

Département de l'Indre

COMMUNE de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE

PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE N°01 SECTION 1/3

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 24/05/2018 Publié au journal le 24/05/2018 DOCUMENT CERTIFIE CONFORME Guy SAUTRON 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

SOMMAIRE

CONTEXTE GENERAL.....	4
OBJECTIFS DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	8
COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR.....	12
PARTIE 1	24
TERRITOIRE ET POPULATION	24
1. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES	25
1.1 EVOLUTION DU PROFIL DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL.....	25
1.2 LOGEMENTS	26
1.3 POPULATION ACTIVE	30
1.4 COMMERCES - ACTIVITES ECONOMIQUES - TOURISME	32
1.5 PROFIL AGRICOLE DE NEUVY-SAINT-SEPULCHRE	39
1.6 EQUIPEMENTS ET CADRE ASSOCIATIF	42
1.7 ESPACES PUBLICS ET PATRIMOINE.....	44
2. RESEAUX DE TRANSPORTS ET MOBILITE	48
2.1 TRAME VIAIRE COMMUNALE	48
2.2 UN INVENTAIRE DES CAPACITES EN MATIERE DE STATIONNEMENTS	52
2.4 UNE COMMUNE INSCRITE DANS LE MAILLAGE DE CIRCUITS DE RANDONNEES COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES	54
2.5 L'INTERMODALITE ET LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE	55
2.7 DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	58
3. REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, MAITRISE DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE	59
3.1 PRECARITE ENERGETIQUE DES BATIMENTS ET AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS.....	59
4. HISTOIRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN	61
4.1 RAPPEL HISTORIQUE	61
4.2 ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN	62
4.3 LES ENJEUX PATRIMONIAUX DU TERRITOIRE	65
5. FONCTIONNEMENT URBAIN.....	66
5.1 STRUCTURE URBAINE.....	67
5.2 CARACTERISTIQUES ET DENSITE DU BATI	70
5.3 SYNTHESE SUR LA DENSITE BATIE	81
5.4 VALORISATION DU FONCTIONNEMENT URBAIN.....	81
5.5 LA VALORISATION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	84

5.6 CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS (SECTEURS D'OPTIMISATION DU FONCIER).....	84
PARTIE 2.....	87
BILAN SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER.....	87
PARTIE 3.....	89
PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES.....	89
1. EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENT.....	90
2. L'EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS ET OCCASIONNELS.....	90
3. SCENARIO D'EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENT RETENU PAR LES ELUS.....	90
4. CORRESPONDANCE EN MATIERE DE FONCIER ET REPARTITION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE.....	91
PARTIE 4	
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	93

Contexte général

Objectifs de révision du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU est issu des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003. Il constitue un outil privilégié de mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

La loi ENL portant Engagement National pour l'Environnement a été adoptée par l'Assemblée Nationale le mardi 29 juin 2010, et complète le dispositif législatif en renforçant la dimension environnementale et la mise en cohérence des SCoT et PLU.

Il s'agit ici d'intégrer l'ensemble de ces préoccupations pour définir un projet d'aménagement qui énonce les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme durables retenues pour l'ensemble de la commune.

Les articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme définissent le cadre dans lequel doit s'effectuer l'élaboration des documents d'urbanisme.

L.101-1 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L.101-2 : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables »

L.101-3 : « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires. »

La loi ALUR, « loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové », du 24 mars 2014 renforce les préoccupations environnementales et propose l'intensification urbaine comme alternative à l'urbanisation des terrains agricoles et naturels.

De plus, l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1^{er} du code de l'urbanisme. Cela permet un accès aussi rapide et facile, que possible, aux règles applicables. Par conséquent, le règlement du PLU est clarifié, certaines règles utilisées essentiellement pour limiter la constructibilité des terrains sont supprimées.

La Ville de Neuvy-Saint-Sépulchre a décidé, par délibération en date du 17 décembre 2013 de procéder à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé en 1987. Cette élaboration concerne la totalité du territoire communal et doit permettre de mettre en conformité le document d'urbanisme avec les dispositions des législatives.

D'autre part, il apparaît nécessaire de reconsidérer les orientations de développement de la ville et de redéfinir en conséquence l'affectation des sols.

Dans cette perspective, plusieurs éléments justifient l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- La définition d'un objectif de développement cohérent avec les capacités de la commune.
- La prise en compte du projet d'aménagement du cœur de village dans le PLU.
- Un renforcement de la vocation économique de la zone d'activités.
- ...

Dans le cadre de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la ville de Neuvy-Saint-Sépulchre a engagé une concertation avec la population sur la base des modalités suivantes :

- Mise en place d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Rédaction d'articles dans la presse locale.
- Rédaction d'articles dans le bulletin municipal.
- Organisation de plusieurs réunions publiques avec la population, les associations, les entreprises et les propriétaires fonciers.
- Affichage en mairie des délibérations, comptes rendus de commission, ...

Par délibération du 25 mars 2017, la ville a débattu sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'autorité environnementale (DREAL - MRAE) a été saisie d'une demande d'examen au cas par cas, relative à la révision du PLU. Une décision délibérée n° F02417U0022 adoptée durant la séance du 01/09/2017 a dispensé la ville de la réalisation d'une évaluation environnementale au titre des articles R. 104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme (décision en annexe du PLU).

Néanmoins, la commune a fait une analyse sur les incidences des objectifs du PADD sur l'environnement.

Situation Géographique et Administrative

a) Contexte géographique

Neuvy-Saint-Sépulchre est une commune implantée dans le département de l'Indre, en Région Centre – Val de Loire. La commune est à 45 minutes de Châteauroux et 20 minutes de l'A20, la plaçant à 2h30 d'Orléans.

La commune se situe dans le sud du département, dans la région naturelle du Boischaut Sud, constituée de plaines et d'une trame bocagère dense.

La basilique Saint-Étienne à Neuvy-Saint-Sépulchre est un des rares édifices subsistants en France qui soit conçu comme une copie de l'église du Saint-Sépulchre de Jérusalem. Elle est protégée au titre des monuments historiques et est inscrite par l'Unesco, comme composante sur la liste du patrimoine mondial.

Neuvy-Saint-Sépulchre est le chef-lieu de Canton et fait partie de l'arrondissement de la Châtre. Elle comptait 1664 habitants en 2013 (INSEE) et 1692 habitants en 2014 (population légale en vigueur du 01/01/2015 – INSEE).

En matière de déplacements, Neuvy-Saint-Sépulchre se positionne au centre d'un ensemble constitué de Châteauroux au Nord, La Châtre à l'Est, Aigurande au Sud et Argenton-sur-Creuse à l'Ouest. Elle est desservie par la D990 et D927.

Les gares les plus proches sont celles d'Argenton-sur-Creuse et de Châteauroux (desservie par le train pendulaire (Paris Orléans Limoges Toulouse).

L'aéroport le plus proche est l'aéroport de Châteauroux-Centre, spécialisé dans le fret de marchandises et la maintenance aéronautique.

Les communes limitrophes de Neuvy-Saint-Sépulchre sont :

- Mouhers (4km),
- Lys-Saint-Georges (5km),
- Tranzault (5km),
- Gournay (6km),
- Buxières-d'Aillac (6 km),
- Fougerolles (6 km),
- Saint-Denis-de-Jouhet (9 km).

L'essentiel du territoire communal est agricole avec un noyau central urbanisé situé au cœur de celui-ci et des ensembles de bâtis répartis le territoire sous formes de hameaux et d'habitat isolé.

La commune qui s'étend sur 3511 ha enregistre une densité de 47 hab/km², soit au-delà de la densité départementale ; les densités du territoire étant les suivantes :

- Pays de la Châtre en Berry : 25 hab/km²
- Département de l'Indre : 35 hab/km²
- Région Centre-Val de Loire : 64.5 hab/km².

b) Contexte administratif

2.2.1 Syndicat Mixte du Pays de la Châtre en Berry

La commune fait partie du Syndicat Mixte du Pays de la Châtre en Berry qui regroupe les établissements publics de coopération intercommunale suivants :

- Communauté de Communes de La Châtre et Sainte Sévère
- Communauté de Communes de la Marche Berrichonne
- Communauté de communes du Val de Bouzanne

Le Pays de La Châtre en Berry est un bassin de vie et d'emploi qui s'organise autour de la ville centre La Châtre, Sous-Préfecture et centre administratif du territoire.

Par Arrêté du 06 mai 2015, le Syndicat Mixte du Pays de la Châtre en Berry a pris la compétence en matière d'élaboration, de modification ou de révision du SCoT à l'échelle du territoire ; il en assure le suivi et coordonne sa gestion.

2.2.2 Communauté de communes du Val de Bouzanne

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne qui regroupe douze collectivités : Buxières d'Aillac, Cluis, Fougerolles, Gournay, Lys-Saint-Georges, Maillet, Malicornay, Mers-sur-Indre, Montipouret, Mouhers, **Neuvy-Saint-Sépulcre** et Tranzault.

Les compétences de la CCVB sont les suivantes :

- *Compétences obligatoires*
 - Aménagement de l'espace communautaire (a- pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, b- schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur, c- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, d- Action permettant le développement des technologies de l'information et de la communication),
 - Actions de développement économique,
 - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage,
 - Collecte et traitement des déchets des ménages et assimilés.

- *Compétences optionnelles*
 - Protection et mise en valeur de l'environnement le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie,
 - Politique du logement et du cadre de vie,
 - Action sociale,
 - Création, aménagement et entretien de la voirie,
 - Construction, entretien et fonctionnement des équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement pré-élémentaire et élémentaire,

- *Compétences supplémentaires*
 - Transports scolaires,
 - Activités périscolaires,
 - Développement agricole,
 - Insertion Professionnelle – Formation,
 - Tourisme.

Son siège est à Neuvy-Saint-Sépulcre. Elle compte 6101 habitants en 2014 (INSEE) répartis sur 277.19km² soit une densité de 22 habitants / km².

c) Arrondissement de la Châtre

La commune fait partie de l'Arrondissement de la Châtre qui compte 32962 habitants en 2014 (INSEE) pour une densité de 25 hab/km². Il regroupe 5 cantons et 58 communes.

d) La Canton de Neuvy-Saint-Sépulchre

Le canton de Neuvy-Saint-Sépulchre est organisé autour de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre. Il est inclus dans les arrondissements de La Châtre et de Châteauroux. Le canton dépend de la deuxième circonscription législative de l'Indre.

parenthesesURBaineS

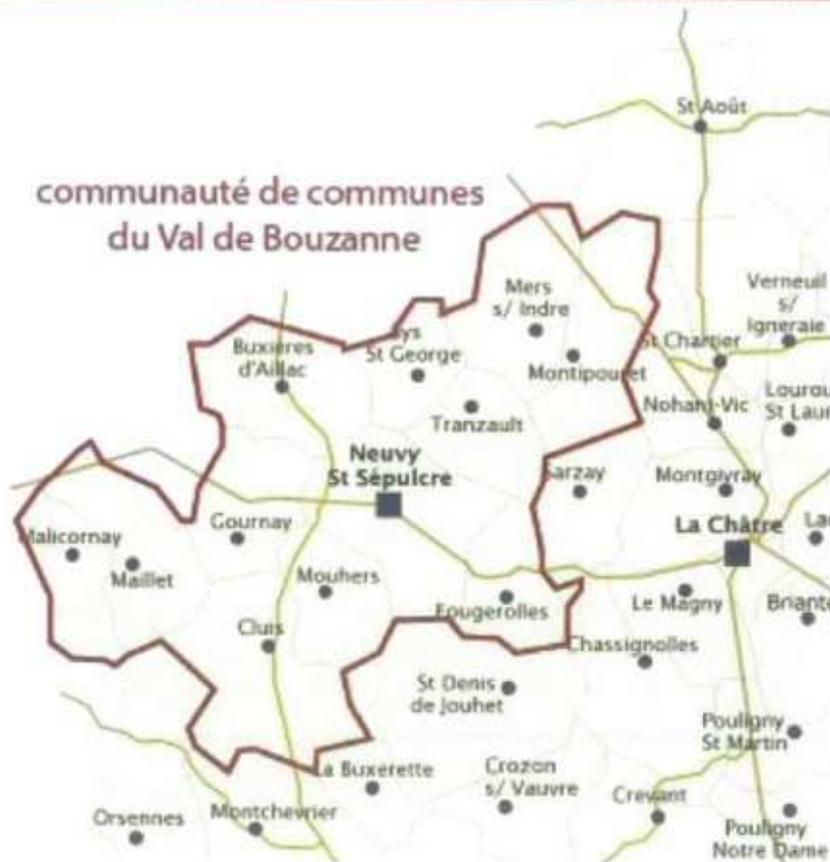
SARL d'ingénierie, d'études et d'urbanisme



