



COMMUNE DE SAINT-SILVAIN-BAS-LE-ROC (23)

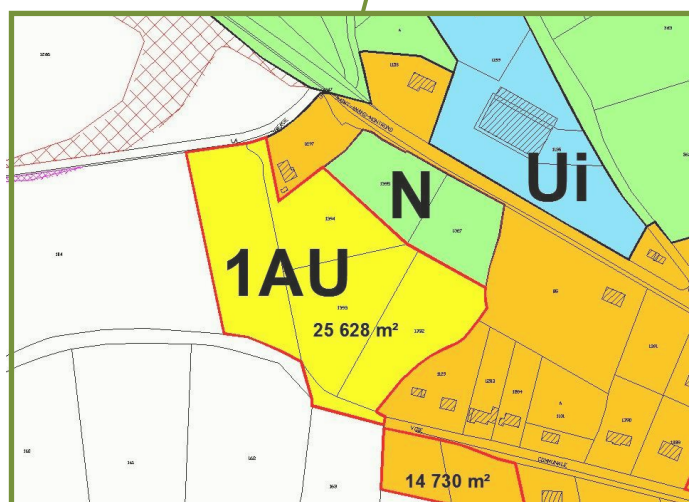


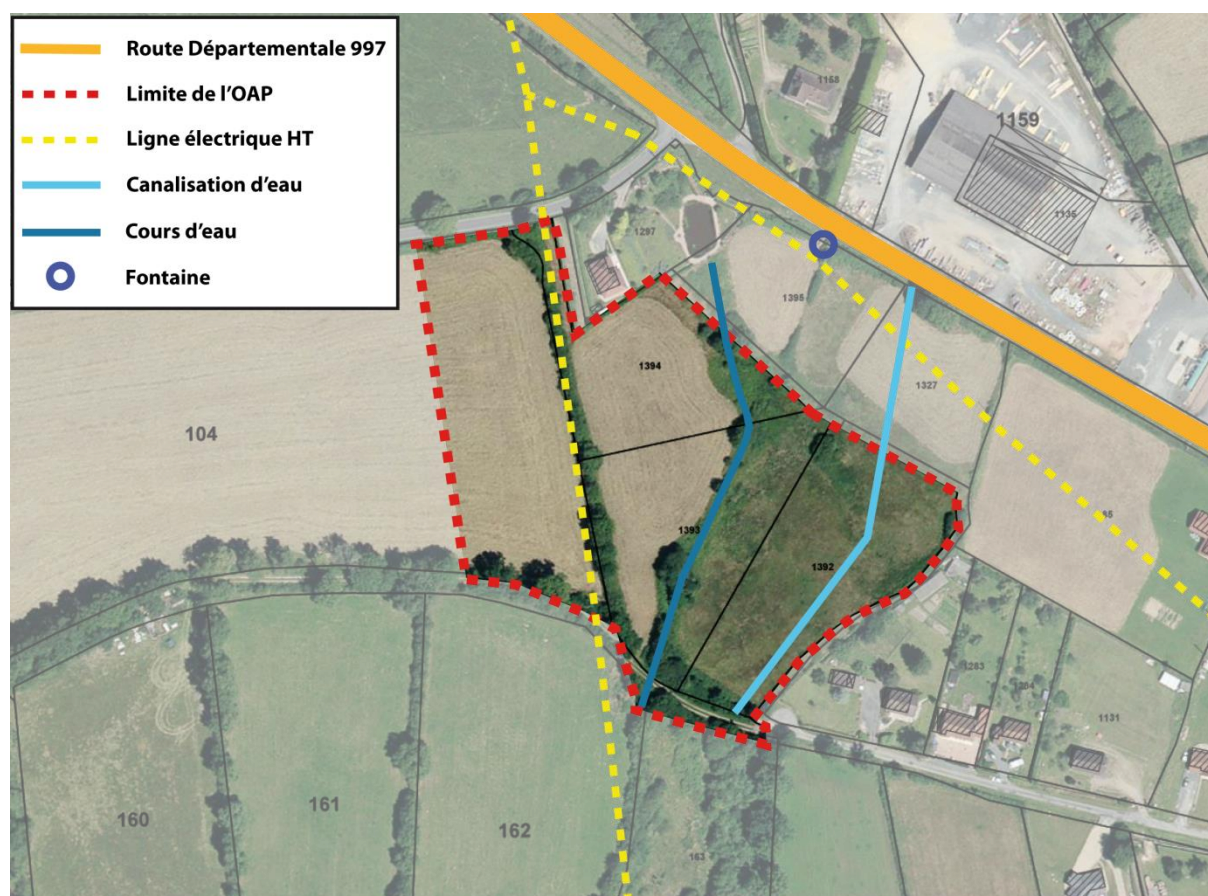
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

PIECE N° 3 : O.A.P.

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : A Saint-Silvain-Bas-le-Roc le : Le Maire	Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : A Saint-Silvain-Bas-le-Roc le : Le Maire	Modifications / mises en compatibilité :
--	--	--

Localisation du secteur de projet





Situation

Les parcelles concernées sont :

