

Département de l'Indre

**COMMUNE**  
**de**  
**NEUVY-SAINT-SEPULCHRE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE**  
**PROGRAMMATION**

PIECE N°03

REVISION PRESCRITE LE :	LE 02 JANVIER 2014
PROJET ARRETE LE :	LE 11 JUILLET 2017
PLU APPROUVE LE :	LE 22 MAI 2018
	 <p>DOCUMENT RENDU EXECUTOIRE Transmis à la Sous Préfecture le 24/05/18 Publié ou notifié le 24/05/18 DOCUMENT CERTIFIE CONFORME Guy GAUTRON Président.</p> 

ParenthesesURBaines - Atelier d'urbanisme et de projet  
Siège social : 261, rue de Cormery - 37550 SAINT-AVERTIN  
parenthesesurbaines@gmail.com T 02 47 55 08 80 / p 06 80 92 39 62  
SARL Capital de 1000 € - RCS Tours - SIRET 809 674 732 - APE 7112 B

ADEV environnement  
1, rue Jules Ferry - 36300 LE BLANC - adev.environnement@wanadoo.fr

## TABLE DES MATIERES

orientation d'aménagement et de programmation du «Lion d'or » .....	3
orientation d'aménagement et de programmation du «quartier Joffre ».....	14
orientation d'aménagement et de programmation du «groupe scolaire » .....	26

**Les OAP comportent 2 parties distinctes ; chaque OAP est organisée selon cette trame identique :**

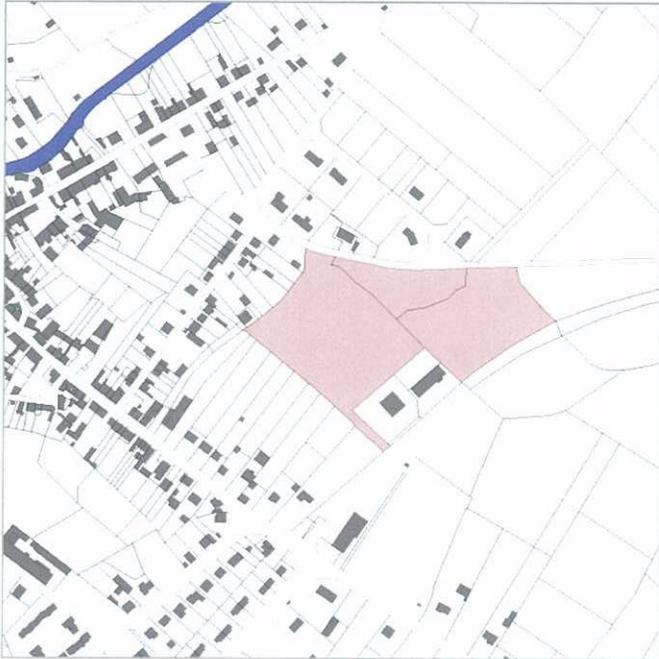
**LA DESCRIPTION DU SITE** qui permet de prendre connaissance des éléments constitutifs. Les dispositions figurant dans la « Description du site » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation et ainsi faciliter l'instruction.

**LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** qui sont opposables. Les dispositions figurant dans la partie « Orientation d'aménagement et de programmation » sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement

**orientation d'aménagement et de programmation du  
«Lion d'or »**

## DESCRIPTION DU SITE

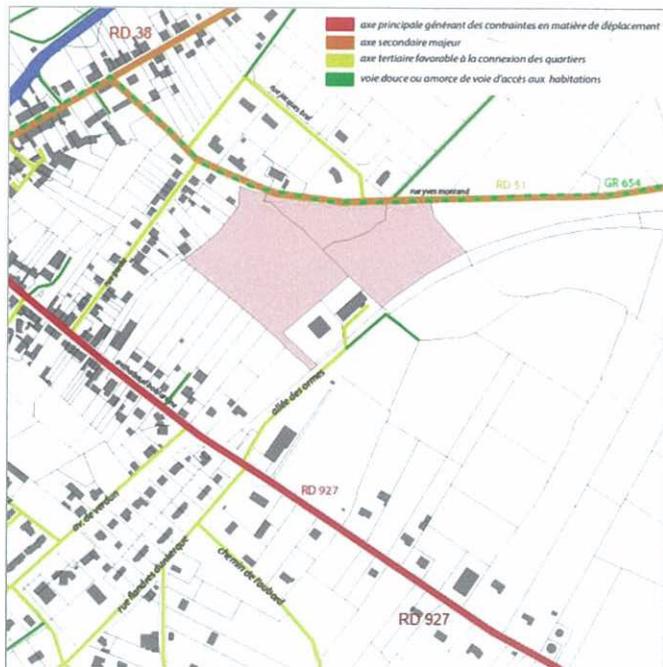
Les dispositions figurant dans la « Description du site » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation et ainsi faciliter l'instruction.



Une étude de faisabilité consultable en Mairie permet de prendre connaissance du site et de ses composantes.

Les cartographies présentées ci-après synthétisent les éléments composant le site et son environnement et les enjeux.

## Localisation du secteur et contexte



Le site se trouve à l'Est du centre-bourg et s'inscrit dans la continuité des nouveaux quartiers de Neuvy-Saint-Sépulchre.

Il est limitrophe du GR 654 qui est une continuité douce au cœur de la ville.

Des voies de desserte de plusieurs catégories permettent une connexion du site aux quartiers existants et au centre bourg notamment par l'allée des Ormes.

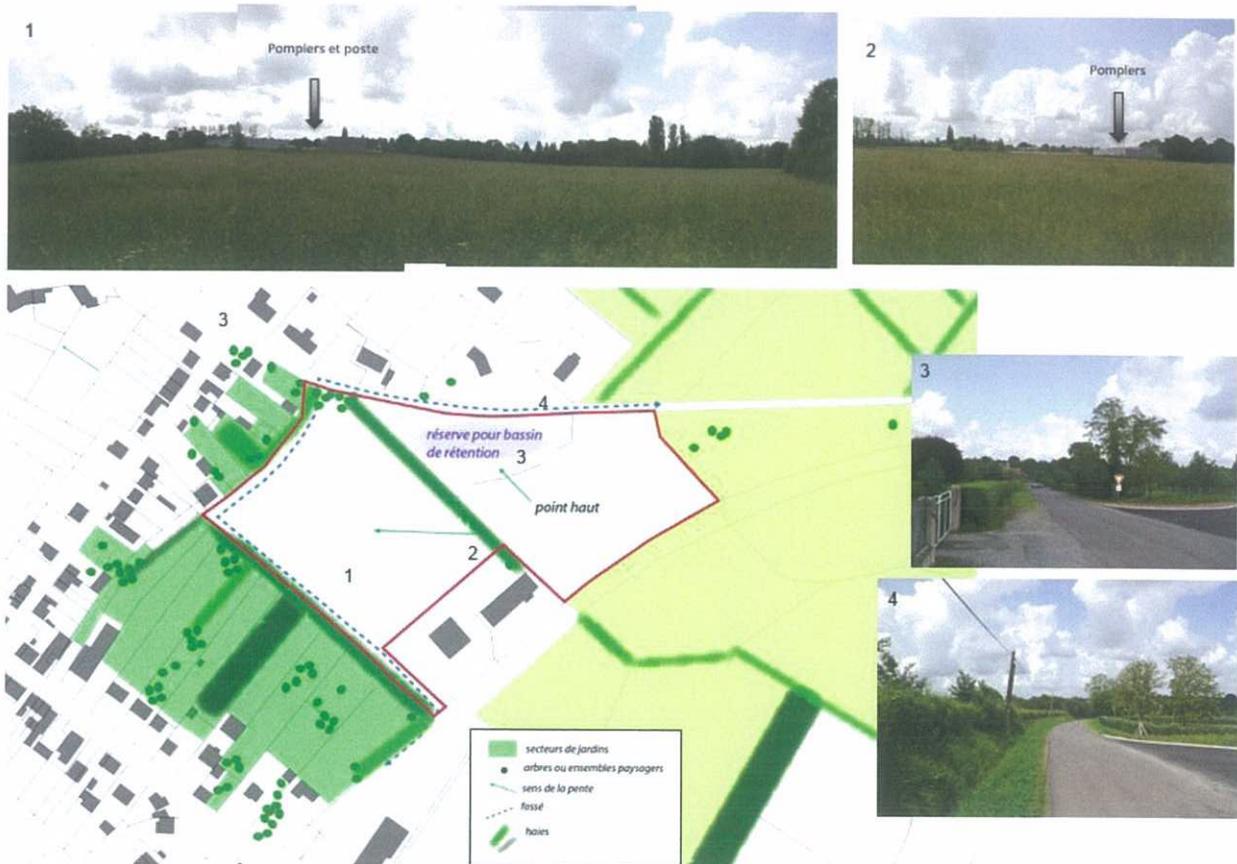
La topographie est marquée par un point haut mettant en évidence une vue vers le Nord de la commune.

Ce site est limitrophe de jardins et des petits boisements sur lesquels le projet peut s'appuyer pour conforter son caractère fortement paysager.

*Extrait de l'étude de faisabilité du Lion d'Or – hiérarchisation des voies*

## Les enjeux

- Le secteur du Lion d'Or se trouve dans la continuité du centre bourg et des secteurs de développement. Les intentions pour valoriser les accès sont de lier ce futur quartier au centre bourg par des cheminements doux afin de faciliter tous les modes de déplacements et limiter l'utilisation de la voiture pour les trajets vers le bourg.
- Le site est sur un point haut de la commune avec une topographie relativement marquée. Son aménagement devra alors prendre en compte cet aspect du contexte. Un travail sur les hauteurs des constructions afin de les intégrer dans l'environnement et ne pas obstruer les larges vues sur le bourg et vers l'église est essentiel.
- La composition du futur quartier devra s'appuyer sur les lignes topographiques et ne pas s'y opposer, toujours dans l'objectif de préserver les vues. A ce titre, le paysage est également un élément de composition qui doit guider l'organisation du futur quartier.
- La gestion des eaux pluviales et la prise en compte de végétal seront un enjeu majeur.
- Ce quartier à vocation principale d'habitations, sera mixte. Il prendra en compte les activités existantes qui existent à proximité (casernes de pompiers ou les activités de garage) afin de préserver les nouvelles habitations.
- Les entrées et les sorties depuis l'allée des Ormes devra prendre en compte la fonction prioritaire des pompiers.