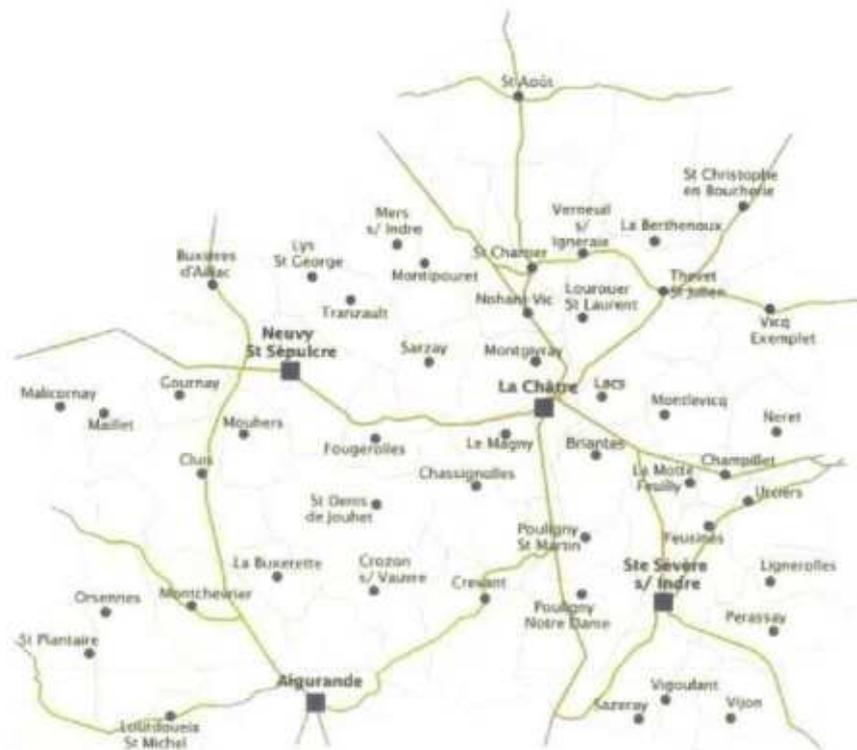


ORGANISATION VILLE DE LA COMMUNE

Neuvy-Saint-Sépulchre - Plan Local d'Urbanisme - mai 2015



Syndicat Mixte du Pays de la Châtre en Berry – source : site officiel



Communauté de communes du Val de Bouzanne – source : site officiel conception
 parenthesésURBaines - 2015

Compatibilité et prise en compte des documents de rang supérieur

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé, l'application de l'article L131-1, du code de l'urbanisme requiert que le PLU soit compatible avec :

- Les orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016 – 2021
- Le Plan de gestion des risques inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2016 – 2021
- Les Projets d'intérêt général (PIG) de l'État et des autres personnes publiques
- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages
- Les Déclarations d'utilité publique (DUP)

En application de l'article L.131-2 du code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte :

- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
- Les Plans Climats Énergie territoriaux (PCET) suivants :
 - * PCER de la Région Centre
 - * PCET du Conseil général de l'Indre
- Le Schéma régional des carrières (SRC)
- La Charte de développement du pays de La Châtre en Berry
- Les Projets de l'État et des autres personnes publiques qui concernent le territoire

Le SDAGE Loire – Bretagne 2016 – 2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ou SDAGE (articles L 212-1 et L 212-2 du code de l'environnement) fixe, par grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles. Élaboré par le comité de bassin, le SDAGE Loire-Bretagne a été approuvé le 4 juillet 1996. Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le SDAGE pour les années 2016 à 2021.

Le SDAGE Loire Bretagne se compose de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau. Parmi les chapitres en lien avec la planification urbaine, on note :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

La lutte contre les pollutions et la réduction des rejets urbains, par temps sec et par temps de pluie, afin de satisfaire aux objectifs de qualité des eaux fixés pour les eaux superficielles, constitue une des préconisations générales édictées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des

Eaux. De même, la préservation de la ressource en eau constitue une des orientations majeures de ce document-cadre.

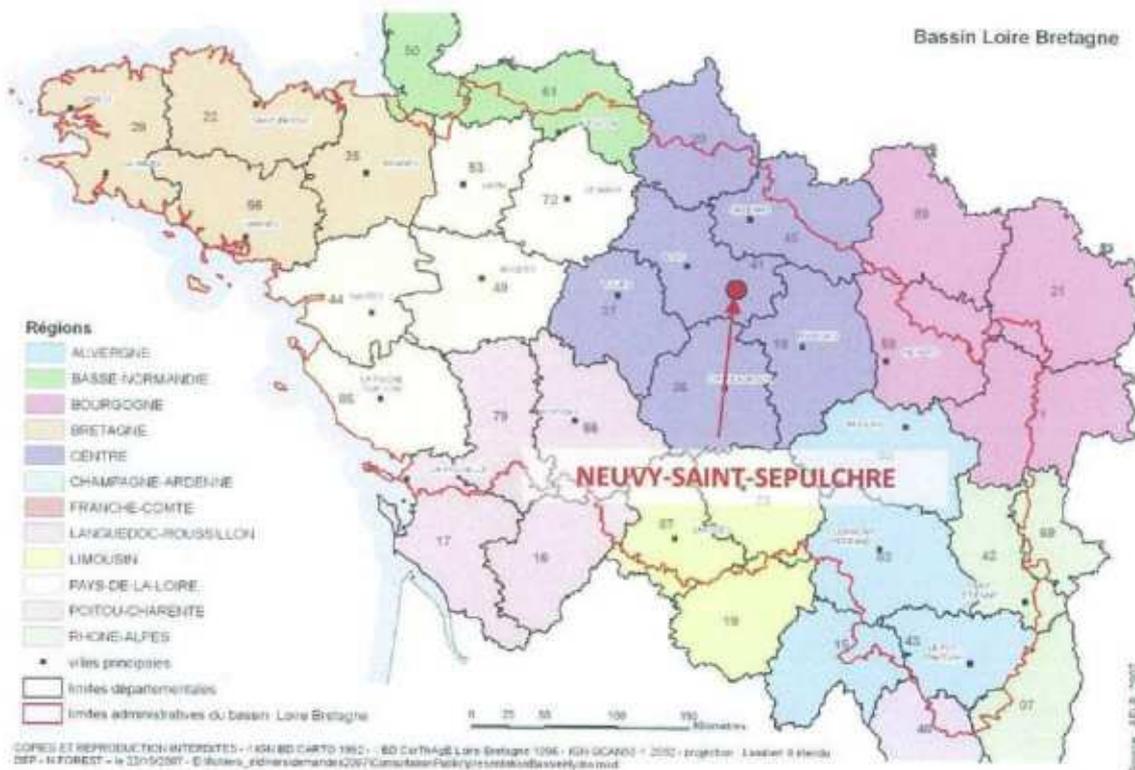
Dans le Programme de mesures du SDAGE 2016-2021, NEUVY-SAINT-SEPULCHRE avec la Bouzanne et le Gourdon, compris dans l'unité hydrographique Vienne et Creuse, sont concernés par les mesures suivantes :

- Mesures de restauration hydromorphologique des cours d'eau (bassin du Gourdon)
- Mesures de restauration de la continuité écologique

Réduire l'impact d'un plan d'eau ou d'une carrière sur les eaux superficielles ou souterraines (bassin du Gourdon)

Bassin Loire et Bretagne

Source : Agence de l'eau Loire-Bretagne



Le Plan de gestion des risques inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2016 - 2021

Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Loire-Bretagne. Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. Le PGRI est élaboré par le préfet coordonnateur de bassin et couvre une période de six ans.

La stratégie nationale de gestion des risques d'inondation prévoit trois objectifs prioritaires :

- Augmenter la sécurité de la population
- Stabiliser, à court terme, et réduire, à moyen terme, le coût des dommages liés à l'inondation
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.

Pour les territoires à risque d'inondation important (TRI), concentrant de forts enjeux, les objectifs du PGRI sont déclinés au sein des stratégies locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI).

Au-delà de ses trois priorités, la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation précise aussi un cadre d'actions avec trois principes :

- La subsidiarité et la synergie des politiques publiques : ce principe favorise la mobilisation de tous les acteurs en fonction de ses compétences
- La solidarité : la solidarité des populations permet de préserver les zones inondables à l'amont des centres urbains pour ne pas aggraver le risque inondation, voire le réduire.
- La rationalisation et l'amélioration continue : ce principe propose une programmation hiérarchisée des actions à conduire, basée sur des analyses coûts-bénéfices et multicritères.

Les directives de protection et de mise en valeur des paysages

La commune de Neuvy-Saint-Sépulchre est éminemment reconnue pour la présence de la basilique Saint-Etienne, inscrite en décembre 1998 sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France. A ce titre, la gestion et la préservation de la basilique s'étend au « grand » paysage afin de déterminer une zone tampon.

Dans cette perspective, Neuvy-Saint-Sépulchre est concernée par le cadre législatif issu de l'article 75 de la loi n°2°16-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine :

« Art. L. 621-30. - I. - Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

« La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

« II. - La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut-être commun à plusieurs monuments historiques.

« En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords, s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

« Art. L. 621-31. - Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France,

après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

« A défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir du monument historique, soit par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique.

« Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre des abords.

« Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

« Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.

« Art. L. 621-32. - Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

« L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

« Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues à l'article L. 632-2 du présent code ».

Chaque monument historique génère son propre périmètre de protection depuis la loi du 25 février 1943 instaurant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux.

PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre : le périmètre délimité des abords de la basilique Saint-Etienne de Neuvy-Saint-Sépulchre sera intégré aux servitudes d'utilité publique du Plan Local d'Urbanisme. De plus, l'élaboration du PLU s'appuie sur l'étude réalisée par le bureau d'études « Médiéval », à la demande de la commune, pour le développement patrimonial et culturel.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Centre-Val de Loire

Le schéma régional de cohérence écologique de la Région Centre-Val de Loire a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

Le SRCE définit les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques que devront prendre en compte les différents documents d'urbanisme ; le plan local d'urbanisme (PLU) doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale.

Plusieurs enjeux ont été identifiés à l'échelle régionale, desquels découlent quatre grandes orientations déclinées en objectifs stratégiques ; ceux en bleu correspondent plus particulièrement aux objectifs mis en œuvre dans le PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre :

I. Préserver la fonctionnalité écologique du territoire,

- Contribuer à la préservation des milieux naturels les plus menacés en région Centre-Val de Loire, ainsi qu'à celle des habitats fonctionnellement liés
- Préserver la fonctionnalité écologique des paysages des grandes vallées alluviales,
- Maintenir la fonctionnalité des espaces boisés, de leurs lisières et des milieux ouverts qu'ils comprennent,
 - **PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre : préservation des réservoirs de biodiversité et des milieux boisés et paysagers (milieux boisés, milieux prairiaux et bocagers, milieux humides, cours d'eau, boisements en milieu urbain, ...)**
- Fédérer les acteurs autour d'un « plan de préservation des bocages » à l'échelle des éco-paysages concernés de la région dans une perspective mixte écologique et économique,
- Eviter toute fragmentation supplémentaire des corridors à restaurer.
 - **PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre : maintien de l'enveloppe urbaine et reconstitution des zones agricoles et naturelles.**

II. Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés,

- Aménager les « intersections » entre les corridors et les infrastructures de transports terrestres,
- Restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau,
- Restaurer la fonctionnalité écologique des zones humides, notamment dans les lits majeurs des grands cours d'eau,
- Envisager la compensation écologique des projets comme un outil possible de restauration de la fonctionnalité écologique du territoire,
- Restaurer la fonctionnalité écologique en zones urbaines et périurbaines.
 - **PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre : maintien des EBC et secteurs de boisements en zone urbaine.**

III. Développer et structurer une connaissance opérationnelle,

- Encourager la production de données naturalistes dans un cadre cohérent et structuré

IV. Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre,

- Sensibiliser le grand public,
- Sensibiliser / informer les élus et décideurs locaux,
- Former les concepteurs de l'aménagement du territoire et plus généralement l'ensemble des acteurs.

Le Plan Climat Energie Régional (PCER) de la Région Centre-Val de Loire

Annexé au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire, la Région Centre-Val de Loire a réalisé son Plan Climat Energie Régionale (PCER). Ce document est un projet territorial de développement durable dont les finalités sont :

- De lutter contre le changement climatique en limitant l'impact du territoire sur le climat, principalement en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du Facteur 4 (division par 4 des émissions de GES d'ici 2050) ;

- De s'adapter au changement climatique, en réduisant la vulnérabilité du territoire, puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

La Région Centre-Val de Loire, dans l'application de ces finalités, a défini ses grands objectifs. Ceux en bleu correspondent plus particulièrement aux objectifs mis en œuvre dans le PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre :

- La réalisation de bâtiments économes et autonomes en énergie, pour les nouveaux quartiers.
- L'exploitation du potentiel lié aux énergies renouvelables.
- L'optimisation des déplacements, des transports en commun et des modes doux au cœur d'un territoire aménagé.
- L'information, l'éducation et l'investissement dans la formation, la recherche et l'innovation.

PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre : le PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre intègre les grandes orientations du PCER :

- En développant des modes doux (chemins piétons entre les quartiers),
- En incitant le recours aux énergies renouvelables dans ses orientations d'aménagement et de programmation,
- En confortant les emplois par le maintien des secteurs d'activités en centre-ville et sur les ZA,
- En améliorant l'accessibilité aux services et lieux de vie par des aménagements de sécurisation des voies et par le projet cœur de village.

Plan Climat-Énergie Territorial du Conseil Général de l'Indre

Le Plan Climat-Énergie Territorial du Conseil Général de l'Indre a été approuvé le 12 avril 2013. Les objectifs du Conseil Général de l'Indre s'inscrivent dans les objectifs nationaux :

- 20 % de réduction des émissions de GES en 2020 par rapport au niveau de 1990 ;
- 75 % de réduction des émissions de GES en 2050 par rapport au niveau de 1990.

Les leviers d'action portent, par ordre de réduction potentielle d'émission de gaz à effet de serre, sur le chauffage des bâtiments, les transports scolaires et interurbains, les engins techniques liés aux routes départementales, le transport des agents, la consommation d'électricité et les fuites de fluides pour climatiseur.

L'atteinte des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre passe par trois grandes stratégies d'action :

- réduire les émissions en jouant sur les performances techniques, organisationnelles ou sur les comportements ;
- éviter les émissions en substituant des modes de productions peu ou non émissifs à des modes plus émissifs ;
- capter le carbone émis. Deux autres axes consistent à s'adapter au changement climatique et à sensibiliser l'ensemble des agents et, au-delà, la population, aux gestes quotidiens.

Pour chacun des postes d'émissions, la méthode a consisté à identifier des actions s'intégrant dans la continuité des activités du Département. Le Département a choisi, au-delà de ses émissions directes liées à son patrimoine et à l'exercice de ses compétences, de proposer des actions liées à ses consommations internes et à l'amélioration du traitement de ses déchets.

Les émissions de GES en région Centre et les objectifs de réduction

	En 2008	Objectif 2020		Objectif 2050
	Émissions de GES en kteqCO ₂		Émissions de GES en kteqCO ₂	Émissions de GES en kteqCO ₂
Bâtiment	5.746	Mini -38% Maxi - 43%	3.562 3.275	600
Transports	6.629	Mini -20% Maxi - 40%	5.303 3.977	2.000
Économie	10.920	Mini -15% Maxi - 30%	9.282 7.644	3.200
Total	23.390 kteqCO₂	Mini -22,4% Maxi -36,3%	~18.150 kteqCO₂ ~14.900 kteqCO₂	~5.800 kteqCO₂

Source : Plan Climat Énergie Territorial du Conseil Général de l'Indre

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2013-2019

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2013-2019 a été approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2013.

Organisé en 6 parties, il répond aux enjeux suivants :

- Optimiser les capacités d'accueil permanent des gens du voyage
- Améliorer l'accueil des grands passages
- Prendre en compte et accompagner les nouveaux phénomènes de sédentarisation
- Poursuivre l'accompagnement socio-éducatif des gens du voyage
- Garantir les pouvoirs des maires en cas de stationnement illégal
- Améliorer le pilotage et le suivi des actions prévues par le schéma départemental

L'étude réalisée par Tsigane Habitat au début de la révision du schéma départemental a montré que le nombre de places initialement prévu au titre du schéma de 2004 semblait surdimensionné par rapport aux besoins d'accueil des gens du voyage.

Aussi, il a été décidé dans ce nouveau schéma de diminuer légèrement les objectifs en matière d'aires d'accueil permanentes des gens du voyage. Ainsi, sur un objectif de 712 places de caravanes initialement prévu par le schéma départemental de 2004 :

- 500 ont été réalisées
- 96 restent à réaliser et sont reconduites à titre d'obligation dans le schéma 2013-2019
- 116 sont abandonnées.

Afin de répondre aux nouveaux besoins, et dans la logique de diminution des objectifs en matière d'aires d'accueil permanentes, le schéma départemental 2013-2019 inclut une nouvelle rubrique dédiée aux préconisations en matière d'habitat adapté à destination des gens du voyage. Ainsi, en accord avec les partenaires locaux et notamment les collectivités territoriales, plusieurs secteurs

géographiques ont été identifiés comme pouvant, à titre de préconisation, prévoir la réalisation de terrains familiaux ou d'habitat adapté.

Le schéma départemental 2013-2019 s'attache également à la reconduction et au développement des actions d'accompagnement socio-éducatif des gens du voyage. Le conseil général et l'inspection académique poursuivront donc leurs actions, en partenariat avec les différents acteurs, notamment associatifs.

La commune de Neuvy-Saint-Sépulchre a engagé la réalisation d'aires de petits passages pour permettre aux familles itinérantes de stationner dans des conditions acceptables, même pour des durées très courtes. Ce projet a été réalisé en maîtrise d'ouvrage intercommunale.

Maître d'ouvrage	Commune d'implantation	Capacité en places
Villentrois	Villentrois	5 ⁽¹⁾
Migné	Migné	ND ⁽²⁾
Paulnay	Paulnay	ND
CdC Val de Bouzanne	Neuvy – Saint Sepulchre	5 ⁽¹⁾
Montgivray	Montgivray	ND

ND : Non délimité

Source : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2013-2019



Selon le Schéma départementale d'accueil et d'habitat des gens du voyage, l'aire d'accueil des gens de voyage de Neuvy-Saint-Sépulcre est correctement située, non loin du centre-bourg. Le terrain est aménagé avec un bloc collectif et des bornes individuelles pour la distribution d'eau et d'électricité. Il est demandé aux usagers un forfait de 3 € par jour.

Schéma Départemental des Carrières de l'Indre

Approuvé le 27 février 2005, le Schéma Départemental des Carrières de l'Indre « définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites ».

Le schéma a permis de dresser l'inventaire des ressources minérales connues du département et d'identifier des zones de très forte sensibilité environnementale où les exploitations de carrières ne sont pas souhaitables. Cet inventaire montre que, pour la plupart des matériaux rencontrés dans le département, aucune pénurie n'est prévisible à court et moyen terme.

La commune de Neuvy-Saint-Sépulcre abritait 2 carrières d'exploitation d'argile en 2005 dont 1 exploitation qui a fermé.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RR) 2006 - 2011

L'OPAH-RR concerne les territoires confrontés à des phénomènes de dévitalisation, nécessitant la mise en place d'un dispositif d'intervention dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie accompagnant un projet d'ensemble de développement local, sur des sites bien identifiés (Circulaire UHC n°2002-68 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et aux programmes d'intérêt général).

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a permis de mettre en évidence le besoin d'améliorer le confort des logements privés situés en zone rurale. De ce fait, L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAHRR) du Pays de La Châtre en Berry a été lancée le 1er juillet 2006 pour s'achever au 30 juin 2011. Une convention entre l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et le Syndicat Mixte du Pays de La Châtre en Berry a été signée en juin 2006 pour engager cette opération. La priorité majeure donnée à cette OPAH a été la lutte contre l'habitat indigne.

À cette procédure d'aide à la rénovation des logements viennent s'ajouter des programmes départementaux et communaux :

- Un Programme d'Intérêt Général (PIG) relatif à l'adaptation des logements des personnes âgées et/ou handicapées : un premier PIG de 2005 à 2007 puis un second PIG animé par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) depuis octobre 2008 ;
- Une campagne de ravalement de façades, dans le centre exclusivement de la commune de CLUIS, menée par le PACT de l'Indre (septembre 2005 à septembre 2008).

Le territoire de l'OPAH du Pays de La Châtre en Berry concerne l'ensemble des communes des cantons d'Aigurande, La Châtre, Neuvy-Saint-Sépulchre et Sainte Sévère, soit 51 communes.

Les objectifs qualitatifs :

- Lutter contre l'habitat indigne et le grand inconfort
- Développer l'offre de logements à loyers maîtrisés en luttant, notamment, contre la vacance
- Développer une offre de logements adaptés à la mobilité réduite et au handicap chez les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs

Le besoin d'adaptation du parc de logements au vieillissement est plus qu'un enjeu pour le territoire, il doit être une priorité pour accompagner la politique de maintien à domicile alternative au développement des structures d'accueil.

Les objectifs quantitatifs et financiers :

Pour les propriétaires bailleurs : 70 logements en 5 ans répartis par année, selon la nature des projets, de la manière suivante :

Sortie de vacance : 8 logements / an

Loyers maîtrisés : 9 logements / an

Sortie d'insalubrité : 4 logements / an

Pour les propriétaires occupants : 200 logements en 5 ans répartis par année, selon la nature des projets, de la manière suivante :

Sortie d'insalubrité : 5 logements / an

Tableau récapitulatif des objectifs quantitatifs de l'OPAH par type d'aide

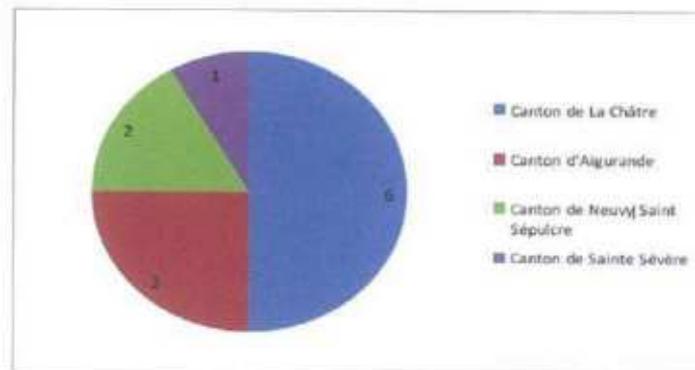
Pour les propriétaires bailleurs					
Juillet 2006 à décembre 2006	58 000 €	7 logements	Janvier 2010 à décembre 2010	116 000 €	14 logements
Janvier 2007 à décembre 2007	116 000 €	14 logements	Janvier 2011 à juin 2011	58 000 €	7 logements
Janvier 2008 à décembre 2008	116 000 €	14 logements			
Janvier 2009 à décembre 2009	116 000 €	14 logements	Soit un total de 580 000 € pour 5 ans et pour 70 logements		

Juillet 2006 à décembre 2006	50 000 €	20 logements	Janvier 2010 à décembre 2010	100 000 €	40 logements
Janvier 2007 à décembre 2007	100 000 €	40 logements	Janvier 2011 à juin 2011	50 000 €	20 logements
Janvier 2008 à décembre 2008	100 000 €	40 logements			
Janvier 2009 à décembre 2009	100 000 € portés à 200 000 € dans le cadre du plan de relance	40 logements	Soit un total de 500 000 € pour 5 ans et pour 200 logements		

Source : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RR), bilan 2006-2011

Une pré-étude (étude de financement, visite sur place, conseils relatifs aux aménagements et aux plans intérieurs du logement) a été réalisée par l'ANAH sur la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre. En 2007, 2008 et 2009, 11 logements conventionnés ont été financés par l'ANAH. Par conséquent, 11 interventions de la région Centre ont pu être possibles.

Localisation des logements rénovés



Source : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RR), bilan 2006-2011

Charte de développement du Pays de La Châtre en Berry

Le Projet de Développement Durable du Pays de La Châtre en Berry est inspiré de l'Agenda 21. De ce fait, les actions qui vont orienter ses axes opérationnels sont les suivantes :

- **Consommer sobrement et de façon responsable** : en développant un comportement exemplaire par rapport aux ressources
- **Construire une offre de services mutualisée à l'échelle du Pays** : en développant les solidarités locales et l'accessibilité de tous aux services
- **Soutenir l'écoconstruction et l'écohabitat, maîtriser la gestion de l'espace** : en développant l'efficacité énergétique et la qualité environnementale des constructions publiques et privées pour créer de nouveaux emplois
- **Consolider la dynamique culturelle et touristique** : en valorisant la culture locale et les échanges culturels, développer le potentiel écotouristique du territoire
- **Encourager les modes de production responsables** : en accompagnant la mutation des entreprises

Le PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre veille par la préservation du « capital territorial » à travers la valorisation de l'espace social, naturel et économique au bénéfice de tous.

PARTIE 1
TERRITOIRE ET POPULATION

1. Dynamiques socio-économiques

1.1 Evolution du profil démographique communal

En 2012 la population totale s'élève à 1 663 habitants. En 2014, la population totale s'élève à 1 692 habitants. ²

Une reprise de l'augmentation du nombre d'habitants depuis 1999

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Population	1 804	1 762	1 819	1 722	1 654	1 676	1 664
Densité moyenne (hab/km ²)	51,4	50,2	51,8	49,0	47,1	47,7	47,4

Sources : Insee, RP1967 à 1999 recensements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Neuvy-Saint-Sépulchre connaît une légère diminution de sa population depuis les années 80 avec une phase ascendante depuis 1999 qui se confirme en 2014 avec 1692 habitants. Cette tendance est remarquée sur l'ensemble du territoire du Pays avec une stabilisation démographique depuis 1999.