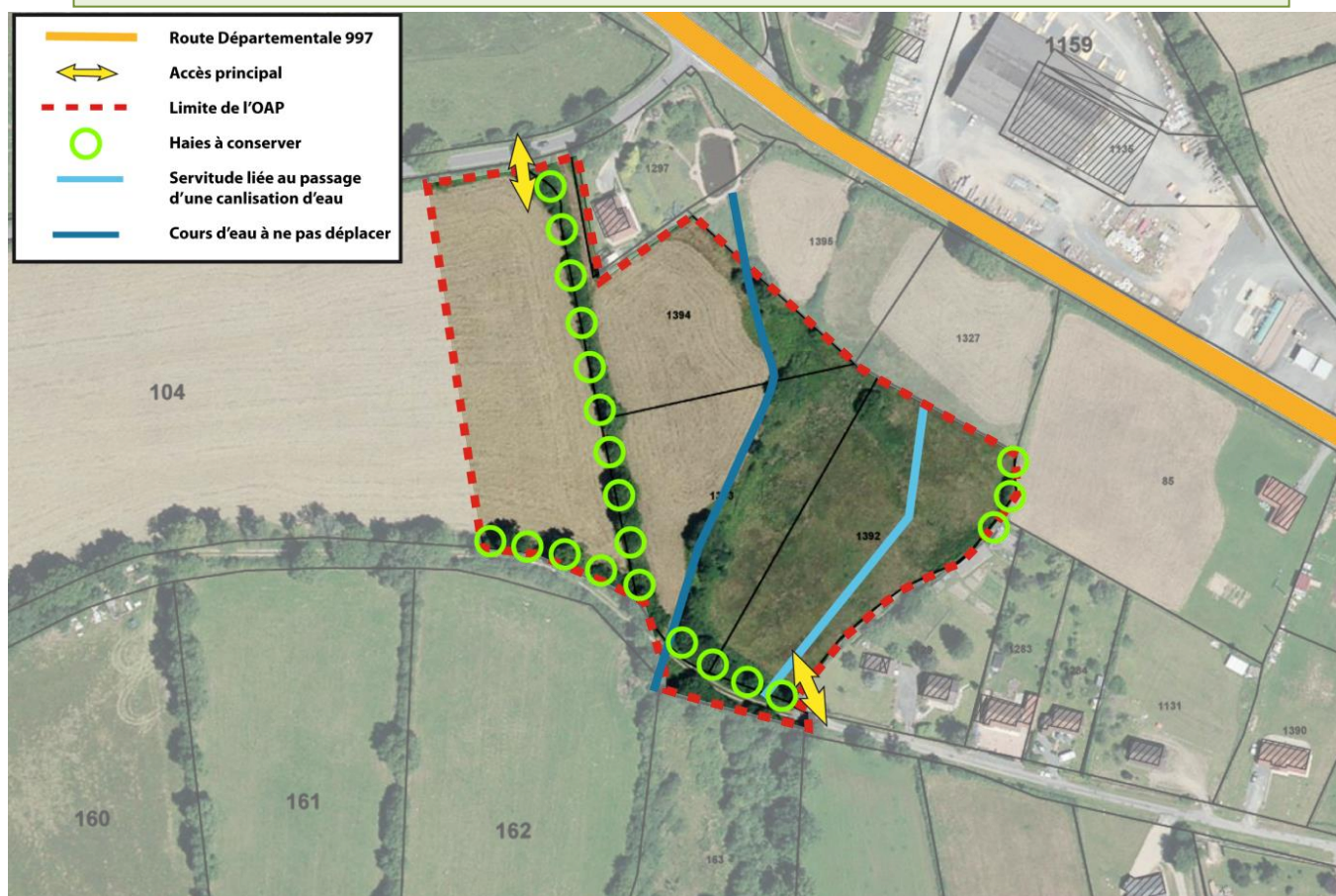
- A l'ouest du hameau de Salveur ;
- Les parcelles C 1394, C 1393, C 1392 et C 104 ;
- En secteur "1AU" du Plan Local d'urbanisme ;
- Bordées par deux voies communales, au nord et au sud.

Enjeux

Différents enjeux ont été identifiés :

- **Préserver le cadre de ce secteur** : accueillir de nouveaux habitants et respecter les objectifs de la commune sans pour autant générer une impression de densité.
- **Développer un paysage urbain agréable.**
- **Assurer une cohérence urbaine.**

Principes et conditions d'aménagement de la zone



Objectif principal

- Urbaniser cette zone pour assurer le développement de la commune et permettre l'accueil de nouveaux ménages.

Orientation programmatique

- La zone devra recevoir 15 à 20 logements, avec des différences de surfaces des lots pour assurer une mixité sociale et intergénérationnelle.
- Un aménagement d'ensemble de la zone est possible, ce qui n'interdit pas les constructions au coup par coup. Cet aménagement d'ensemble peut être également réalisé par tranches. Pour cela, l'opération doit respecter un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone et respecter des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité dans le schéma de principes.
- Une servitude liée au passage d'une canalisation d'eau sur la parcelle 1392 devra être respectée. Il convient de laisser libre accès sur 1.50 mètre de chaque côté de la conduite dans l'aménagement extérieur (plantations, dallage, etc.). Il n'est pas possible pour de futures habitations de la zone de se brancher à cette canalisation. Pour plus d'informations, le(s) pétitionnaire(s) sont invités à se renseigner auprès de la Mairie ou du syndicat d'alimentation en eau potable.

Déplacements

- Deux accès principaux seront réalisés : un sur la route communale au nord de la zone, et un dans la continuité de la zone habitée au sud.
- Les futurs aménagements ne devront pas générer de voirie en impasse.

Patrimoine paysager et environnemental

- Les haies situées au centre, au sud et à l'est du terrain devront être conservées. Il sera possible de déroger à cette règle pour que la voirie puisse desservir les parcelles 1392 et 1393, ainsi que la parcelle 104 (et si besoin pour permettre un passage entre les parcelles 104 et 1394 ou 1393).
- Le cours d'eau se trouve sur le territoire du Contrat Territorial Milieux Aquatiques (CTMA) du bassin versant de la Petite Creuse. À ce titre, le cours d'eau ne peut pas être déplacé.