Extrait de l'étude de faisabilité du Lion d'Or – vues et paysage



Extrait de l'étude de faisabilité du Lion d'Or – vues et paysage



Extrait de l'étude de faisabilité du Lion d'Or – hauteurs des constructions environnantes



Travailler la hauteur des constructions pour ne pas obstruer la vue

Sécuriser la RD927 pour les déplacements piétons et lui donner un caractère de voie urbaine.

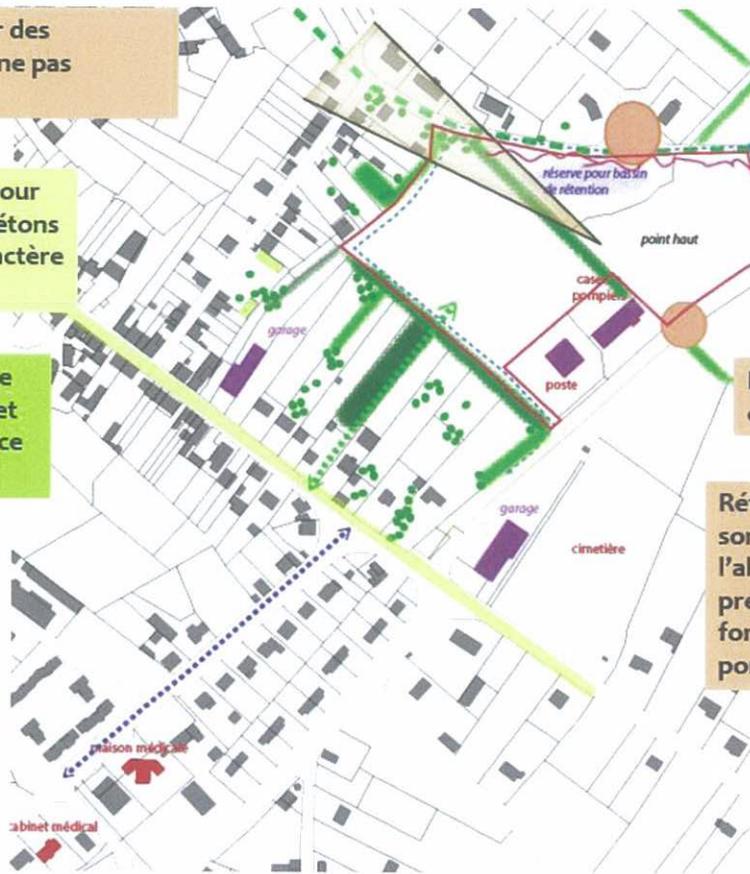
Créer une voie douce par les parcelles 20 et 21 par la mise en place d'un ER dans le PLU

Travailler les hauteurs des constructions en fonction de la topographie. Rester sur des faibles hauteurs

S'appuyer sur l'existant en terme de paysage limitrophe et composer la gestion des eaux pluviales en fonction du site et de sa topographie

Lier le futur quartier à ceux existants

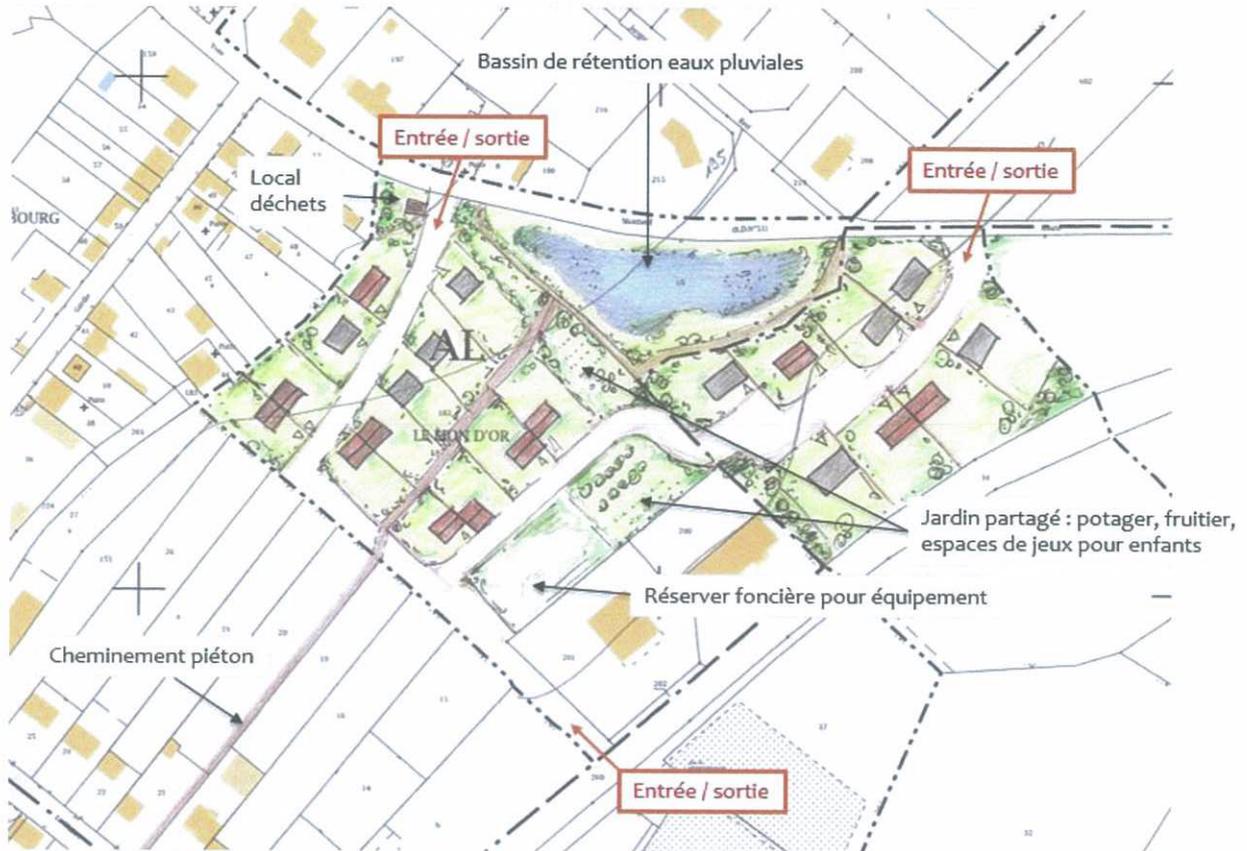
Réfléchir aux entrées et sorties sur le site depuis l'allée des Ormes en prenant en compte la fonction prioritaire des pompiers



Extrait de l'étude de faisabilité du Lion d'Or – synthèse des enjeux pour le site

## Le scénario et la programmation presentis

Le scénario présenté ci-dessous doit guider le concepteur dans son approche et organisation du quartier ; il n'a pas vocation à être respecté à la lettre.



Affectation	Approche des surfaces envisagées	Destination
Environ 13 Logements T3 à T5 – promotion	Total foncier : 8640 m <sup>2</sup> Moyenne taille de parcelle : 665 m <sup>2</sup>	Logements familles + espaces jardins+ stationnements intégrées sur la parcelle
Environ 8 lots libres constructeurs	Total foncier : 7450 m <sup>2</sup> Moyenne taille de parcelle : 930 m <sup>2</sup>	Ecoconstruction
Espaces de partage	Espace 1 : 1200 m <sup>2</sup> Espace 2 : 800 m <sup>2</sup>	Jardins communs/partagés : fruitier, espace de jeux pour les enfants, potager commun... Espace lié à bassin de gestion des eaux pluviales
Voie piétonne	Largeur : 2.00 mètres	Connexion centre ville et Lion d'Or
Réserve foncière	Total foncier : 1500 m <sup>2</sup>	Réserve pour équipement public : salle associative.
Local déchets	Total foncier : 150 m <sup>2</sup>	En entrée de quartier

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les dispositions figurant dans la partie « Orientation d'aménagement et de programmation » sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement.

### Les conditions d'aménagement

Le secteur est inscrit en AU sur le plan graphique du PLU. Les constructions, y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par cette même OAP et par le règlement écrit.

#### 1. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

##### L'ambiance attendue

Ce secteur doit s'inscrire dans « une ambiance, un esprit de village » tout en préservant les caractéristiques communales qui font de Neuvy-Saint-Sépulchre l'une des communes inscrites au patrimoine mondial de l'Humanité :

##### « L'esprit de village » : cette orientation résulte à la fois :

- du gabarit des voies à réaliser : assurer le croisement des véhicules tout en maîtrisant et limitant la vitesse de ceux-ci, et proposer des voies sécuriser pour tous (piétons, poussettes, vélos,...)
- de la création d'espaces partagés (potager, espaces de jeux pour les enfants, ...), lieu de convivialité et d'échanges,
- de l'implantation des constructions de manière à ne pas reproduire une « implantation type » et uniforme sur l'ensemble de la zone, tout en préservant le cône de vue sur le secteur Nord de la commune.
- de petits espaces de « jardin privé » caractéristiques de la qualité de vie sur Neuvy-Saint-Sépulchre qui seront intégrés au projet.

##### L'harmonie avec l'environnement qualitatif :

- **Environnement proche** : cône de vue à préserver depuis l'intérieur du site vers le Nord de la commune.
- **Environnement plus large qui est celui Patrimoine Mondial de l'UNESCO** : en plus du traitement spécifique à prévoir pour les lisières de la zone, l'aspect architectural et urbain ne doit pas avoir un impact visuel dénotant avec l'environnement.

##### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5.00 mètres à l'égout de toit et 8.00 mètres au faitage afin de s'insérer au maximum dans l'environnement immédiat. La hauteur doit être limitée pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement visuel.

##### Implantation et volumétrie des constructions

Les implantations des nouvelles constructions devront s'inspirer des implantations existantes autour du quartier. Celles-ci pourront se faire en limites de voies ou d'espaces publics ou en retrait sur la parcelle. L'intimité des constructions les unes par rapport aux autres sera recherchée afin de conserver le caractère intime de l'espace d'habitation. Ce point pourra être résolu grâce à l'organisation intérieure de l'habitation ou encore par des réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée, plantation pour masquer et préserver les vues, ...).