Une population qui tend à se renouveler

Ayant subi des fluctuations démographiques, la variation annuelle devient positive depuis la période intercensitaire de 1999 / 2007.

Bien qu'étant négatif, le solde naturel contribue à stabiliser la démographie de la commune, passant de -0.8% à -0.3% entre 1990 et 2012, engageant à terme une évolution positive.

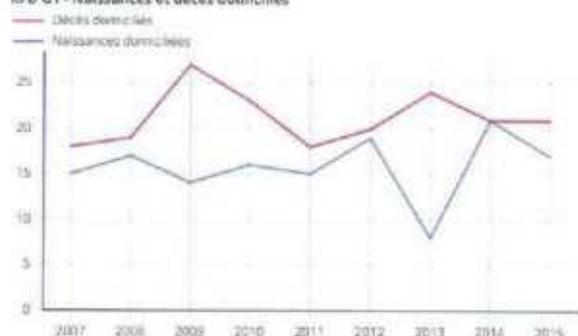
Quant au solde migratoire, celui-ci est stable sur la même période.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,3	0,5	-0,7	-0,4	0,1	-0,1
due au solde naturel en %	-0,4	-0,3	-0,5	-0,8	-0,3	-0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,0	0,8	-0,2	0,3	0,5	0,2
Taux de natalité (‰)	13,0	12,2	9,5	7,7	9,6	9,7
Taux de mortalité (‰)	16,7	15,2	14,3	15,4	13,0	12,8

Sources : Insee, RP1967 à 1999 recensements, RP2008 et RP2013 exploitations principales – Etat civil.

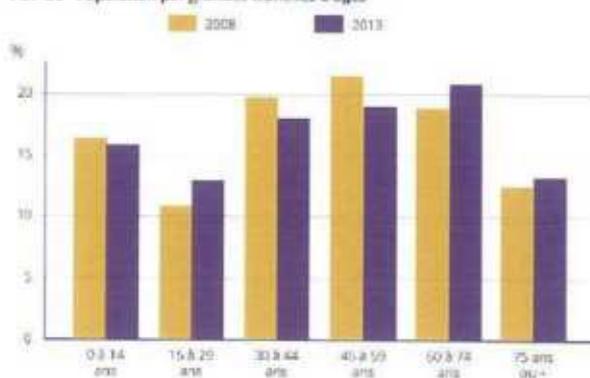
Une évolution de la population représentative de son vieillissement

RFD G1 - Naissances et décès domiciliés



Les données d'une année N sont en géographie au 01/01/1999.
Exemple : les données 2015 sont en géographie au 01/01/2015.
Source : Insee - Démographie et Territoires.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

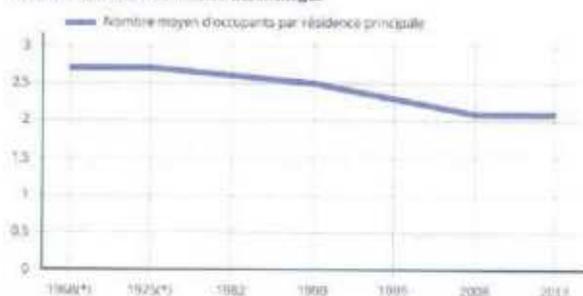


Sources : Insee - RP2008 et RP2013 exploitations principales.

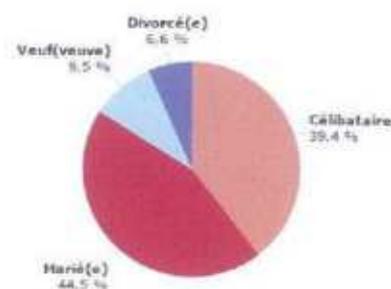
Entre 2008 et 2013, on observe une baisse des tranches de population active d'environ 2 points, population située entre 30 et 59 ans. La part des + de 60 ans quant à elle, augmente jusqu'à 3 points. On notera également l'évolution de la tranche d'âge des 15 à 29 ans. Cette représentation met en évidence le difficile renouvellement de la population avec un indice de jeunesse de 0,86, faisant état d'une population en partie vieillissante. La part des + 60 ans a permis de compenser largement le départ des jeunes en matière de nombre d'habitants. Ce phénomène est reconnu sur le territoire du Pays.

Une diminution du nombre de personnes par famille

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales.



Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Il convient de noter une diminution du nombre de personnes composant la famille, soit la taille des ménages depuis 1975. Depuis, 2007, la taille des ménages est de 2,1.

Cette diminution s'observe sur l'ensemble du territoire national. Elle est l'expression du desserrement des ménages (séparation, personne vivant seule, famille monoparentale, ...).

L'état matrimonial de la population fait apparaître qu'environ un habitant sur deux est marié. Les célibataires représentent une part importante de la population (39,4%). En effet, nous pouvons constater une augmentation du nombre de personnes vivants seules, s'expliquant en partie par le vieillissement de la population et l'augmentation des familles monoparentales.

Desserrement des ménages : Diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements

1.2 Logements

Un parc de logements composé de grands logements et de maisons individuelles

	2013	%	2008	%		2013	%	2008	%
Ensemble	1 038	100,0	1 014	100,0	Ensemble	806	100,0	788	100,0
Résidences principales	806	77,6	788	77,8	1 pièce	12	1,5	7	0,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	93	8,9	94	9,2	2 pièces	72	8,9	74	9,4
Logements vacants	140	13,5	132	13,0	3 pièces	148	18,4	176	22,3
					4 pièces	226	28,0	198	25,2
Maisons	960	92,5	939	92,7	5 pièces ou plus	348	43,2	333	42,3
Appartements	70	6,7	71	7,0					

Évolution du nombre de logements par catégorie

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble	774	802	911	931	983	1 014	1 038
<i>Résidences principales</i>	659	655	685	682	729	788	806
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	43	68	128	120	161	94	93
<i>Logements vacants</i>	72	79	98	129	93	132	140

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Avec la croissance démographique et l'augmentation de la tranche d'âge des + de 60 ans, le nombre de logements a augmenté, passant de 1014 en 2008 à 1038 en 2013.

Les résidences principales sont en augmentation depuis 1999, période charnière pour la commune. Le nombre de résidences secondaires se stabilise après avoir connu une importante augmentation en 1999. Ainsi le nombre de logements laissés vacants ne cesse de croître depuis les années 90 ; il semble se stabiliser depuis 2007 mais représente 13% du parc, ce qui correspond à un nombre important de logement non occupé.

Les logements individuels type maison sont représentatifs de l'augmentation du parc ; le nombre d'appartements est quant à lui stable. Ceci met en évidence la typologie principale de la commune au même titre que sur l'ensemble du territoire du Pays et du Département.

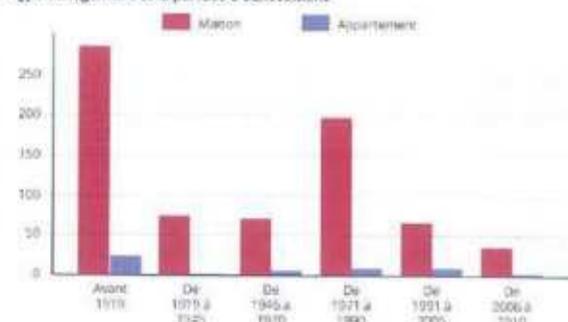
De plus, les logements de 4 pièces et 5 pièces ou plus sont majoritaires, représentant 67% du parc de logements. Ces parts de logement ne cessent de croître alors que la taille des ménages diminue et que la part des personnes célibataires représente 40% de la population.

Ainsi on peut conclure à une inadéquation entre les besoins en termes de logement et les ménages.

Un parc de logement ancien composé de maisons individuelles

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2011	787	100,0
<i>Avant 1919</i>	310	39,4
<i>De 1919 à 1945</i>	76	9,7
<i>De 1946 à 1970</i>	77	9,8
<i>De 1971 à 1990</i>	209	26,6
<i>De 1991 à 2005</i>	75	9,5
<i>De 2006 à 2010</i>	40	5,2

LOG G1 - Résidences principales en 2013 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales selon la période d'achèvement et le type

Source : Insee, RP2013 exploitations principales.

C'est avant 1919 que Neuvy-Saint-Sépulchre connaît la réalisation d'une grande partie de son parc de logements. Les habitations de cette période représentent 39,4% des logements.

A l'échelle du Pays, ce sont les 2/3 des logements qui ont été construits avant 1950. Le parc de logement reste majoritairement ancien avec la réalisation d'environ 86% du parc avant 1990. Cette représentation des logements peut permettre d'expliquer le nombre grandissant de logement non occupé, probablement enclin à la vétusté.

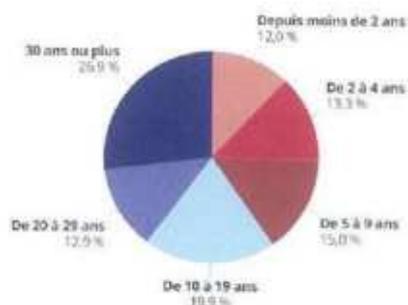
Le mode d'habiter reste la maison individuelle ; produit proposé sur le territoire communal car majoritaire.

Un fort attachement des habitants à leur territoire

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	806	100,0	1 664	4,3	2,1
Depuis moins de 2 ans	97	12,0	199	2,5	1,7
De 2 à 4 ans	107	13,3	227	3,9	1,8
De 5 à 9 ans	121	15,0	267	4,0	1,8
10 ans ou plus	481	59,7	971	4,7	2,3

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Ancienneté d'emménagement
des ménages en 2013



Source : Insee RP2013 exploitations principales

On observe que 40% des ménages ont emménagé depuis plus de 20 ans expliquant ainsi une forme d'attachement de la population au territoire communal et une difficulté dans le renouvellement de la population. En effet, les nouveaux arrivants représentent 25% de la population ayant emménagé depuis moins de 4 ans. Ce résultat laisse envisager le retour d'un dynamisme démographique.

Une part de propriétaire en augmentation

Résidences principales selon le statut d'occupation

	2013				2008	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en années(s)	Nombre	%
Ensemble	806	100,0	1 664	19,2	788	100,0
Propriétaire	587	72,8	1 237	19,2	567	71,9
Locataire	217	26,9	397	19,2	217	27,6
Avec un logement logé tout ou partiellement	82	10,2	170	19,2	105	13,3
Logé gratuitement	14	1,7	30	19,2	14	1,8

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

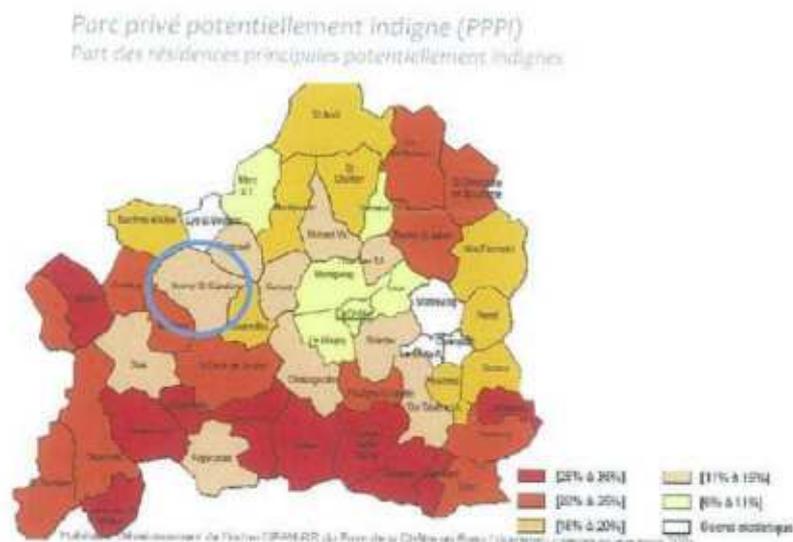
La part des propriétaires est nettement plus importante que la part des locataires, correspondant à la part de logements individuels. De plus, la part des propriétaires a diminué depuis 2008 et celle des locataires reste stable.

L'ancienneté moyenne d'emménagement des propriétaires est logiquement supérieure à celle des locataires (24 ans contre 7 ans).

En matière de logements locatif social, la commune dispose d'environ 100 logements locatifs sociaux répartis sur le centre-bourg, principalement à proximité de la Maison médicale. Elle n'a pas de projet de constructions de nouveaux logements locatifs sociaux.

