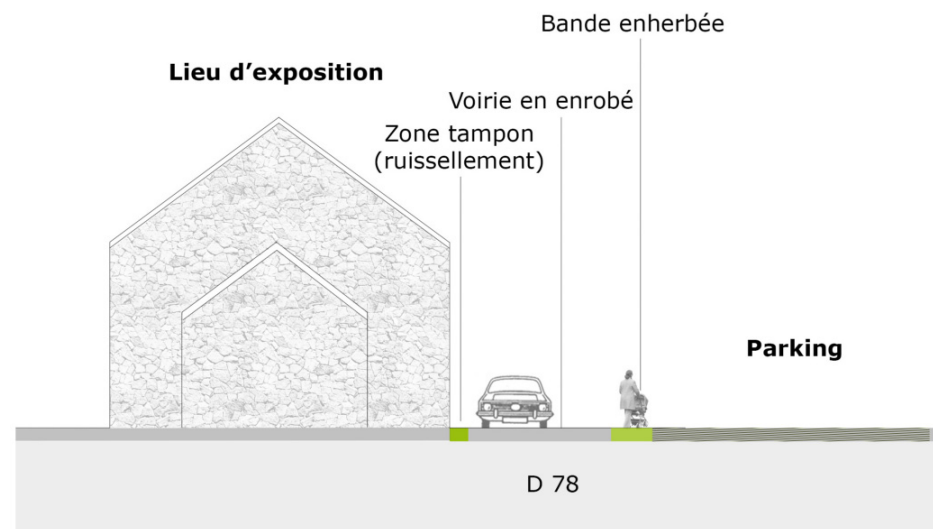
**Séquence 3 : Le chemin s'insère dans le tissu urbain resserré, il est matérialisé par un calepinage « piéton » au sol**



*Images d'ambiance : matériaux de sol*



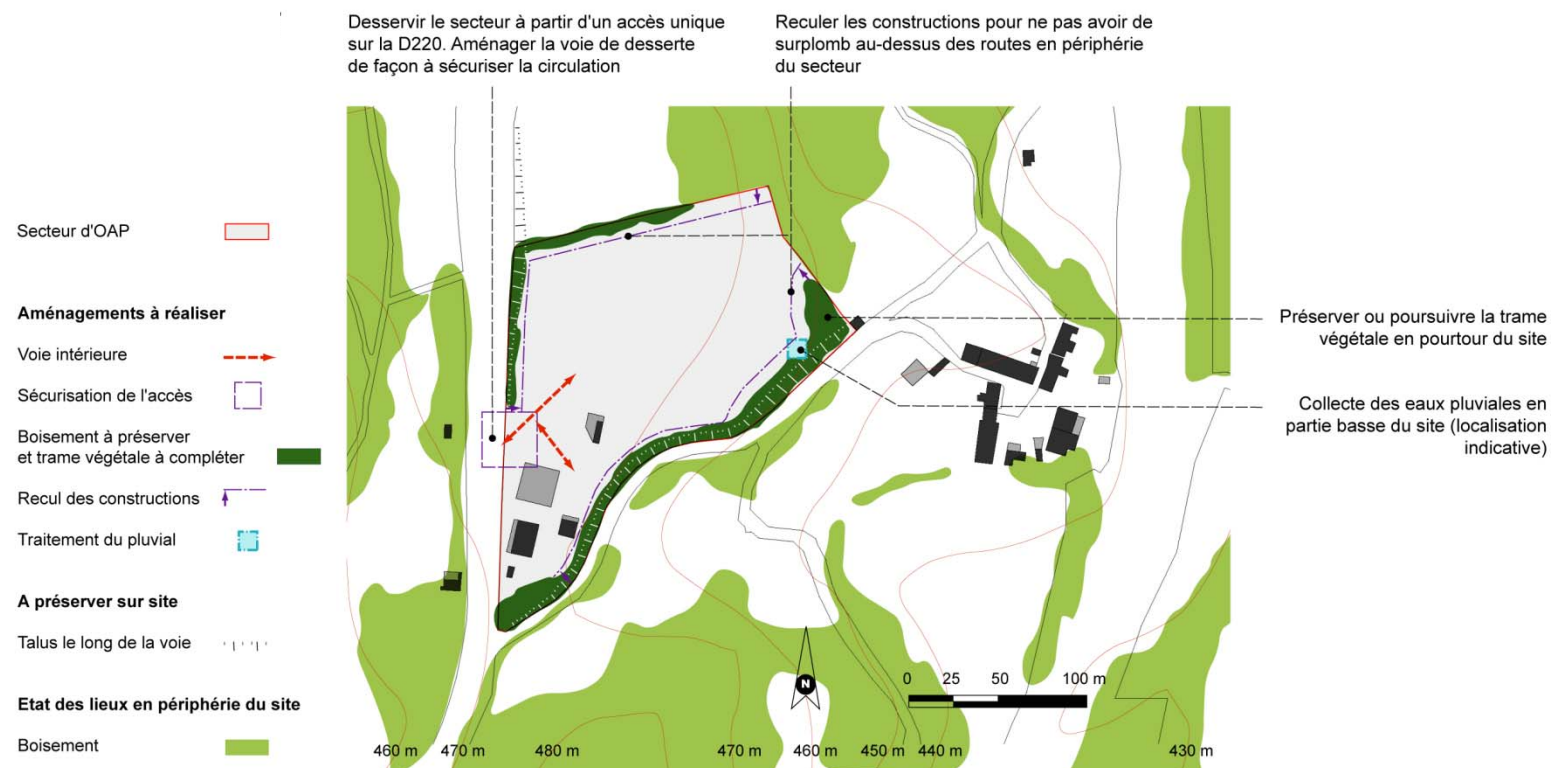
**Séquence 4 : Le chemin est délimité au sol par le calepinage et s'accompagne d'une bande enherbée et/ou fleurie**



*Images d'ambiance : plantations et bande enherbée au pied des murs*



## 6. LA HAUTE-CROUZILLE : ACTIVITE



### ETAT DES LIEUX

Surface : 2,8 ha dont environ 1,25 occupé par une entreprise  
Occupation du sol : parcelle bâtie d'une entreprise, lande (friche), bois

### PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Gérer la sécurité : accès à la RD220.

Limiter l'impact visuel de l'opération depuis la D220 et la route menant au hameau de Ventillac

### ROUTE

L'accès unique sur la D220 sera sécurisé. Il faudra en particulier préserver la visibilité et faciliter la giration des véhicules.

### PAYSAGE

L'intégration dans le paysage est à assurer en conservant une trame végétale en pourtour du site.

Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire, à son sol et son climat.

### ENVIRONNEMENT

Les eaux pluviales seront dirigées vers le point bas situé à l'est, au-dessus du talus.

Bureaux d'études

**T GUILLET** - urbaniste  
59 boulevard de la Valla - porte C - 36000 Châteauroux

**M GROSS** - paysagiste  
10 passage de la Fonderie - 75011 Paris