## **Paysage**

Un espace public vert majeur correspond aux jardins partagés et au bassin de rétention des eaux pluviales, en plein cœur du quartier sera aménagé ; il créera la jonction entre les différentes îlots d'habitats.

Composée de plusieurs secteurs, cet espace présentera différentes fonctions qui rythmeront l'usage des lieux en fonction des saisons, des périodes de l'année ou encore de la journée.

Son objet sera multiple :

- Un espace tampon entre les habitations, la caserne des pompiers et la Poste.
- Un espace vert de qualité avec cheminements doux, espaces de détente, espaces de promenade et de jeux, fructifier commun : c'est un lieu convivial et festif ...

Certaines essences ne sont pas recommandées : voir « Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Région Centre-Val de Loire 2016 » (annexe du Règlement du PLU)

## **2. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Ce secteur est constitué pour accueillir principalement de l'habitat.

Ce secteur pourra accueillir des maisons individuelles, des maisons individuelles mitoyennes. La vocation de ce site n'est pas la quantité de logements à produire mais la qualité recherchée dans les constructions proposées ainsi que la préservation du cadre paysager et prise en compte de la préservation de la vue sur le Nord de la commune.

Environ 20 à 30 logements pourraient être construits.

Ce programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.

En matière de fonction sociale du logement, les volumétries et l'organisation de la construction sur la parcelle pourront être évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...) ou de l'évolution du logement pour l'intégration d'une activité professionnelle au sein de l'habitat (exemple : bureau, ...).

## **3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES**

### **Environnement**

L'espace paysager central et les haies existantes conservées pourront créer un corridor semi-naturel pour favoriser le passage de quelques taxons.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.

Le gabarit et l'implantation des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques et les apports solaires d'été.

## **4. VOIES - DESSERTE – STATIONNEMENTS – ESPACES PUBLICS**

### **Principe de desserte du quartier**

Les voiries seront aménagées pour une desserte multimodale visant à circuler sur un espace organisé et sécurisé pour les circulations vélos, voitures et piétonnes.

Les aménagements des voies et l'utilisation du paysage devront contribuer à réduire la vitesse des véhicules (limiter l'emprise des voies, paysager les espaces publics attachés aux voiries).

### Les aménagements pour les modes doux

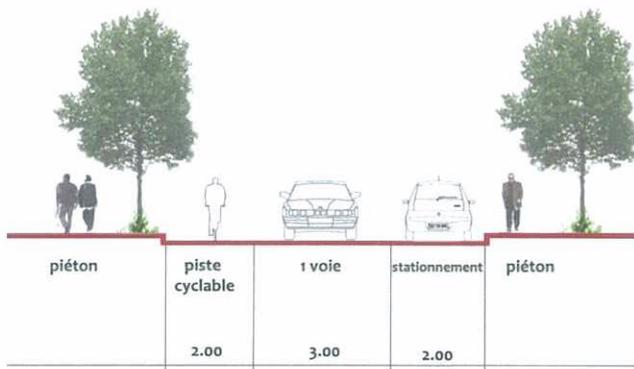
La desserte tertiaire (cheminement piéton) pourra s'organiser prioritairement pour les piétons et les vélos pour le confort de vie.

Un cheminement piéton assurera la liaison entre le quartier du Lion d'Or, le GR et la RD927.

L'aménagement cyclable proposé pourra être une piste simple unidirectionnelle.

Les circulations pour améliorer la sécurité, seront séparées en fonction des différents usages : la piste cyclable – la voie piétonne – la voie VL.

Les aménagements se feront au profit des modes doux et des espaces piétons.



Coupe de principe sur la voie d'une largeur de 10.00 mètres

### Stationnement

De manière générale, le stationnement peut s'organiser selon 3 principes complémentaires.

1. Le long de la voie principale (stationnement minute/visiteur).
2. Réparties en petites et moyennes unités.
3. Sur la parcelle

Pour l'habitat, le stationnement pourra s'effectuer sur la parcelle ou regroupé pour certains îlots (espace mutualisé par carpot\*).

Le choix relatif au mode de stationnement devra être en cohérence avec le type de logement. De manière générale, l'espace dédié à la voiture sera majoritairement paysagé.

#### Exemples de stationnements possibles le projet



Traitement végétalisé des stationnements avec sol drainant.

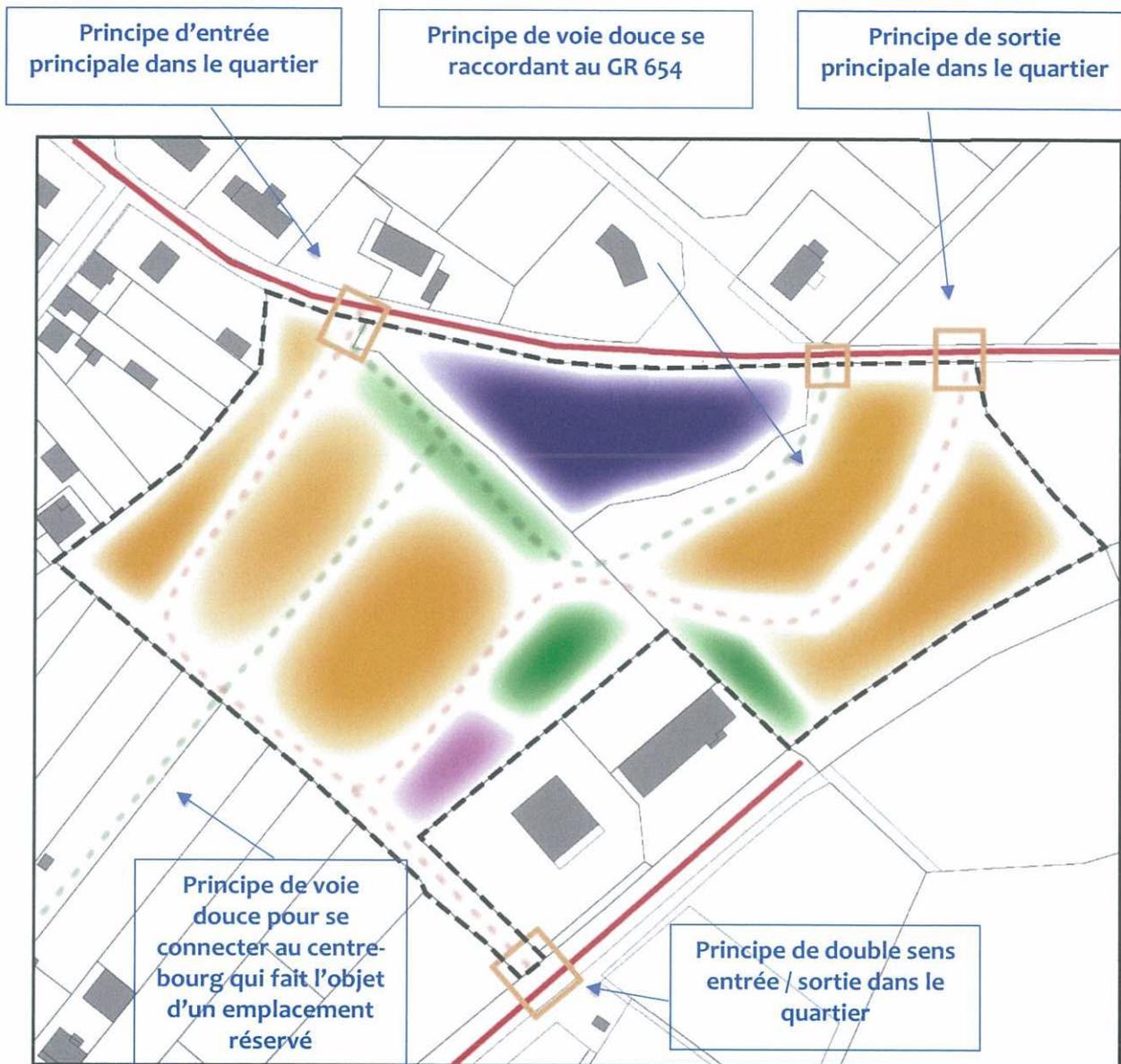
La bande plantée fait la différence et permet la transition avec l'espace public.



\* Les carpots permettent de regrouper les voitures sous un même abri ce qui libère les espaces d'habitat. Ils peuvent être ouverts ou fermés.

Photos source : VD 2011 Viikki et Porvoo

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «le Lion d'Or»

#### ELEMENTS EXISTANTS

— maillage viaire

#### PRINCIPES

— principe d'orientation constructible pouvant accueillir de l'habitat

— principe d'orientation pouvant accueillir des espaces paysagers

— principe d'orientation pouvant accueillir la gestion des eaux pluviales

— principe d'orientation pouvant accueillir des équipements

— principe d'orientation pouvant accueillir la voirie

— principe d'orientation pouvant accueillir des voies douces

**orientation d'aménagement et de programmation du  
«quartier Joffre »**

## DESCRIPTION DU SITE

Les dispositions figurant dans la « Description du site » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation et ainsi faciliter l'instruction.



Une étude de faisabilité consultable en Mairie permet de prendre connaissance du site et de ses composantes.

Les cartographies présentées ci-après synthétisent les éléments composant le site et son environnement ainsi que les enjeux.

### Localisation du secteur et contexte



Le site se trouve au Nord Est du centre-bourg et s'inscrit dans l'enveloppe urbaine de Neuvy-Saint-Sépulchre.

Il est à proximité du GR 654 qui est une continuité douce au cœur de la ville.

Des voies de desserte de plusieurs catégories permettent une connexion du site au centre bourg notamment par l'avenue du Maréchal Joffre.

Il se trouve à environ 380 mètres du centre bourg par l'avenue Joffre et 400 mètres par les voies douces.

La topographie permet la mise en valeur des vues sur l'église et des vues lointaines vers le Nord.

-  axe principale générant des contraintes en matière de déplacement
-  axe secondaire majeur
-  axe tertiaire favorable à la connexion des quartiers
-  voie douce ou amorce de voie d'accès aux habitations

Ce site est limitrophe de jardins sur lesquels le projet peut s'appuyer pour conforter son caractère paysager.