Une OPAH RR en cours de démarrage

L'OPAH RR de 2006-2011 a mis en exergue un territoire « à risque » en matière de précarité. Cette précarité dans les logements est à mettre en relation avec les faibles revenus des ménages habitant le territoire (retraités agricoles notamment, femmes veuves, nouveaux arrivants).



Source : OPAH RR 2006-2011

Revenus fiscaux pour l'année 2012

	2013
Nombre de ménages fiscaux	794
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	1 645,5
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	19 221
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	

Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.

Source : Insee-DCFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2014.

A Neuvy-Saint-Sépulchre, le parc privé potentiellement indigne est compris entre 11% et 15%, ce qui est peu et plaçant la commune dans une sphère positive au regard de l'ensemble du territoire. Concernant les revenus des ménages, le nombre de personnes par ménage fiscal est estimé à 1.6, ce qui est représentatif d'un desserrement de la population (personne vivant seule, retraité, divorcé, ...). En 2013, la médiane du revenu disponible par unité de consommation pour la commune est estimée à 19 221 ; elle est de 18 927 pour le département et de 14 649 pour le Pays de la Châtre en Berry. Neuvy-Saint-Sépulchre est alors représentatif de son territoire départemental.

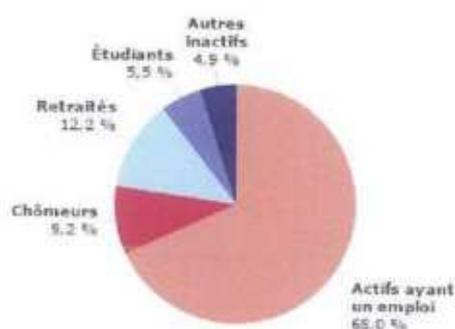
1.3 Population active

En matière d'économie, commune s'insère dans le territoire du Pays de La Châtre en Berry qui constitue un bassin d'emploi avec un pôle d'attraction fort où la moitié des entreprises du Pays est située dans le canton de La Châtre.

Une population active en perte de vitesse mais majoritaire

	2013	2008
Ensemble	972	1 008
Actifs en %	77,3	73,7
actifs ayant un emploi en %	68,0	67,4
chômeurs en %	9,2	6,3
Inactifs en %	22,7	26,3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,5	4,1
retraités ou préretraités en %	12,2	14,8
autres inactifs en %	4,9	7,4

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2013



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

On observe que 68% des ménages ont un emploi, alors que 22,7% des ménages sont sans activité professionnelle. Près de la moitié des ménages sans emploi est retraité.

Le nombre de chômeurs a augmenté depuis 2008 au même titre que sur l'ensemble du territoire national.

Il convient de préciser que le nombre d'actifs ayant un emploi a moins progressé que le nombre de chômeurs (+0,6 contre +3 points).

Un profil actif homme / femme quasiment équivalent

Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2013

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	366	100	301	100
Salariés	288	78,7	272	90,4
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	260	71,0	238	79,1
Contrats à durée déterminée	12	3,6	21	7,0
insém	3	0,8	3	1,0
Emplois aidés	0	0,0	5	1,7
Apprentissage - Stage	10	3,3	3	1,7
Non-Salariés	78	21,3	29	9,6
Indépendants	44	12,0	19	6,3
Employeurs	34	9,3	10	3,3
Aides familiaux	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP2013 exploitations principales.

La répartition du nombre d'actifs entre les hommes et les femmes est quasi identique (366 actifs pour les hommes et 301 actifs pour les femmes).

La répartition varie au niveau des actifs non-salariés avec 21,3% pour les hommes contre 9.6% pour les femmes. Ceci s'explique notamment par le cadre familial à préserver et la difficulté de concilier famille et chef d'entreprise.

Des déplacements prédominants au sein du Département

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

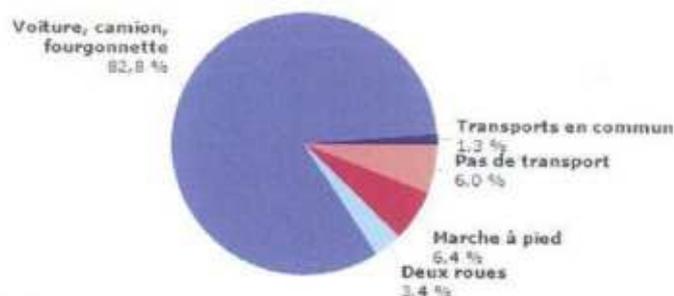
	2013	%	2008	%
Ensemble	667	100	684	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	256	38,4	274	40,0
dans une commune autre que la commune de résidence	411	61,6	411	60,0

Sources : Insee, RP 2008 et RP 2013 exploitations principales.

38.4% des actifs de 15 ans ou plus occupent un emploi et résident à Neuvy-Saint-Sépulchre. Ce chiffre est en baisse depuis 2008 (40%). La part des actifs travaillant dans l'Indre est de 61.6% en 2013, celle-ci est en augmentation. Elle est due à la proximité de Châteauroux, d'Argenton et de La Châtre, pôles d'emploi majeur.

La prédominance de la voiture pour les déplacements domicile / travail

Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2013



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP 2013 exploitations principales.

Pour leurs déplacements domicile-travail, les actifs utilisent majoritairement la voiture (82.8%), viennent ensuite la marche à pied et la non nécessité de se déplacer (pas de transport), s'expliquant par le développement du télétravail ou des autoentreprises.

Ces chiffres s'expliquent par le caractère rural de la commune et les emplois situés dans au sein du département, favorisant ainsi l'utilisation de la voiture. D'autre part, Neuvy-Saint-Sépulchre ne dispose pas de gare permettant une multimodalité des déplacements.

1.4 Commerces - activités économiques - tourisme

Un tissu économique tourné vers le commerce et les services

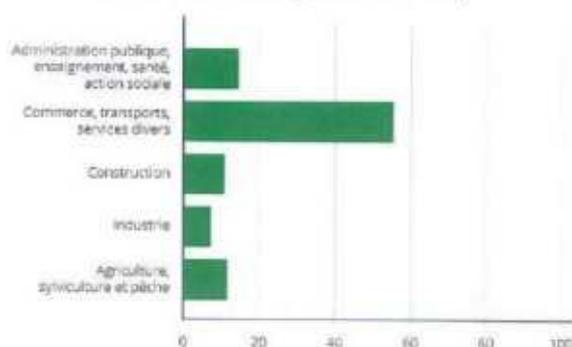
Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2015

	Nombre	%
Ensemble	93	100,0
Industrie	6	6,5
Construction	17	18,3
Commerce, transport, hébergement et restauration	28	30,1
Services aux entreprises	14	15,1
Services aux particuliers	28	30,1

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2014



Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2014.

Commerces de proximité

La commune dispose d'un tissu commercial permettant de répondre aux besoins de la population. Les commerces de proximité sont encore très présents sur le territoire communal : boucherie, charcuterie, boulangerie – pâtisserie, cafés, restaurants, fleuriste, institut de beauté, maison de la presse.

Des artisans et entreprises forment également le tissu économique de Neuvy-Saint-Sépulchre : maçon, menuisier, plaquiste, peintre, plombier, électricien, tapissier, mercerie, ... Le nombre de postes administratifs dans les actifs ayant un emploi restent néanmoins majoritaire.

En matière de moyenne surface, la commune dispose d'un commerce alimentaire de moyenne surface (supermarché) sur la zone d'activités Le Fay. La commune bénéficie également des services commerciaux des villes de proximité comme La Châtre ou Le Magny.

Secteurs industriels – zones d'activités

La commune dispose de deux zones d'activités économiques (et un secteur économique) réparties sur les axes de dessertes principaux. La gestion des zones d'activités est de compétence intercommunale.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les entreprises des deux zones d'activités ont été sollicitées pour connaître leur éventuels projets et besoins.

1. ZA de la Route de Châteauroux :

Cette zone compte deux entreprises :

Entreprises	Localisation	Activité	Nombre de salariés	Etat actuel
Entreprise Balsan	Les Petits Champs	Textiles	Environ 50	Le site est d'environ 9 ha. Pas de besoin en termes de foncier.
Entreprise industrielle Espa Group	Grands Patureaux	les pompes	NR	NR

Entreprise Balsan :

L'entreprise Balsan est n°1 en France ; elle possède deux sites dont celui de Neuvy-Saint-Sépulchre spécialisé dans la finition de dalle moquette ; ce secteur est en forte hausse et représente un secteur d'avenir.

L'entreprise souhaite développer sa production sur le site de Neuvy dans les années à venir. La volonté de l'entreprise Balsan est de se développer car les capacités actuelles de production sont saturées. Il est alors vital de pérenniser le site de Neuvy-Saint-Sépulchre.

Le bâtiment actuel devra être adapté pour répondre aux besoins de stockage. Il est nécessaire d'envisager un bâtiment complémentaire (l'hypothèse d'un agrandissement est envisageable).

Par conséquent, l'augmentation de la logistique impliquera une adaptation de la plateforme (rotation des PL) et des stationnements.

Le site est classé en ICPE. Par conséquent, il est primordial pour son développement et sa pérennité de contenir l'urbanisation (les zones d'habitat) au plus loin de l'entreprise.

Entreprise industrielle Espa Group :

Aucune information n'a été communiqué dans le cadre du PLU.

Localisation des entreprises de la ZA de la route de Châteauroux



Entreprises Balsan et Espa Group

2. ZA le FAY, D 927 :

Cette zone compte les entreprises suivantes :

Entreprises	Localisation	Activité	Nombre de salariés	Etat actuel
ENTREPRISE BALLEREAU ELECTRONIQUE	ZA de Fay	Electronique	NR	Pas de besoin en terme de foncier.
Berry Services	ZA de Fay	Logistique	NR	Besoin de foncier supplémentaire
SA CENTRE CARS NEUVY	ZA de Fay	Transport	NR	Pas de besoin en terme de foncier.
ENTREPRISE MOULIN	ZA de Fay	Menuiserie / Couvreur	NR	Besoin de foncier supplémentaire
SARL POUHET BELLIN	ZA de Fay	Travaux publics	7	Pas de besoin en terme de foncier.
RAULT SAS	ZA de Fay	Imprimerie	3	Site d'environ 7000 m2. Pas de besoin en terme de foncier.
SUPER U	ZA de Fay	Moyenne surface alimentation	NR	La surface actuelle du Super U est de 742 m2 de surface de vente pour un bâtiment de 1000 m2.
Entreprise MOREAU	ZA de Fay	Matériel agricole	NR	NR
DECHETERIE	ZA de Fay	Gestion déchets	NR	NR

Précisions

Entreprise Ballereau électronique :

L'entreprise précise que la ZA est trop petite.

Des problèmes de stationnements persistent car les salariés doivent garer leur véhicule le long des voies.

Berry Services :

L'entreprise souhaite développer un projet d'extension de Berry Services ce qui pourrait permettre à terme des ouvertures de postes.

Ce projet devrait être lié à la création de locaux supplémentaires. Or, le foncier actuel présente peu de possibilité d'extension. Le foncier vers l'Est étant le seul envisageable. Un 1^{er} projet consisterait dans les 5 années à venir, à créer un bâtiment en limites de bâtiment existant sur le foncier actuel. Ce projet permettra de la création de 30 emplois.

Dans un 2nd temps, et en fonction des possibilités de développement, un nouveau bâtiment (projet au-delà des 5 ans) serait construit sur un foncier complémentaire restant à préciser.

Il est également précisé : en matière de parking, la ZA actuel pose des problèmes car les salariés doivent se stationner sur les voies de circulation. Un projet de stationnements mutualisés pour l'ensemble des entreprises pourrait répondre à ce besoin.

Une partie de la zone agricole a été rattaché à la zone d'activité, en réponse au besoin d'extension de l'entreprise Berry Services. Cette modification a été soumise à une concertation avec l'exploitant agricole propriétaire de la surface rattachée.

Entreprise Rault :

Le site de Neuvy est un site industriel d'une superficie de 7000 m² environ qui n'est pas entièrement exploitée. C'est un site de logistique tenu par 2 à 3 salariés. Le site a été acheté par l'entreprise en 2006 et n'a pas connu de modifications depuis.

L'imprimerie Rault possède un 1^{er} site, majeur pour son développement, situé à Aigurande.

L'entreprise possède également un site complémentaire à Troyes, d'une superficie d'environ 1000 m² et de 65 salariés.

Super U :

En fonction des opportunités, le site pourrait être amené à se développer.

Localisation des entreprises de la ZA de FAY



Source : Géoportail

3. Secteur « de la Briqueterie Loulergue » Saint-Louis

Ce secteur abrite une ancienne entreprise. Au regard du PLU, il est classé en zone d'activité afin de revitaliser son potentiel économique.



