

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 :**

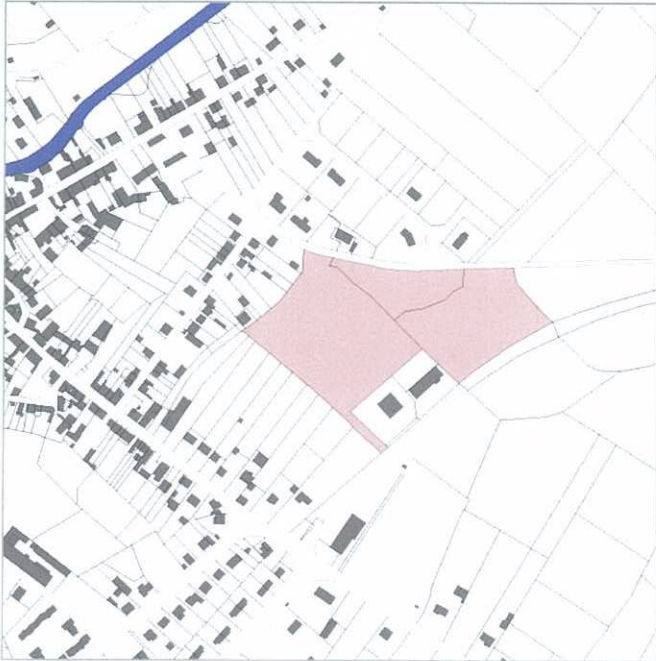
**LA DESCRIPTION DU SITE** qui permet de prendre connaissance des éléments constitutifs. Les dispositions figurant dans la « Description du site » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation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

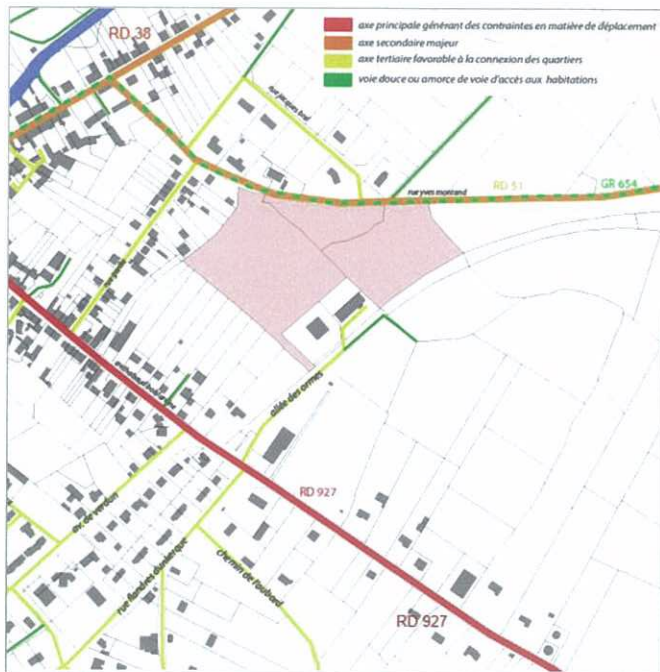
Les dispositions figurant dans la « Description du site » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation et ainsi faciliter l'instruction.



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.

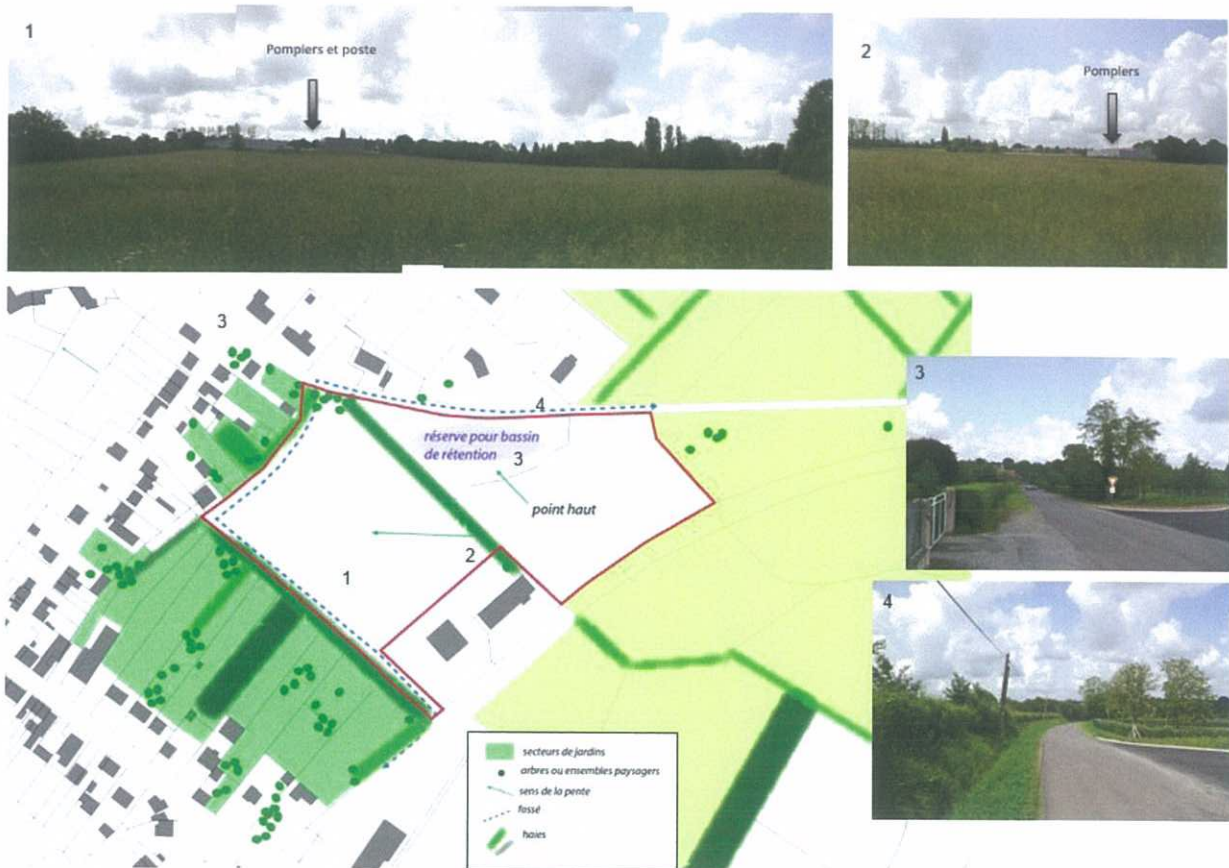
Ce site est limitrophe de jardins et des petits boisements sur lesquels le projet peut s'appuyer pour conforter son caractère fortement paysager.

*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