Extrait de l'étude de faisabilité du Quartier

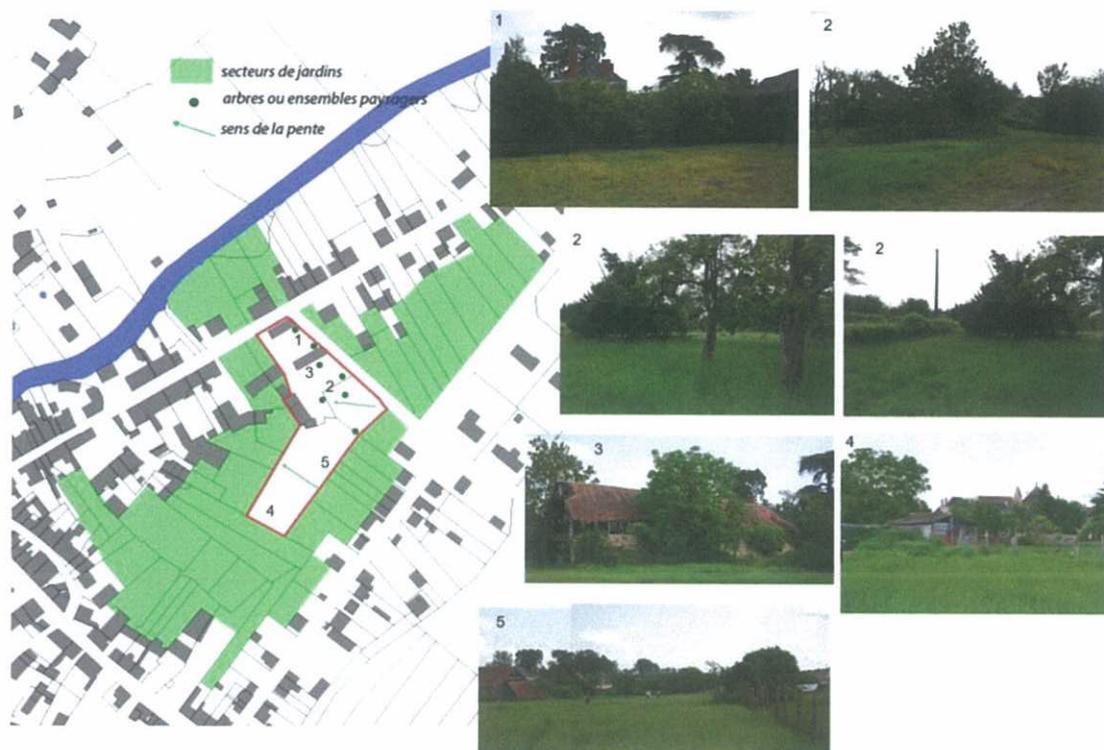
Joffre / Quartier Seniors – hiérarchisation des voies

## Les enjeux

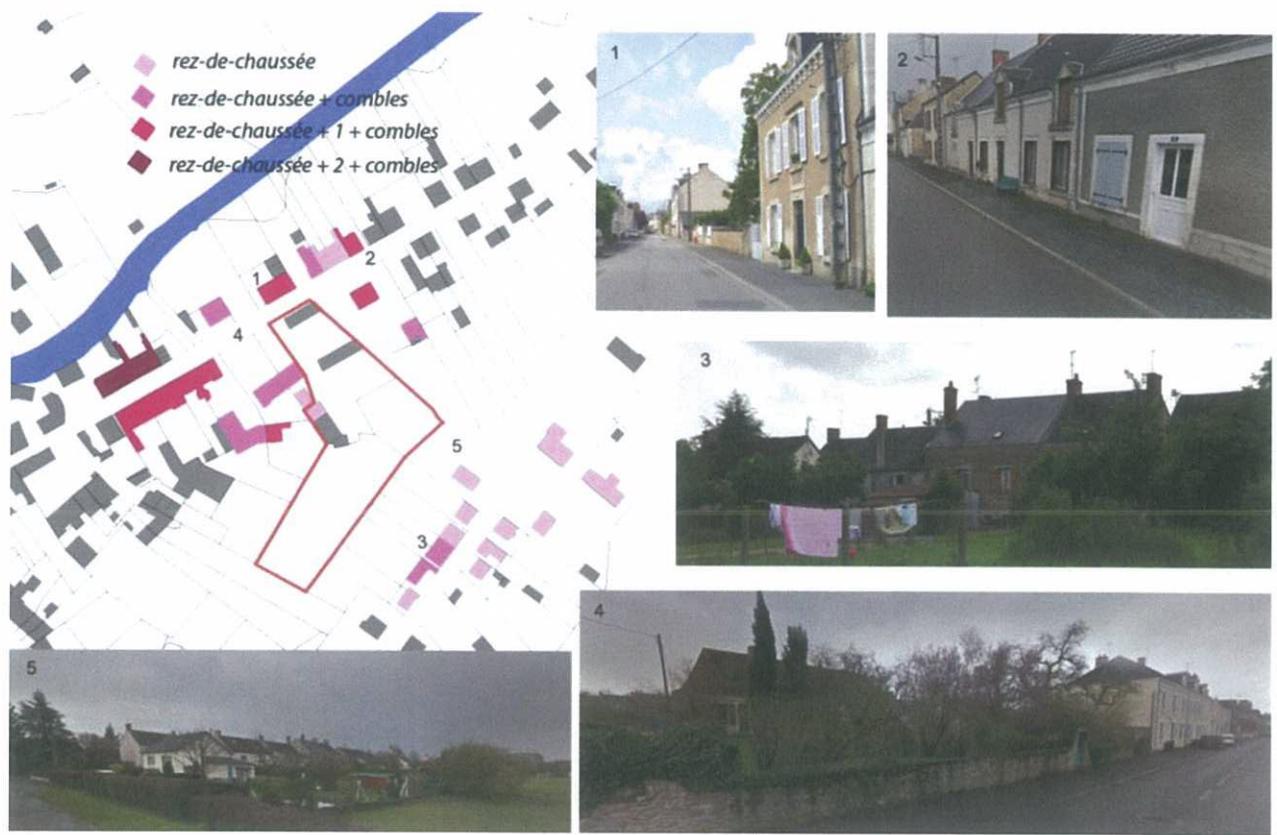
- La commune de Neuvy-Saint-Sépulchre est consciente des difficultés rencontrées par les seniors lorsque ceux-ci vivent dans un hameau ou un écart. Cet isolement les amène à ne pas pouvoir bénéficier des services de proximité ; ils peuvent également avoir des problèmes pour se déplacer en voiture. L'intérêt 1<sup>er</sup> de ce site est sa proximité immédiate avec le centre-bourg et la possibilité de se rendre à pied dans le cœur de village.
- L'aménagement du quartier Joffre doit permettre de proposer des logements adaptés aux personnes âgées autonomes. Il est entendu par « adapté », des logements de surface moyenne pour 1 à 2 personnes en rez-de-chaussée. Des espaces communs seront aménagés pour l'ensemble des personnes qui habiteront le quartier (salle associative, salle pour des repas de famille, anniversaire, jardin et/ou potager partagé, ...).
- Le quartier permet de bénéficier d'une vue de qualité sur l'église Saint-Etienne. L'enjeu est de valoriser cette vue dans la composition du quartier d'habitations en s'appuyant sur le paysage urbain et végétal et de concevoir des espaces publics qui permettent de ne pas l'obstruer. Les hauteurs choisies pour les bâtiments seront également primordiales.
- Le site comporte d'anciennes constructions qui étaient agricoles. Certains peuvent être conservés et réhabilités. L'enjeu est de respecter les éléments construits existants car ils représentent l'identité communale et d'envisager d'en conserver certains (voir détail ci-après) pour les transformer en espaces communs (salle associative, salle pour les repas de familles).
- En matière de paysage, le site bénéficie de la présence des jardins avoisinants puis également d'essences sur son emprise foncière. Il est complètement intégré dans le cœur d'îlot grâce au paysage. L'enjeu est de préserver les arbres dont l'état phytosanitaire le permet (noyer notamment) et de prévoir un accompagnement du bâti par le paysage.
- En matière de réseaux et de sol et sous-sol, une nappe affleurante est présente sur le site. L'enjeu est de la préserver et de ne pas construire sur les terrains concernés.



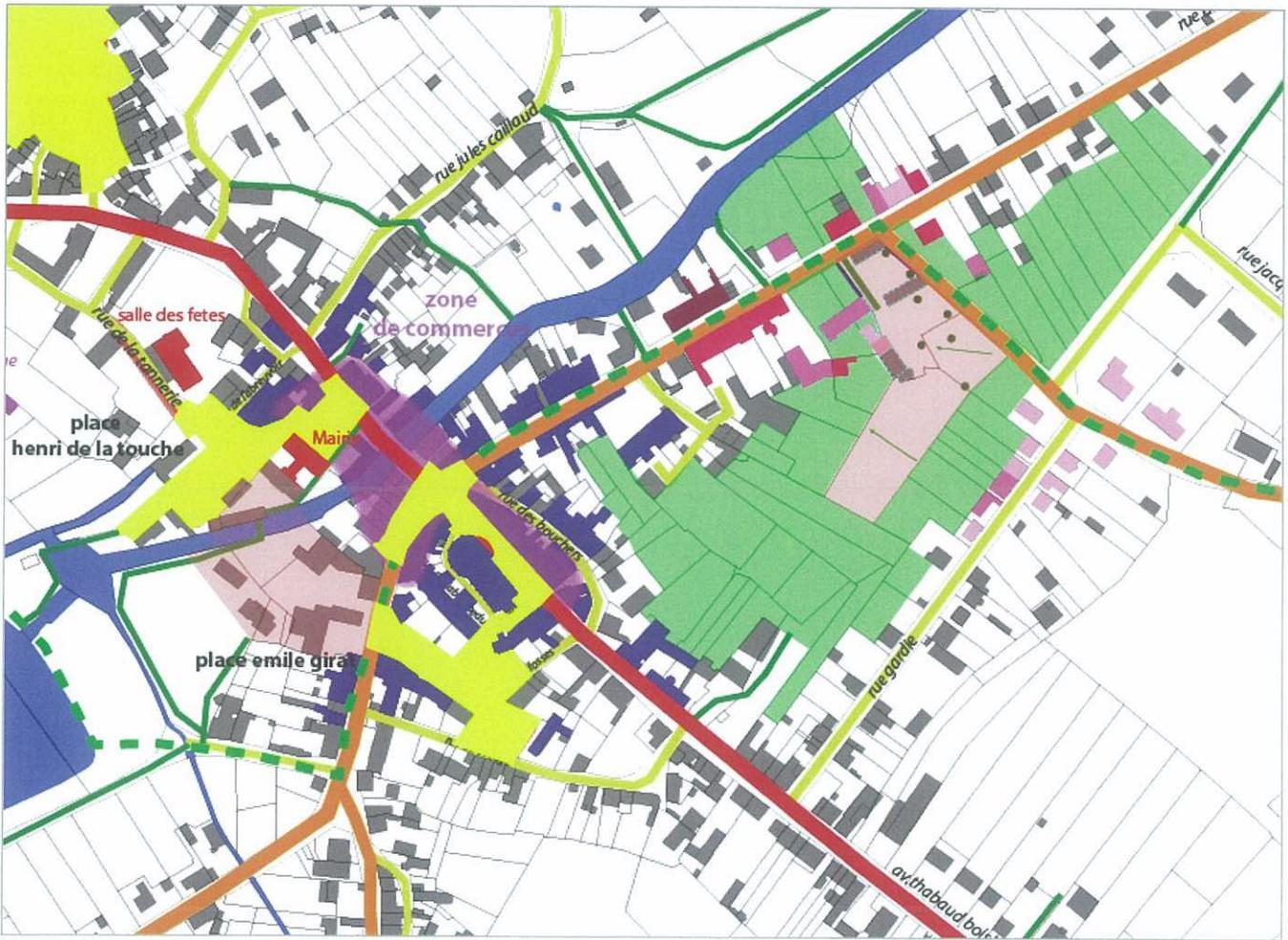
Extrait de l'étude de faisabilité du Quartier Joffre / Quartier seniors – éléments constitutifs