Source : Géoportail

Des entreprises attachées au territoire

Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2015

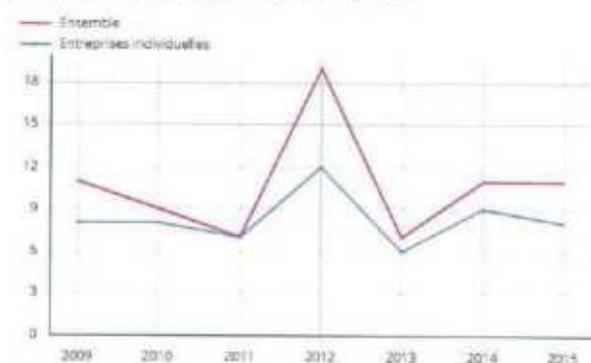
	Ensemble	%
Ensemble	11	100,0
Industrie	0	0,0
Construction	1	9,1
Commerce, transport, hébergement et restauration	2	18,2
Services aux entreprises	3	27,3
Services aux particuliers	5	45,5

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

En matière de création d'entreprises, la commune a recensé 11 créations avec une prédominance des services aux particuliers (et aux entreprises). Les commerces, transports et restauration arrivent en seconde position. Ceci conforte le profil économique avec une nécessité de renforcer le secteur de l'industrie.

Évolution des créations d'entreprises



Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Évolution des créations d'établissements

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Créations d'établissements	11	12	8	22	8	12	13

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2014

	Total	%	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	400	100,0	113	104	153	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	2	0,5	2	0	0	0	0
Industrie	68	17,0	22	0	46	0	0
Construction	36	9,0	23	13	0	0	0
Commerce, transports, services divers	168	42,0	58	44	66	0	0
dont commerce et réparation automobile	42	10,5	30	22	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	126	31,5	8	47	71	0	0

Champ : ensemble des activités.
Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2014.

Les commerces (y compris transport, hébergement et restauration), et les services (aux particuliers et aux entreprises) représentent la majorité des entreprises sur le territoire avec 90 entreprises recensées en 2015 sur un total de 114 (79 %). Les industries ne représentent que 8% mais sont un apport important en termes d'emplois (68 postes salariés).

Les entreprises installées depuis plus de 10 ans sur la commune représentent la majorité. Pour les industries, ceci s'explique notamment par l'implantation de sites d'activités complémentaires ou de siège social sur les villes voisines (Aigurande, Châteauroux) ; pour les commerces, transports et services divers, la main d'œuvre qualifiée est présente sur le territoire (ouvriers, artisans avec un fort taux de formation CAP et BEP, 32%). Les entreprises locales sont alors fidèles à leur territoire.

Un territoire proposant un accueil touristique minimum mais diversifié

En matière d'accueil touristique et hôtelier, la commune dispose de plusieurs sites d'hébergements complémentaires :

- Un hôtel,
- Le camping « Les Frênes », proposant une quarantaine d'emplacements.
- Des chambres d'hôtes
- Quatre gîtes

Neuvy-Saint-Sépulchre organise une des plus anciennes foires biologiques de France, depuis 1974. Cette foire regroupe au moins 100 exposants possédant le label AB.

1.5 Profil agricole de Neuvy-Saint-Sépulchre

Une agriculture en mutation mais qui conserve un rôle territorial important

En 2000, 3037 ha étaient recensés comme Superficie Agricole Utilisée (SAU) contre 3008 en 1988, soit une augmentation significative qui se confirme avec 3197 ha en 2010.

Le chiffre 2010 montre une augmentation de 160 ha de la SAU. Il s'agit de la SAU des exploitations localisées sur la commune ; elle peut donc comprendre des terres situées en dehors du territoire communal.

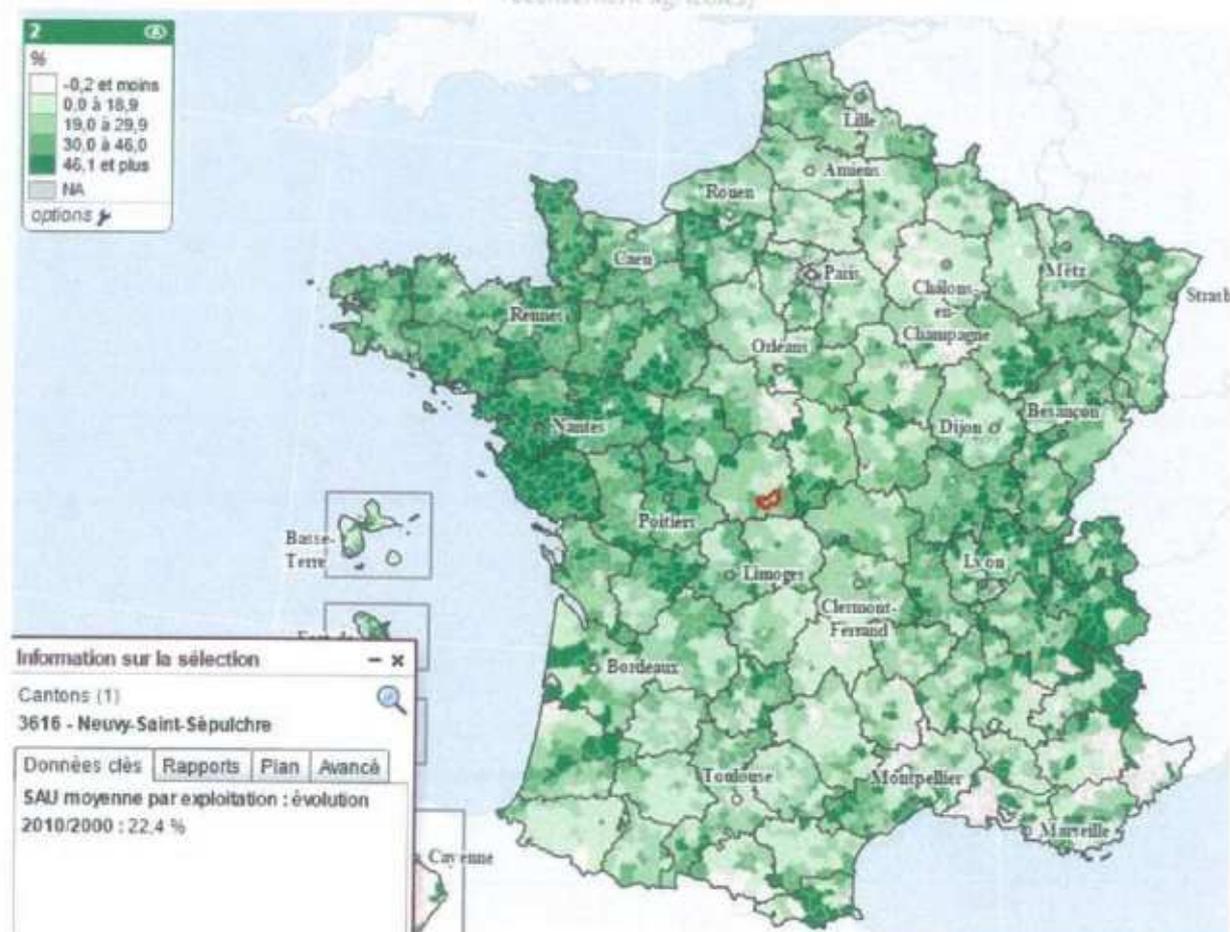
Cette augmentation traduirait le dynamisme des exploitations locales, amenées en tout cas à exploiter davantage de terres, y compris hors de la commune. Une autre explication pourrait être la diminution de quelques friches agricoles.

Pour autant, alors qu'en 1988 on dénombrait encore 96 exploitations, il en est comptabilisé 45 en 2016, soit une diminution de 51 exploitations.

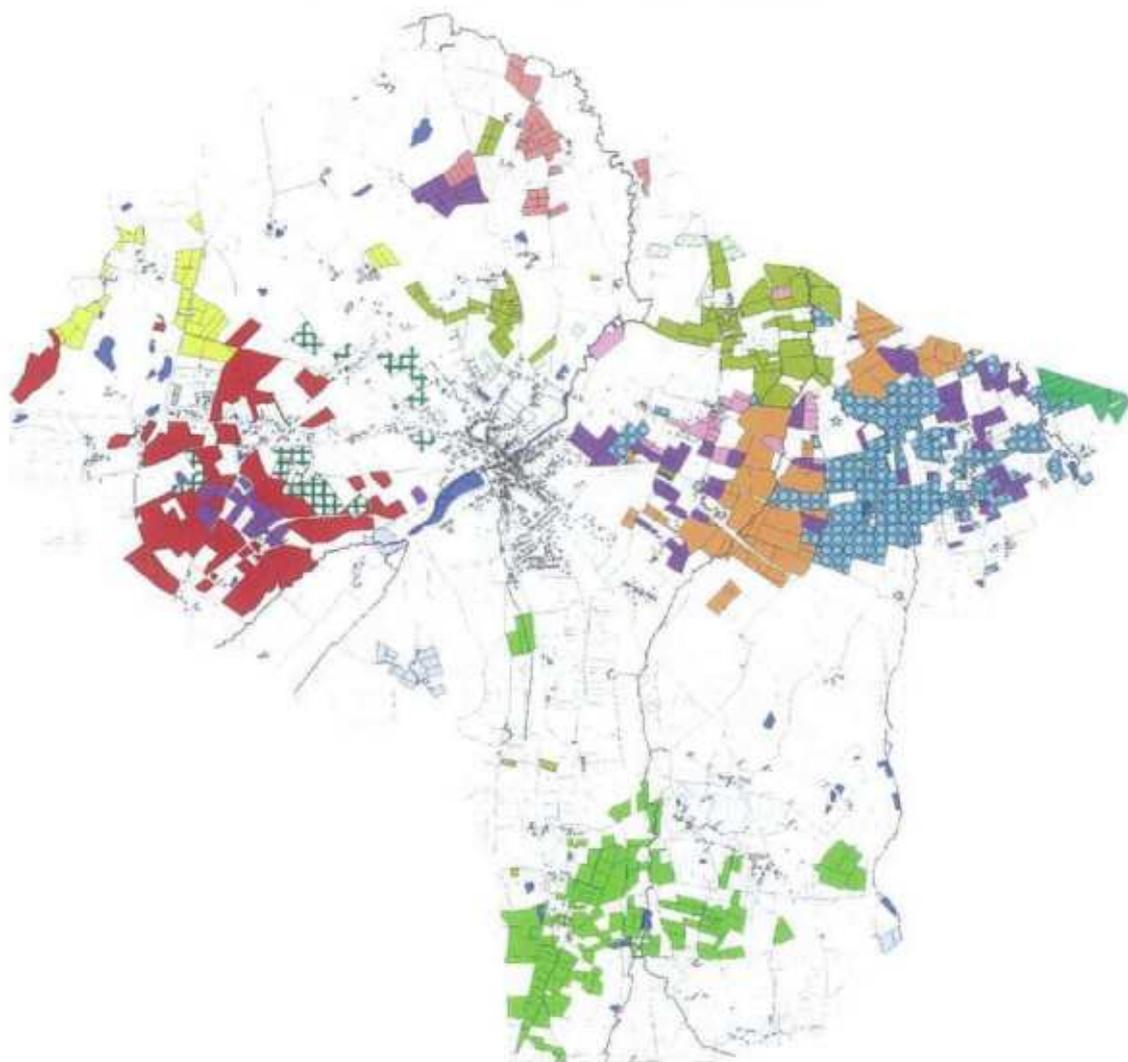
La surface moyenne par exploitation entre 2000 et 2010, a augmenté de 3,22 %.

Ceci est représentatif de la diminution du nombre d'exploitations et de l'augmentation de la SAU en contrepartie.

Evolution de la SAU des exploitations de Neuvy-Saint-Sépulchre entre 2000 et 2010 (source : AGRESTE, recensement agricoles)



Répartition des terres cultivées par exploitants



Source : enquêtes agricoles

Les couleurs correspondent à des types différents de plantation. Par respect pour l'identité de chaque exploitant nous ne transmettons pas de légende.



Source : Géoportail

Lors de l'élaboration du PLU, le bureau d'études a réalisé une enquête agricole afin d'identifier les types de production, le nombre d'hectares cultivés, l'état des bâtiments agricoles et les besoins des exploitants en rapport à leurs projets d'extension.

18 exploitants agricoles rencontrés

Objectifs :

- Protection des terres agricoles
- Développement de l'agriculture biologique
- Protection de l'identité agricole

Orientation technico-économique :

2010 : polyculture et polyélevage

2000 : bovins viande

Exemple : localisation et affectation des bâtiments de l'exploitation



1.6 Equipements et cadre associatif

Un niveau d'équipement et de services en harmonie avec la commune

De manière générale, le territoire connaît un vieillissement de la population, ce qui nécessite la mise en place de services à la personne, adaptés aux besoins. Dans cette perspective, Neuvy-Saint-Sépulchre propose des structures adaptées comme le portage à domicile des repas ou encore le pôle santé et la proximité de logements pour les Seniors.

Neuvy-Saint-Sépulchre dispose d'un nombre d'équipements et de services conséquent. Elle propose également de nombreux équipements sportifs, culturels, associatifs, culturels, ... ainsi que les services classiques : mairie, poste, ADMR.

En matière de sécurité, la commune dispose d'une gendarmerie.

Dans le domaine médical, la commune bénéficie d'un pôle santé regroupant :

- Une maison médicale (médecins)
- Une maison paramédicale (infirmières, dentiste, podologue, kinésithérapeute, ostéopathe, orthophoniste, ambulancier)
- Des logements pour les personnes âgées (12 logements)
- Une pharmacie.

Concernant l'enseignement, Neuvy-Saint-Sépulchre dispose :

- D'un groupe scolaire : Sylvain Luret,
- D'un collège : Vincent Rotinat.

L'ensemble de ces établissements sont situés dans le centre-bourg.

En matière d'accueil périscolaire, l'équipe pédagogique a mis en place un projet pédagogique avec la réalisation de temps d'activités périscolaires (TAP). Ces TAP peuvent bénéficier de nombreux locaux pour la pratique des activités : centre de loisirs, jardins municipaux, les écoles, installations sportives (centre sportif et socioculturel, gymnase, stade, ...).

Un multi accueil récré bébé permet d'accueillir les plus petits de 3 mois à 3 ans.

Dans le domaine sportif, la commune propose de :

- D'un stade et centre sportif et socio culturel : terrains de tennis, terrain de pétanque, dojo, piste de course, escalade, terrain de football, ...)
- D'un gymnase
- D'une piscine attenante au camping
- Plusieurs parcours de randonnées sont organisés au sein du territoire communal.

Dans le domaine culturel et associatif, la commune est notamment marquée par l'existence d'une offre riche en matière de sites culturels de visite muséographies, parmi lesquels :

- D'une bibliothèque médiathèque
-
- D'une salle des fêtes
- De la salle Henri de la Touche

Une vie locale soutenue par de nombreuses associations

En matière de tissu associatif actif, la commune est pourvue d'une trentaine d'associations dans des domaines variés : culture, sport, comité des fêtes, secourisme, foyer des jeunes, ...

Les associations sportives sont très bien représentées avec des associations pour le basket, la gymnastique volontaire, la pêche, la pétanque, le tennis, le football. Les associations culturelles sont également présentes avec du théâtre, les amis de la Basilique, un club philatélique, ... La commune compte aussi diverses associations telles que, celles des parents d'élèves, l'union des commerçants et artisans, une association des anciens combattants, qui propose aux habitants de la commune diverses activités récréatives tout au long de l'année.



- | | | |
|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 1. Stade | 9. Ecole primaire Jean Guillebaud | 18. Square des Ecorevils |
| 2. Gymnase | 10. Ecole primaire rive droite | 19. Maison médicale |
| 3. Tennis | 11. Ecole maternelle Sylvain Luret | 20. Cabinet médical |
| 4. Collège Vincent Rotinat | 13. Centre de loisirs | 21. Piscine |
| 5. Parc Bouleade Périgot | 14. Basilique de Saint Etienne | 22. Camping |
| 6. Salle Henri de la Touche | 15. Tour médiévale | 23. Plan d'eau |
| 7. Gendarmerie | 16. La poste | 24. Bibliothèque |
| 8. Mairie | 17. Cimetière | 25. Pl. du Cardinal Eudes |

1.7 Espaces publics et patrimoine

En matière d'espace public, la commune dispose de plusieurs espaces de partage social. Toutefois, quelques terrains ne sont pas suffisamment mis en valeur et pourtant leur usage public reste limité.

- Le champ de Foire



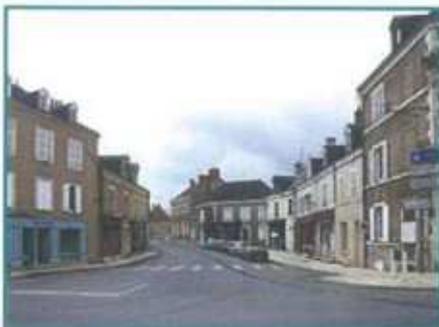
La grande place du Champ de Foire située au Nord-Ouest de la commune est vue comme un espace de transition entre urbain et agricole. En l'absence de l'activité marchande (la majeure partie du temps) cet espace devient difficile à appréhender.

- Parc Boulade Périgois



Le parc accueille aujourd'hui le bâtiment dédié à la société pomologique mais aussi la salle des fêtes ainsi que le bâti ancienne siège de la communauté de communes.

- Place Cardinale Eudes



La place Cardinale Eudes est proche à la Basilique Saint-Etienne et est entourée des commerces qui offrent des services de proximité.

- La Halle



La halle, qui a pu servir d'abris pour des marchés ou simplement pour les passants, bénéficie d'une position privilégiée en surplomb de la rivière, à l'entrée du pont.

- Le plan d'eau

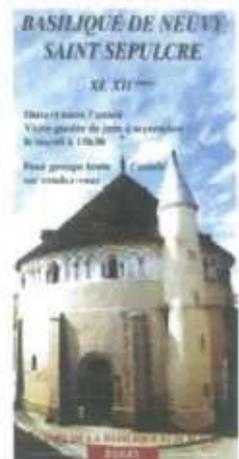


Cet espace offre une opportunité de promenade et de pêche aux habitants et visiteurs.

Un riche patrimoine bâti

La commune de Neuvy-Saint-Sépulcre dispose des éléments patrimoniaux de grand contenu historique ainsi que des espaces déjà protégés par des réglementations spécifiques. A travers le PLU, la commune assure une mise en valeur et une protection de sa richesse architecturale par l'application des outils réglementaires. Un recensement des éléments patrimoniaux a été réalisé afin de qualifier leur valeur architecturale.

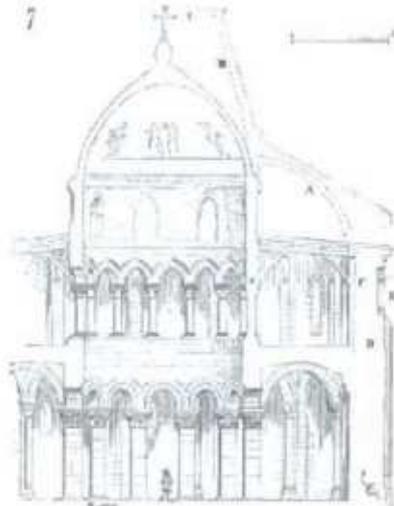
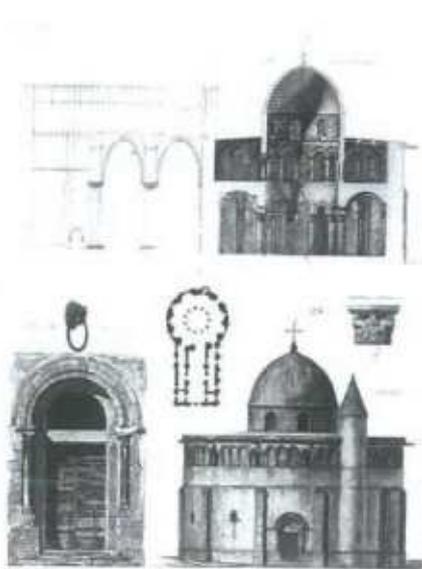
A l'image du département, le territoire abrite un patrimoine riche et varié tant sur le plan culturel que naturel. Le bourg affiche un caractère exceptionnel lié à la présence du monument emblématique qu'est la basilique Saint-Etienne; grâce à sa valeur historique et patrimoniale, elle est inscrite en 1998 sur la liste du Patrimoine Mondial de l'Unesco au titre des Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle (route de Vézelay) en France.



Basilique Saint-Étienne

La basilique Saint-Etienne (ancienne collégiale Saint-Jacques-le-Majeur) est un des rares édifices subsistants en France qui soit conçu comme une copie de l'église du Saint-Sépulchre de Jérusalem. L'étude archéologique, réalisée pendant des travaux, a permis de préciser les étapes de son évolution depuis sa fondation dans les années 1040. La rotonde, avec ses onze piliers centraux, a été ajoutée à l'extrémité ouest d'une église antérieure. Le mur extérieur a été achevé dans cette première phase mais la cage centrale, qui abritait l'édicule, n'a été terminée qu'au début du XII^{ème} siècle. Pendant la deuxième moitié du XII^{ème} siècle, l'église est profondément remaniée et sans doute raccourcie avec la création d'un chevet plat. La voûte primitive est remplacée par trois travées de croisées d'ogives.

L'édifice sert de refuge pendant la guerre de Cent Ans, ce qui provoque certains dégâts, partiellement réparés. Malgré les ruptures évidentes dans la construction et un plan irrégulier, l'édifice est le résultat de la poursuite d'un projet architectural cohérent et original visant à évoquer l'église du Saint-Sépulcre de Jérusalem.



Neuzy-St.-Sépulchre. Rotonde von Norden.
SW-Foto 1921



restitution
I-Le-Duc.
françoise

Le vieux lavoir



La maison « délabrée »



Sources : cartesfrance.fr, Hervé Lenain, Base Mérimée : <http://www.culture.gouv.fr>

Fontaine – Place Clemenceau



Statue-candélabre représentant une Égyptienne, placée sur un piédestal orné avec mascarons sur un bassin, le tout en fonte, l'ensemble faisant fonction de fontaine, présentée dans le catalogue Val d'Osne. Cette statue a été offerte par une famille de la commune pour l'arrivée de l'eau courante. Sa place initiale était sur la place de la vente aux bestiaux et elle a été déplacée devant la mairie où elle se trouve encore aujourd'hui.

Source : e-monumen.net / Photos et informations de Paola Mascaro

2. Réseaux de transports et mobilité

2.1 Trame viaire communale

Une trame viaire permettant une connexion au cœur de la commune

La commune possède une trame viaire lui permettant de se connecter avec facilité au centre-bourg. En effet, l'ensemble des voies divergent vers le cœur de bourg avec un axe principal : la D927, classée comme route de grande circulation.

Le centre bourg se distingue aisément du reste de la commune par un maillage dense de voies secondaires et de voies douces qui établissent une structure en étoile sur l'ensemble du territoire communal, et notamment vers les hameaux et écarts.

Le réseau principal

- La **D927** est à considérer est une voie reliant l'ensemble du territoire ; d'orientation Est/Ouest, elle permet une connexion avec l'A20 à l'Ouest et La Châtre à l'Est. En connexion directe avec le centre-bourg, elle devient en zone urbaine, la rue Emile Forichon puis l'Avenue Thabaud Boislareine. Elle longe également la basilique puis est parti constituante de la place du Cardinal Eudes.
- La **D990** impacte le territoire communal dans sa partie Ouest. Elle permet de relier la commune à Châteauroux au Nord et Aigurande au Sud. Elle ne contribue pas à la structuration urbaine du territoire communal bien qu'elle permette de desservir la ZA du Fay et qu'elle croise la D927 par l'intermédiaire d'un rond-point.
- Elles sont toutes deux, classées voie à grande circulation au titre du décret N° 2010- 578 du 31 mai 2010.

Ces deux axes jouent à la fois, le rôle :

- D'axe de transit
- Et axe de desserte locale

Elles sont également empruntées par des transports exceptionnels.

Les marges de recul dans les PLU sont les suivantes :

5.1.2 Recul d'alignement dans les P.L.U.

En dehors des routes classées à grande circulation qui font l'objet d'une réglementation spécifique, il y a lieu de fixer une distance de recul d'alignement afin de limiter les nuisances et assurer la sécurité des échanges.

- Agglomération et lieu-dit (zone entre panneaux E31) : examen au cas par cas notamment en carrefour pour des raisons de sécurité
- Hors agglomération et hors lieu-dit :
 - Habitations : 35 m de l'axe
 - Autres constructions : 25 m de l'axe

Source : SDRD 2017 – page 15

Les parties considérées « Hors agglomération et hors lieu-dit » sont classées en zone Agricole et Naturelle. Or, aucune construction n'est autorisée en zones A et N et les exploitations agricoles autorisées dans ces zones peuvent déroger à ces règles de recul. Par conséquent, la référence réglementaire au recul d'alignement n'est pas nécessaire.

Le réseau secondaire

La voirie secondaire de la commune se compose de plusieurs voies structurantes composées de deux échelles principales : les départementales (D51, D19F, D38, D74, D74C, D42B) et les voies communales.

Ce réseau départemental est assez dense permet de lier Neuvy-Saint-Sépulchre aux communes voisines. Les voies communales permettent de raccorder les hameaux et écarts au centre-bourg ; elles assurent la desserte de l'ensemble du territoire communal.

Les cheminements doux

Les cheminements doux sont très présents sur l'ensemble du territoire. Ils correspondent à des chemins ruraux utilisés en chemin de randonnée ou à des fins agricoles. Pour la plupart, leurs tracés suivent les trames bocagères.