Extrait de l'étude de faisabilité du Quartier Joffre / Quartier seniors – vues et paysage



Extrait de l'étude de faisabilité du Quartier Joffre / Quartier seniors – hauteurs des constructions environnantes



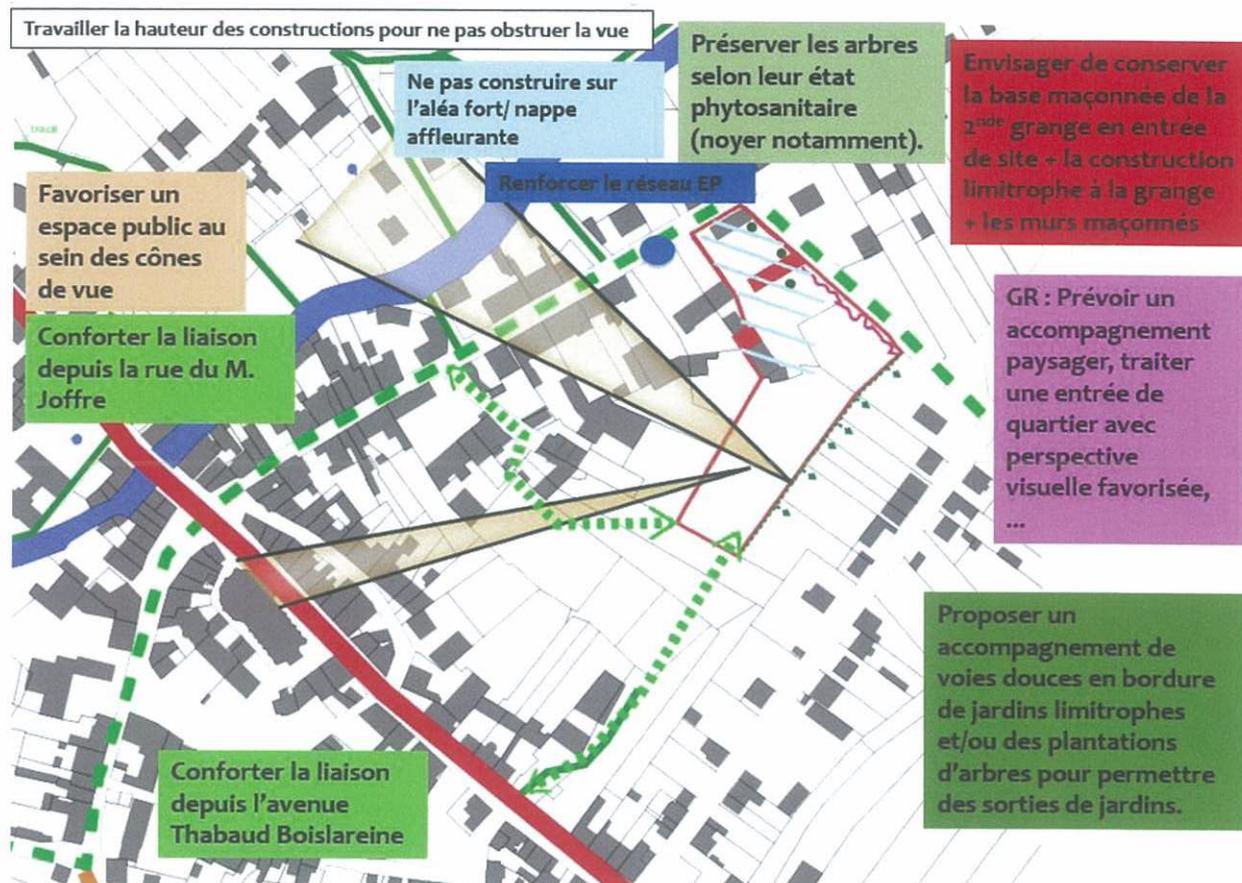
- axe principale générant des contraintes en matière de déplacement
- axe secondaire majeur
- axe tertiaire favorable à la connexion des quartiers
- voie douce ou amorce de voie d'accès aux habitations

- rez-de-chaussée
- rez-de-chaussée + combles
- rez-de-chaussée + 1 + combles
- rez-de-chaussée + 2 + combles

- secteurs de jardins
- arbres ou ensembles paysagers
- sens de la pente

- mur de moellons de qualité patrimoniale
- mur maçonné sans intérêt patrimonial
- éléments de patrimoine (type grange) pouvant être conservés suivant l'état constructif
- éléments de patrimoine (type habitations ou annexes à l'habitation) pouvant être considérés comme identitaires
- éléments de patrimoine extraits de l'étude Médiéval et complétés avec la carte de l'Etat major 1820-1866
- espace public de type place ou assimilé pouvant générer une vie de quartier

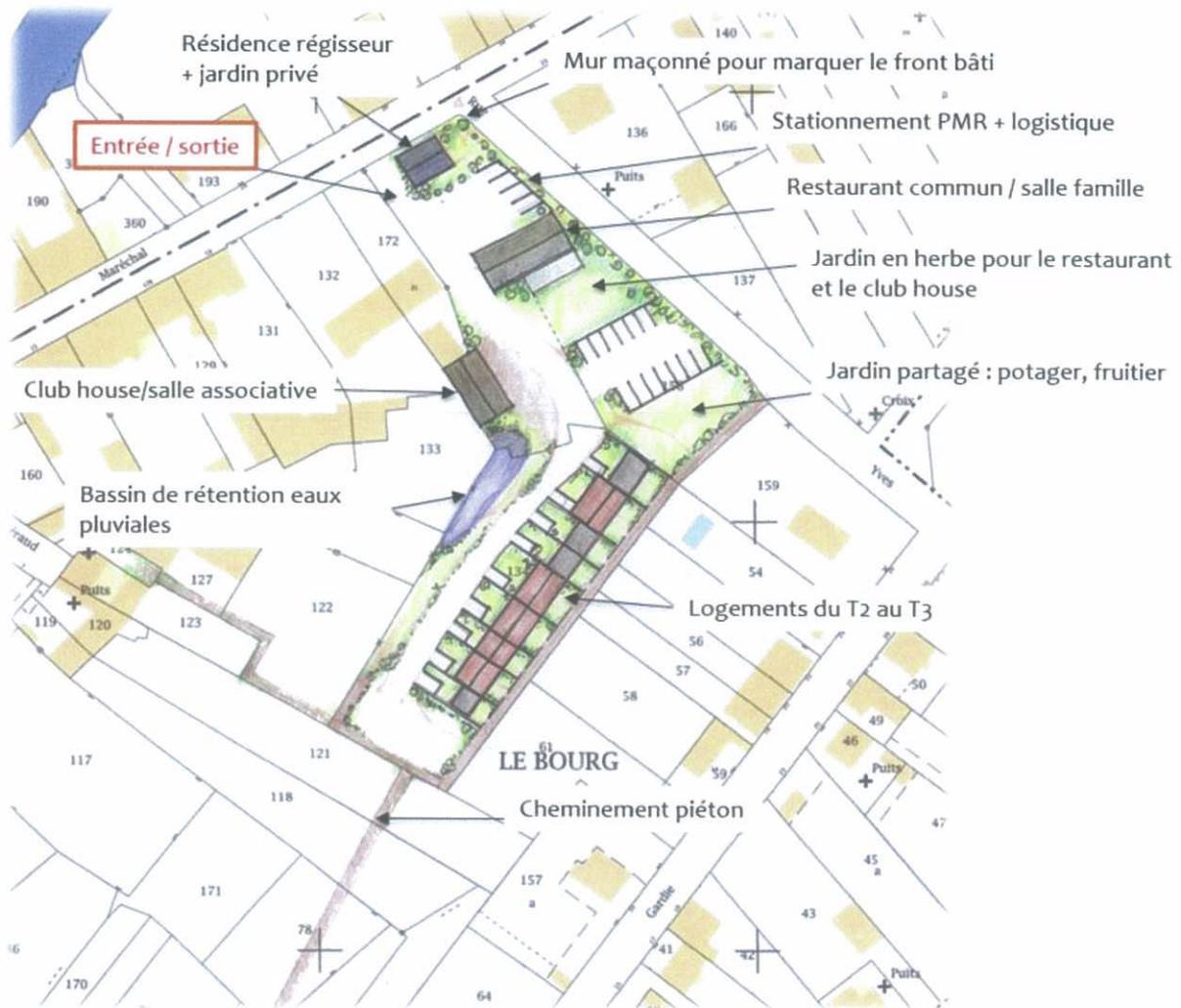
Extrait de l'étude de faisabilité du Quartier Joffre / Quartier seniors – synthèse de l'analyse du site et de son environnement



Extrait de l'étude de faisabilité du Quartier Joffre / Quartier seniors – synthèse des enjeux pour le site

## Le scenario et la programmation pressentis

Le scenario présenté ci-dessous doit guider le concepteur dans son approche et organisation du quartier ; il n'a pas vocation à être respecté à la lettre.



Affectation	Approche des surfaces envisagées	Destination
10 à 15 Logements T2 à T3	Total foncier : environ 1500 m <sup>2</sup> Moyenne taille de parcelle : environ 160 m <sup>2</sup>	Logements seniors + espaces jardins+ stationnements
1 logement régisseur	Total foncier : environ 180 m <sup>2</sup> Total foncier Emprise au sol : environ 80 m <sup>2</sup>	Logement 2 niveaux + jardin
Grange et « fermette »	SP : environ 150 m <sup>2</sup>	Club house – salle associative + terrasse de 60 m <sup>2</sup>
Grange entrée de site	174 m <sup>2</sup>	Restaurant / salle repas famille
Stationnements	200 m <sup>2</sup>	Environ 17 places
Espaces de jardins	Environ 500 m <sup>2</sup> à 600 m <sup>2</sup>	Jardins communs/partagés
Voie piétonne	Largeur : 2.00 mètres	Connexion centre ville et quartiers mitoyens

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les dispositions figurant dans la partie « Orientation d'aménagement et de programmation » sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement.

### Les conditions d'aménagement

**Le secteur est inscrit en Ub sur le plan graphique du PLU. Les constructions, y sont autorisées dans la mesure où elles ne créent pas de nuisances pour l'habitat dans les conditions définies par cette OAP et par le règlement écrit.**

#### 1. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

##### L'ambiance attendue

Ce secteur doit s'inscrire dans « un esprit de village » tout en préservant les caractéristiques communales qui font de Neuvy-Saint-Sépulchre l'une des communes inscrites au patrimoine mondial de l'Humanité. De plus, la proximité de l'église Saint-Etienne contribue à la qualité visuelle du site par son apport patrimonial :

##### **« L'esprit de village » : cette orientation résulte à la fois :**

- de l'implantation des constructions au cœur d'un îlot paysager qui s'inscrit dans l'enveloppe urbaine de la commune,
- de la création d'espaces partagés (potager, espaces verts, ...), lieu de convivialité et d'échanges qui doit permettre de continuer la trame des espaces publics de Neuvy-Saint-Sépulchre,
- de la préservation du cône de vue sur l'église Saint-Etienne. Ce cône de vue met en évidence la proximité du quartier et de l'église, et donc son appartenance au cœur de ville,
- des chemins doux qui bordent ou traverse le quartier pour l'insérer dans une dynamique de déplacements.

##### **L'harmonie avec l'environnement qualitatif :**

- **Environnement proche :** cône de vue à préserver depuis l'intérieur du site vers l'église Saint-Etienne.

##### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à 2 niveaux maximum. Elle ne doit pas dépasser 3.00 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et 6.00 mètres au sommet du faitage afin de s'insérer au maximum dans l'environnement immédiat. La hauteur doit être limitée pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement visuel. Les hauteurs devront prendre en considération la préservation de la vue sur l'église Saint-Etienne.

##### Implantation et volumétrie des constructions

Les implantations des nouvelles constructions devront s'inspirer des implantations existantes autour du quartier. Celles-ci pourront se faire en limites de voies ou d'espaces publics ou en retrait sur la parcelle.

L'intimité des constructions les unes par rapport aux autres sera recherchée afin de conserver le caractère intime de l'espace d'habitation. Ce point pourra être résolu grâce à l'organisation intérieure de l'habitation ou encore par des réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée, plantation pour masquer et préserver les vues, ...).

### **Paysage**

Les essences existantes seront conservées lorsque leur état phytosanitaire le permet.

Des espaces de jardins et/ou de fruitiers, potagers seront aménagés dans les lieux propices pour la mise en valeur du quartier. Ces espaces devront être imaginés et réalisés pour être utilisés. C'est-à-dire que leur fonction ne sera pas que décorative.

A ce titre, ils pourront être situés à proximité des lieux de vie comme la salle associative, ou la salle de réception des familles. Ils pourront également être situés près des logements pour faciliter leur utilisation par les habitants.

En tout état de cause, ils devront être connectés au quartier par des chemins piétons.

Ces espaces présenteront différentes fonctions pour répondre à la vie du quartier.

Pour les futures plantations, certaines essences ne sont pas recommandées : voir « Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Région Centre-Val de Loire 2016 » (annexe du Règlement du PLU)

## **2. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Ce secteur est constitué pour accueillir principalement de l'habitat pour les seniors.

Ce secteur pourra accueillir des maisons individuelles, et principalement mitoyennes ; elles seront de plain-pied.

Environ 10 à 15 logements pourraient être construits pour répondre aux besoins de logements T2 et T3. Les logements et leur conception devront être modulable pour s'adapter à la perte d'autonomie progressive : par exemple des logements PMR avec cuisine à meubles mobiles, salle de bain pré-équipée, ou largeur de porte adaptés pour le passage d'un fauteuil roulant, ...

Ce programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.

## **3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES**

### **Environnement**

Les espaces paysagers pourront créer un corridor semi-naturel en zone urbaine pour favoriser le passage de quelques taxons.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé, ainsi que les constructions en bois. La construction en bois pourra être réalisée soit par la structure et/ou par le bardage.

Le gabarit et l'implantation des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques et les apports solaires d'été.

#### 4. VOIES - DESSERTE – STATIONNEMENTS – ESPACES PUBLICS

##### **Principe de desserte du quartier**

L'accès au quartier s'effectuera par une voirie principale depuis l'avenue du Maréchal Joffre. Celle-ci desservira l'ensemble des équipements. Sa structure conservera un aspect de voie simple qui s'intègre au paysage sans créer de rupture entre les espaces piétons et les espaces pour les « voitures » (ex : pas de trottoir, pas de marquage au sol, ...)

L'utilisation du paysage devra permettre de réduire la vitesse des véhicules et de délimiter les espaces, si nécessaire.

##### Les aménagements pour les modes doux

Une voie piétonne donnera un accès aux habitations situées le long de la rue Garde. Elle permettra également de relier le nouveau quartier à son environnement.

Les aménagements se feront au profit des modes doux et des espaces piétons.

Voies chemins doux complémentaires pourront être aménagés en fonction des besoins.

##### **Stationnement**

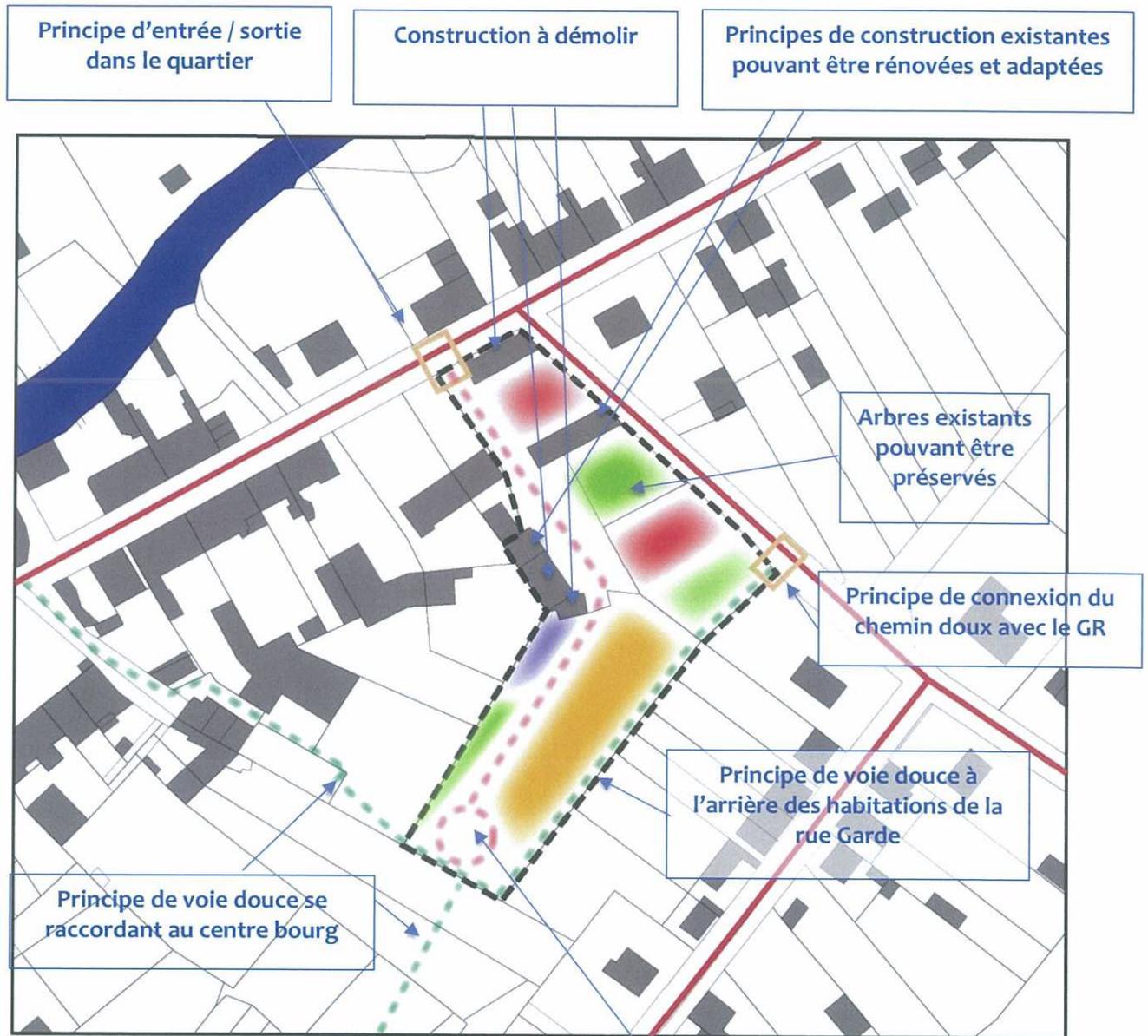
De manière général, le stationnement liés au public s'organisera sur 2 espaces situés autour de la salle de réception des familles et près de la salle associative.

Ils seront préférablement végétalisés tout en assurant la sécurité des conducteurs.

Pour l'habitat, des stationnements de proximité pourront être envisagés de manière individuelle ou regroupée.

Le choix relatif au mode de stationnement devra être en cohérence avec le type de logement. De manière générale, l'espace dédié à la voiture sera majoritairement paysager.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «Quartiers Séniors»

#### ELEMENTS EXISTANTS

— maillage viaire

#### PRINCIPES

-  principe d'orientation constructible pouvant accueillir de l'habitat
-  principe d'orientation pouvant accueillir des espaces paysagers
-  principe d'orientation pouvant accueillir la gestion des eaux pluviales
-  principe d'orientation pouvant accueillir des stationnements

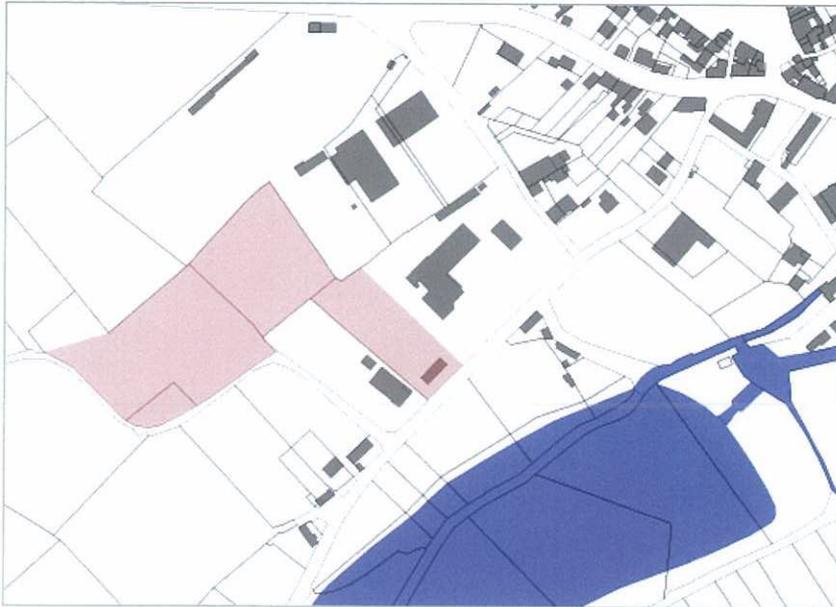
 principe d'orientation pouvant accueillir la voirie

 principe d'orientation pouvant accueillir des voies douces

**orientation d'aménagement et de programmation du  
«groupe scolaire »**

## DESCRIPTION DU SITE

Les dispositions figurant dans la « Description du site » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation et ainsi faciliter l'instruction.



Une étude de programmation consultable en Mairie permet de prendre connaissance du site et de ses composantes.

Les cartographies présentées ci-après synthétisent les éléments composant le site et son environnement ainsi que les enjeux.

Ce site permettra sur le long terme d'envisager des extensions des équipements de la commune en cohérence avec ses besoins.

### Localisation du secteur et contexte



Le site se trouve au Nord Ouest du centre-bourg à proximité immédiate de la Mairie et de la Place Henri de La Touche.

Il est également situé dans le secteur des équipements sportifs et du Collège Rotinat, ainsi qu'à proximité de l'étang et de la Bouzanne.

Son accès est facilité par la rue des combattants AFN et la route de Laugère, plus confidentielle.

■ éléments de patrimoine extraits de l'étude Médiéval et complétés avec la carte de l'Etat major 1820-1866

- axe principale générant des contraintes en matière de déplacement
- axe secondaire majeur
- axe tertiaire favorable à la connexion des quartiers
- voie douce ou amorce de voie d'accès aux habitations

## Problématiques et enjeux

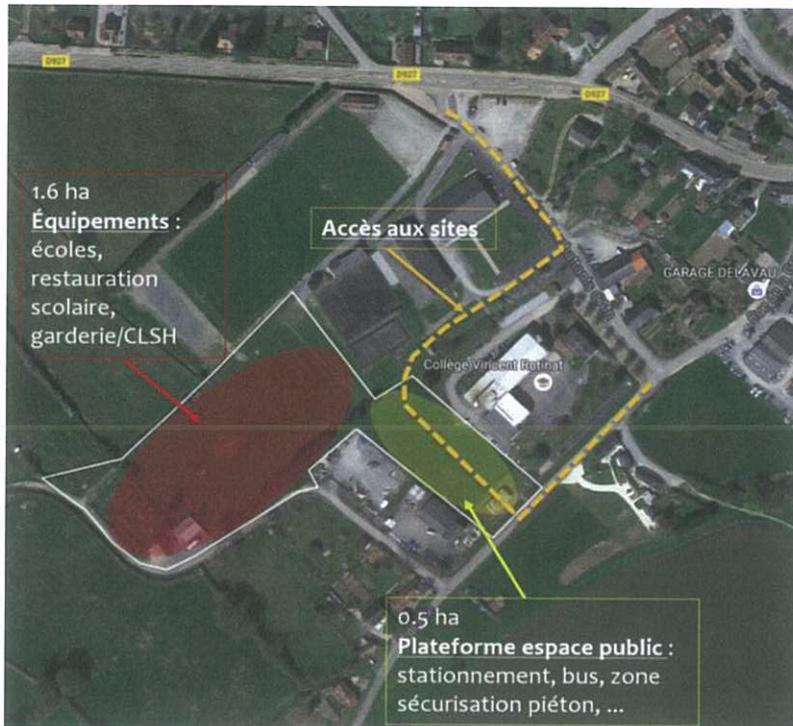
L'étude de programmation pour le déplacement du groupe scolaire (école maternelle et élémentaire, CLSH et restaurant scolaire) a fait l'objet d'entretiens avec les acteurs de l'enfance (responsable périscolaire, équipe pédagogique, parents d'élèves, ...). Ces entretiens ont permis de cibler les problématiques et les enjeux.

- **Le groupe scolaire** est imbriqué dans un tissu urbain ancien, difficile à faire évoluer.
- Les bâtiments sont anciens voire vétustes et non adaptés aux normes accessibilité/ERP.
- Il existe un manque de hiérarchisation des stationnements et des voies (accès piétons, vélos à favoriser,...) ainsi qu'une non valorisation des places.
- Il existe un manque de voies piétonnes sécurisées.
  
- **La restauration scolaire** présente des difficultés dans son fonctionnement. Notamment sur les aspects logistiques.
- Les besoins exprimés par l'équipe pédagogique ne sont plus en adéquation avec les locaux.
- La salle de restauration n'est pas adaptée aux enfants.
  
- **Le CLSH** présente un fonctionnement global satisfaisant mais des améliorations pour la sécurité des enfants peuvent s'envisager.
- Une zone sécurisée est nécessaire à proximité immédiate du CLSH.
- L'espace général où se déploie les enfants est trop ouvert ; il est nécessaire de prévoir des petits espaces pour les activités (différencier les temps calmes et les temps de jeux)
- Il n'y a pas d'espace dédié aux devoirs ; nécessité de l'envisager dans le projet.

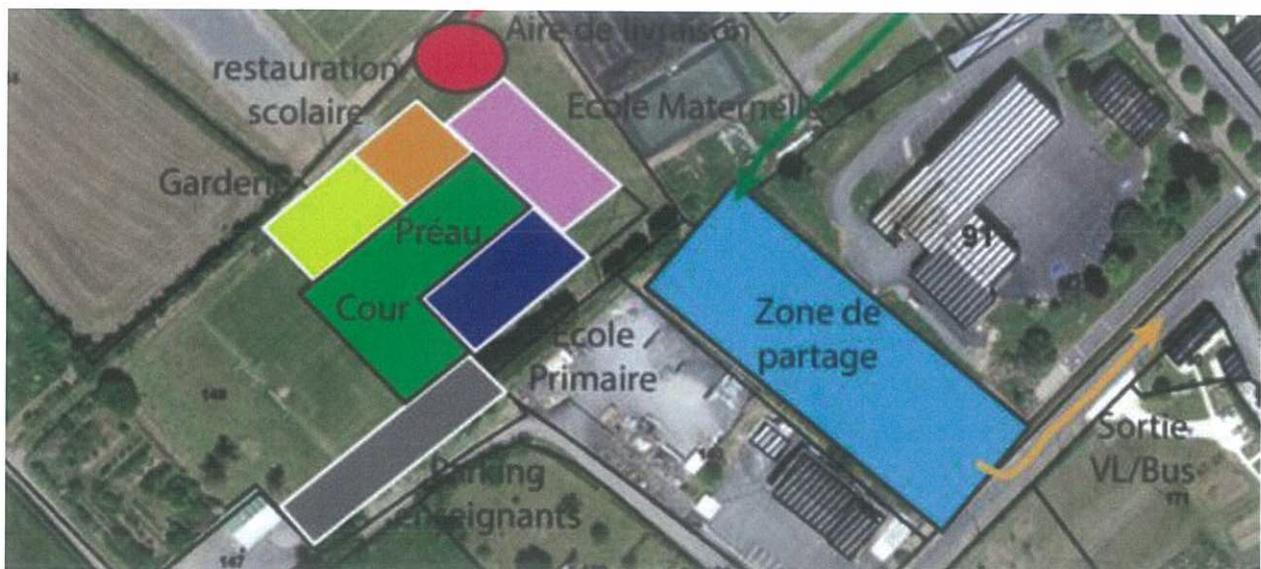
- Par conséquent, l'enjeu est de permettre le déplacement des équipements vers un site ou les futures évolutions pourront s'envisager :
- disponibilité de foncier
  - accès facilités et sécurisés
  - hiérarchisation des voies
  - regroupement des écoles (proximité du collège)
  - proximité des équipements sportifs
  - adaptation des locaux aux évolutions des réglementations
  - ...

## Scenario et la programmation pressentis

Le scenario présenté ci-dessous doit guider le concepteur dans son approche et organisation du quartier ; il n'a pas vocation à être respecté à la lettre.



Extrait de l'étude de programmation pour le groupe scolaire – principes d'organisation spatiale



Extrait de l'étude de programmation pour le groupe scolaire – schéma de répartition

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les dispositions figurant dans la partie « Orientation d'aménagement et de programmation » sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement.

### **Les conditions d'aménagement**

**Le secteur est inscrit en Ub sur le plan graphique du PLU. Les constructions, y sont autorisées dans la mesure où elles ne créent pas de nuisances pour l'habitat dans les conditions définies par cette OAP et par le règlement écrit.**

### **Un projet d'équipement scolaire pour le développement du territoire**

Ce projet a pour objet de répondre aux besoins du territoire, plus large que ceux exprimés par la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre. En effet, la réalisation d'un groupe scolaire nouveau et adapté permet de prendre en compte le développement de la communauté de communes et les besoins des habitants sur un territoire élargi. C'est dans cette perspective que le projet s'inscrit.

### **1. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions devra garantir leur intégration dans l'environnement visuel. Les hauteurs devront prendre en considération la préservation de la vue sur l'église Saint-Etienne.

#### **Implantation et volumétrie des constructions**

Les implantations des constructions devront permettre d'obtenir des bâtiments suffisamment compacts afin de réduire les espaces interne de circulation.

Le projet du groupe scolaire devra prendre en compte la dimension pédagogique importante et en particulier : le dimensionnement des volumes, le rapport à l'environnement extérieur, l'ambiance générale recherchée c'est-à-dire faciliter les approches pédagogiques par la volumétrie retenue pour les bâtiments.

Il va de soi que les aménagements ergonomiques, les couleurs, le traitement des ambiances et de la lumière, le rapport aux volumes et les niveaux de finitions devront être performants et répondre aux besoins des usagers, c'est-à-dire, les enfants.

L'insertion architecturale attendue portera sur l'intégration des bâtiments dans la continuité des équipements existants (collège et équipements sportifs), ceci en travaillant également sur la recomposition des espaces extérieurs.

Il conviendra de travailler particulièrement sur l'entrée des bâtiments du groupe scolaire avec la valorisation de la lumière. En effet, une attention particulière devra être portée sur le traitement de l'apport de lumière naturelle.

Le projet portera également sur la recherche de lieux communs, de mutualisation des espaces entre l'école élémentaire et l'école maternelle. En effet le groupe scolaire doit pouvoir bénéficier de la mise en place d'un projet global et cohérent qui fixe les notions de centralité au sein de ce site.

L'objectif majeur sera bien de créer un ensemble « urbain » qui permet d'aboutir à la réalisation d'un groupe scolaire qui remplit sa fonction au sein du bourg.

## **Paysage**

Les cours des écoles devront donner sur les espaces extérieurs existants situés à l'Ouest du site. Des espaces de jardins pédagogiques pourront être aménagés dans les endroits les plus propices au confort des enfants (gestion de la lumière naturelle, gestion des apports solaires, ...).

Pour les futures plantations, certaines essences ne sont pas recommandées : voir « Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Région Centre-Val de Loire 2016 » (annexe du Règlement du PLU)

## **2. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Ce secteur est constitué pour accueillir le groupe scolaire composé des écoles élémentaire et maternelle, de la restauration scolaire, du CLSH, des espaces extérieurs (zone de partage, stationnement, plateforme logistique, ...).

Ce programme pourra s'adapter aux besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.

## **3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES**

### **Environnement**

Les espaces paysagers pourront créer des corridors semi-naturels en zone urbaine pour favoriser le passage de quelques taxons.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.

## **4. VOIES - DESSERTE – STATIONNEMENTS – ESPACES PUBLICS**

Les schémas présentés ci-dessous ont valeur d'indication. L'esprit devra être respecté.

### **Principe d'accès et sortie du groupe scolaire**

L'accès s'effectuera par une voirie principale depuis la rue des Combattants d'AFN. Cette entrée sera pour les VL et les bus. Elle permettra de desservir également la plateforme logistique pour la restauration scolaire.

La sortie des VL et des bus s'effectuera par la zone de partage pour aboutir route de l'Augère. Cette voie devra être aménagée pour répondre aux besoins et à la sécurité des déplacements.

Le projet de Neuvy-Saint-Sépulchre exprime la nécessité de regrouper l'ensemble des enfants au cœur d'un même espace scolaire et ainsi éviter la multiplication des déplacements des parents et de réduire les impacts des déplacements dans leur globalité. Dans cette perspective, il convient d'envisager un espace de stationnement pour les bus.

De plus, la proximité du collège et des équipements sportifs existants peut imposer la mutualisation des accès, la réalisation de stationnements. C'est dans cette perspective que les voiries doivent être calibrées en fonction des besoins et qu'un espace pour le transport collectif devra être préservé.

### La zone de partage

Cet espace devra permettre l'accès aux équipements pour tous et dans les conditions de sécurité majeures.

Les enfants qui descendront du bus scolaire devront pouvoir se déplacer du bus de manière totalement sécurisée. Ceci s'applique à l'ensemble des piétons. Les cheminements pour les piétons devront être différenciés physiquement de l'espace dédié aux véhicules (ex. : haie vive).

Ils pourront donner sur un mail piéton qui permettra d'accéder à l'entrée des écoles. Ce mail pourra être planté d'arbres, arbustes et recevoir un revêtement de type béton désactivé ou matériaux non stabilisés.

Tous les croisements devront être sécurisés en faveur des piétons.

### L'accès logistique

L'accès par le nord du site semble privilégié par la rue des Combattants d'AFN. Il permettra de hiérarchiser l'ensemble des flux et de prévoir une aire de livraison spécifique pour la restauration. L'accès logistique et l'aire de déchargement devront être suffisamment calibrés pour recevoir la livraison d'un PL de 19T maximum.

### Stationnement

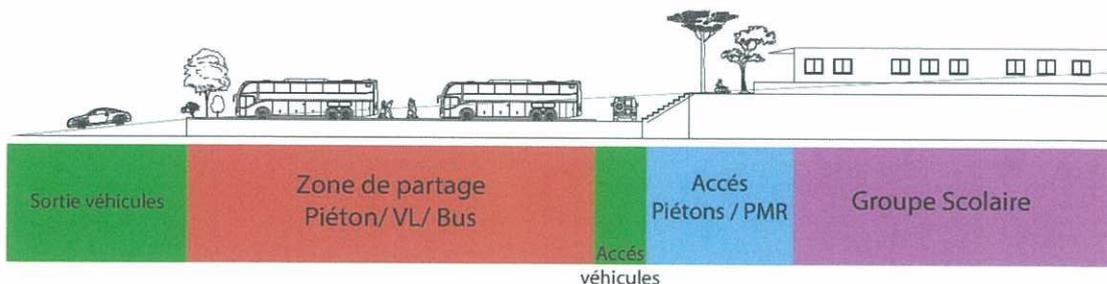
L'objectif majeur sera bien de créer un ensemble de stationnements qui répond aux besoins des nouveaux équipements mais également des équipements déjà en place. En effet, le projet sera l'occasion de répondre à la nécessité de mutualisation des stationnements sur un même site pour des fonctions complémentaires.

Le nombre de stationnements minimum sera de 50 places pour les VL.

Des stationnements pour les vélos seront protégés par un auvent, ils pourront se situer sur le mail piéton. Ils seront facilement accessibles par les piétons.

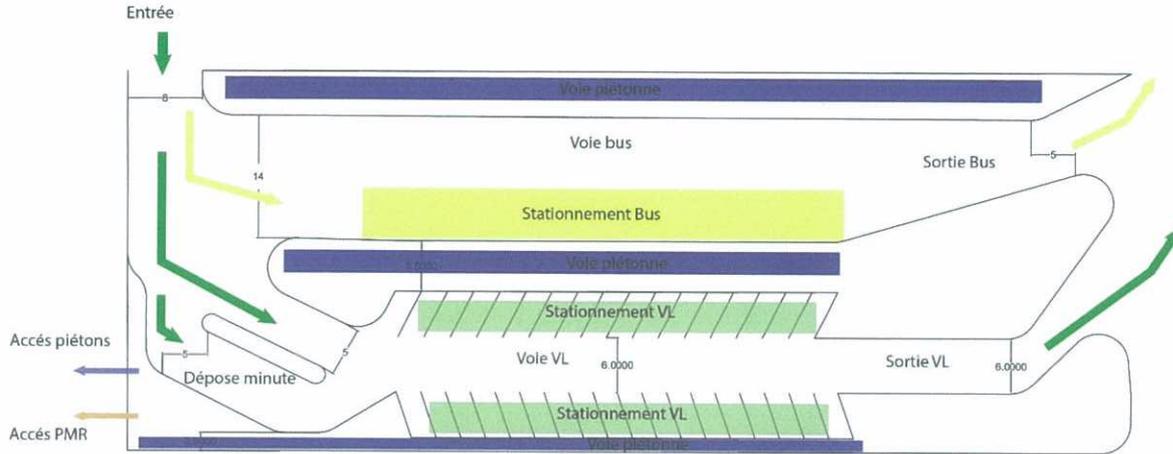
Les emplacements de stationnement des bus seront également prévus.

Plan de coupe Projet Groupe Scolaire

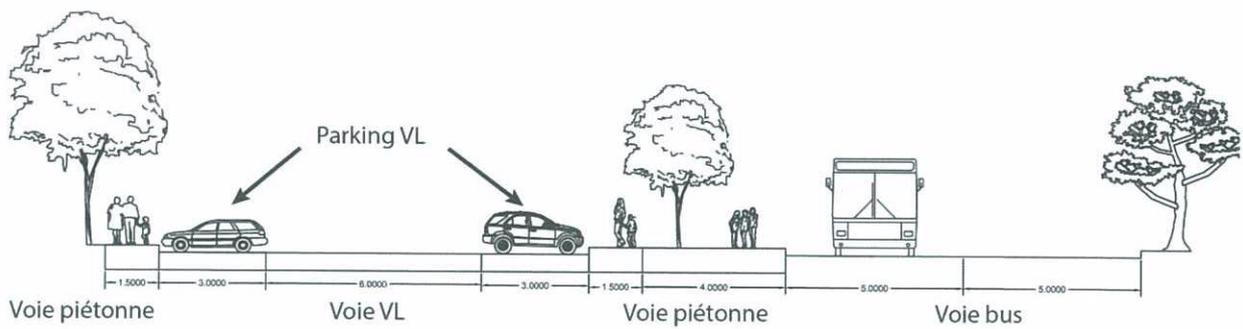


*Extrait de l'étude de programmation pour le groupe scolaire – principe de plan de coupe pour le projet de groupe scolaire*

## ZONE DE PARTAGE



Extrait de l'étude de programmation pour le groupe scolaire – principe de zone de partage



Extrait de l'étude de programmation pour le groupe scolaire – principe coupe sur la zone de partage

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