Au niveau du centre-bourg, les voies douces sont généralement des amorces de voies vers la Bouzanne ou situées au niveau du plan d'eau. Quelques voies sont d'ordre privées et desservent des ensembles bâtis constituant le bourg.



Voie	Situation	Trafic journalier	% poids lourds
Du Nord au Sud			
RD 990	Au nord de la RD 927	1 696 véhicules	13,1
RD 990	Au sud de la RD 927	2 149 véhicules	12,8
De l'Est à l'Ouest			
RD 927	Est de Neuvy	3 347 véhicules	11,1
RD 927	Ouest de Neuvy	3 526 véhicules	10,9
RD 927	Ouest de la RD 990	2 494 véhicules	15,5
Dans la traverse de Neuvy			
RD 74C	Relie la RD 990 à la RD 927	1 170 véhicules	5,6

et les RD 19f, 38, 42b, 51 et 74 dont le trafic journalier n'est pas connu.

Source : Dossier de Porter à la Connaissance, DDT – unité de planification, octobre 2015

Les entrées de ville

Etant structurée sur un système radioconcentrique, la commune bénéficie de plusieurs entrées de ville notamment pour chaque voie départementale.

Les deux entrées de ville majeures demeurent celles de la D927.

- Perception de l'entrée de ville Ouest – D927

La perception de l'entrée de ville Ouest s'effectue depuis le rond-point de la ZA du Fay avec la présence d'entreprises de taille conséquente mais également du supermarché communal. Les vues restent dégagées sur le grand paysage tout en annonçant la proximité d'espaces présentant un caractère urbain.

A la sortie de la ZA du Fay, l'espace agricole reprend ses droits et de nouveau le paysage de bocages devient majoritaire ; la départementale faisant acte d'une linéarité sans faille, ceci jusqu'au hameau de la Grand Croix. Les abords de la voie sont composés d'ensembles boisés qui permettent de cadrer les vues et d'accompagner les habitations des bords de voie.

Les espaces de l'entrée de ville au niveau du panneau restent peu urbanisés et sont constitués d'espaces agricoles et d'un chapelet de construction qui s'intensifie au fur-et-à-mesure. C'est au niveau de la rue de la Grande Chaume que le caractère urbain de Neuvy-Saint-Sépulchre prend forme.



Zone d'activité du Fay



- Perception de l'entrée de ville Est - D927

La D927 est bordée par des espaces agricoles ouverts ponctués de haies bocagères en bordure de voie linéaire. Le panneau d'entrée de ville se situe au niveau du château d'eau ainsi que des premières constructions d'habitation.

L'espace demeure cadré par des ensembles paysagers qui accompagnent cette voie principale, ainsi que part des jardins et vergers privés. La zone à 50km/h est marquée au niveau du cimetière. Une vue plongeante sur le centre-bourg est alors perceptible.

Ensembles paysagers



Espaces agricoles



L'Aubord



Château d'eau



2.2 Un inventaire des capacités en matière de stationnements

Il convient d'établir l'inventaire de la capacité en matière de stationnements de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public, ceci avec l'objectif de mutualiser ces capacités. Les stationnements recensés sont mutualisés pour les équipements, les commerces et services. Au niveau du Champ de foire, elles permettent également de prévoir des stationnements des riverains.

Nombres de stationnements	Localisation	Mutualisation
32 places VL	Place Emile Girat / rue du Château	OUI
18 places VL	Rue du Collège / rue des Fossés	OUI
Environ 50 places VL	Place Clémenceau / Place Henri de Latouche / école	OUI
Environ 30 places VL	Collège et équipements sportifs	OUI
Environ 160 places PL	Champ de Foire et alentours	
0 places pour les vélos		
TOTAL	Environ 290 places pour les véhicules motorisés dont environ 7300 m² d'emprise au sol*	

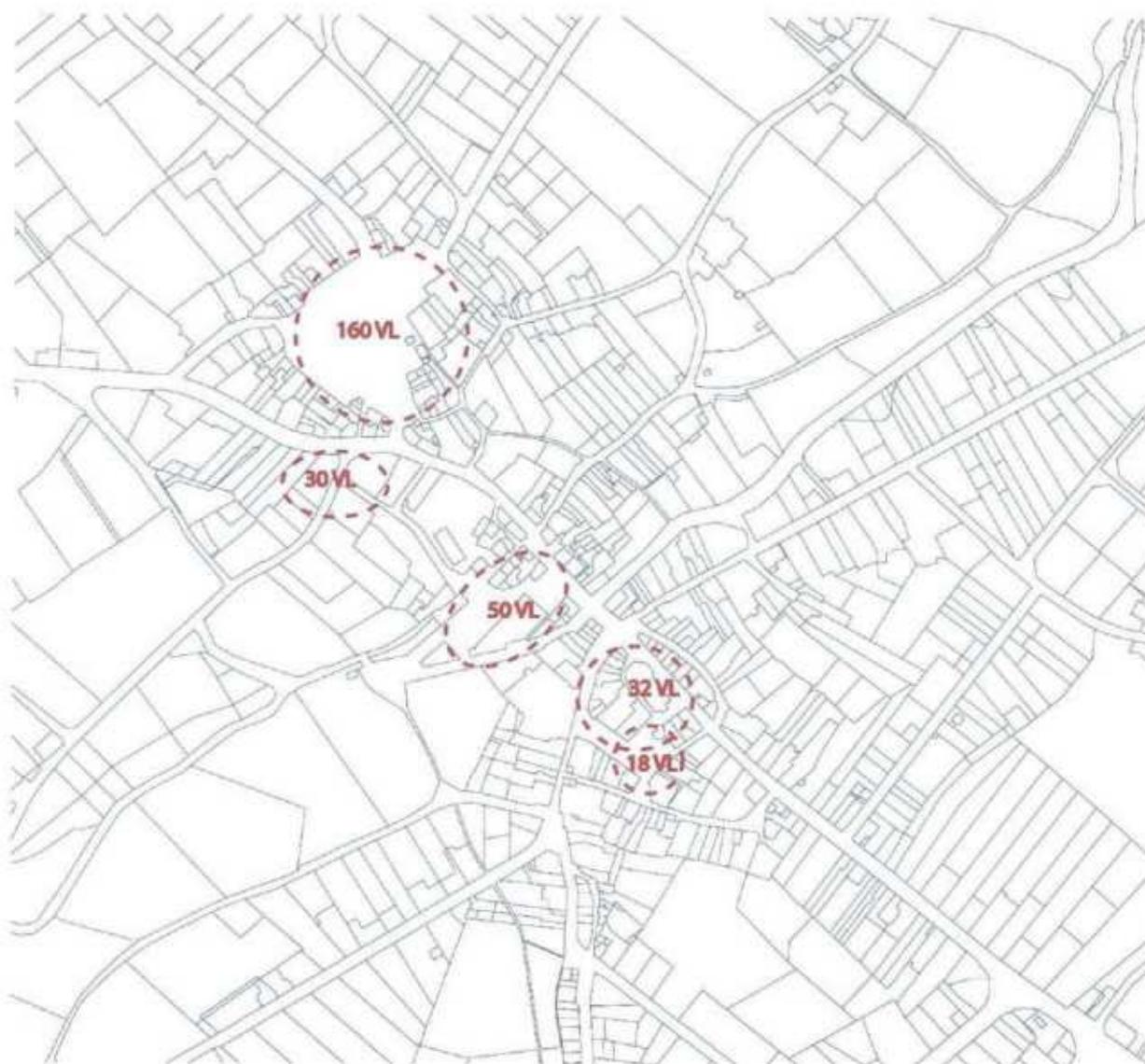
* base : stationnement VL : 25 m² avec dégagement / stationnement PMR : 33m² avec dégagement.

Le terme **véhicule électrique** désigne les véhicules autonomes dont l'énergie consommée provient de ressources embarquées par opposition aux véhicules à traction électrique qui utilisent l'énergie d'un réseau (énergie non embarquée). Ces derniers sont prisonniers d'un parcours équipé d'un moyen de liaison électrique à un réseau terrestre, c'est-à-dire une borne de rechargement.

Parmi ces véhicules électriques, il faut distinguer ceux, rudimentaires, qui n'ont pas la possibilité de récupérer l'énergie cinétique (freinages et ralentissement du véhicule en descente) des autres, plus complexes, plus élaborés capables de réversibilité, produisant une énergie électrique rechargeant les batteries.

Les **véhicules hybrides** sont des véhicules faisant appel à plusieurs sources d'énergie distinctes (par exemple essence + électricité) pour se mouvoir. Les véhicules électriques ont une propulsion assurée exclusivement par un moteur électrique. L'énergie embarquée provient donc très souvent de batteries rechargeables et parfois de piles à combustible.

Actuellement, les véhicules électriques nécessitent le plus souvent un chargement d'énergie par l'intermédiaire d'une borne électrique. Il faut préciser que les bornes publiques sur voirie seront déployées pour les besoins occasionnels ou les systèmes d'autopartage. Des bornes à usage commercial sont disponibles dans les enseignes de grande distribution ou chez les concessionnaires automobiles, ce qui est le cas pour la ville de Châteauroux. Le département de l'Indre doit bénéficier de 80 bornes électriques installées par le **Syndicat départemental d'énergies de l'Indre (SDEI 36)**. Dans cette perspective, Neuvy-Saint-Sépluchre pourra alors bénéficier des infrastructures de recharge dans un rayon de 25 km.



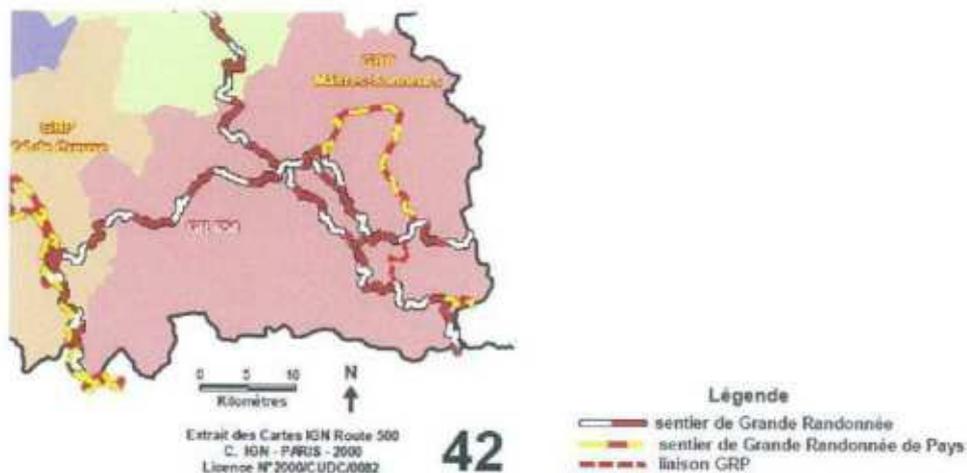
2.4 Une commune inscrite dans le maillage de circuits de randonnées communaux et intercommunales

Neuvy-Saint-Sépulcre s'inscrit dans un réseau de cheminements doux à une échelle dépassant les limites communales. Ce réseau constitue une richesse de première importance en tant que voies de communication de proximité, de chemins d'exploitations agricoles et forestières, ou encore comme support d'activités de loisirs et de tourisme rural, notamment les chemins de Grande Randonnée (GR).

La commune est concernée par le GR 654, voie de Vézelay des chemins de saint Jacques de Compostelle. Le sentier de grande randonnée 654 relie, sur environ 1 750 kilomètres, la Belgique au sud-ouest de la France, de Namur (Province de Namur) à Montréal-du-Gers (Gers). À partir de Vézelay, son tracé suit celui de la Via Lemovicensis. À Montréal-du-Gers, il y rejoint le GR 65 (la via Podiensis ou route du Puy), autre chemin de Saint-Jacques qui continue vers l'Espagne.

Le Conseil Départemental est compétent pour la mise en place du **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR)**, ainsi que pour la mise en place du **Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée Motorisée (PDIPM)**.

Ces plans sont élaborés par phase en fonction du recensement des chemins ruraux établis par chaque commune puis des délibérations correspondantes



Extrait des Sentiers de Randonnée GR et GR de Pays répartition départementale par Territoire
Source : Atlas de l'offre touristique du département de l'Indre 2012



Source : Géoportail

2.5 L'intermodalité et les modes de déplacements alternatifs à la voiture

Il peut être envisagé d'apporter une réponse à la multiplication du nombre de déplacements qui sur le territoire englobant plusieurs réseaux de transport individuel ou collectif : vélo, covoiturage, voiture, marche à pied, transports collectifs, ...

L'intermodalité est la possibilité d'utiliser plusieurs modes de transport durant un même déplacement. Pour être performante, l'intermodalité doit permettre à l'utilisateur d'utiliser les différents modes de déplacements de manière optimisée.

L'intermodalité doit sa réussite :

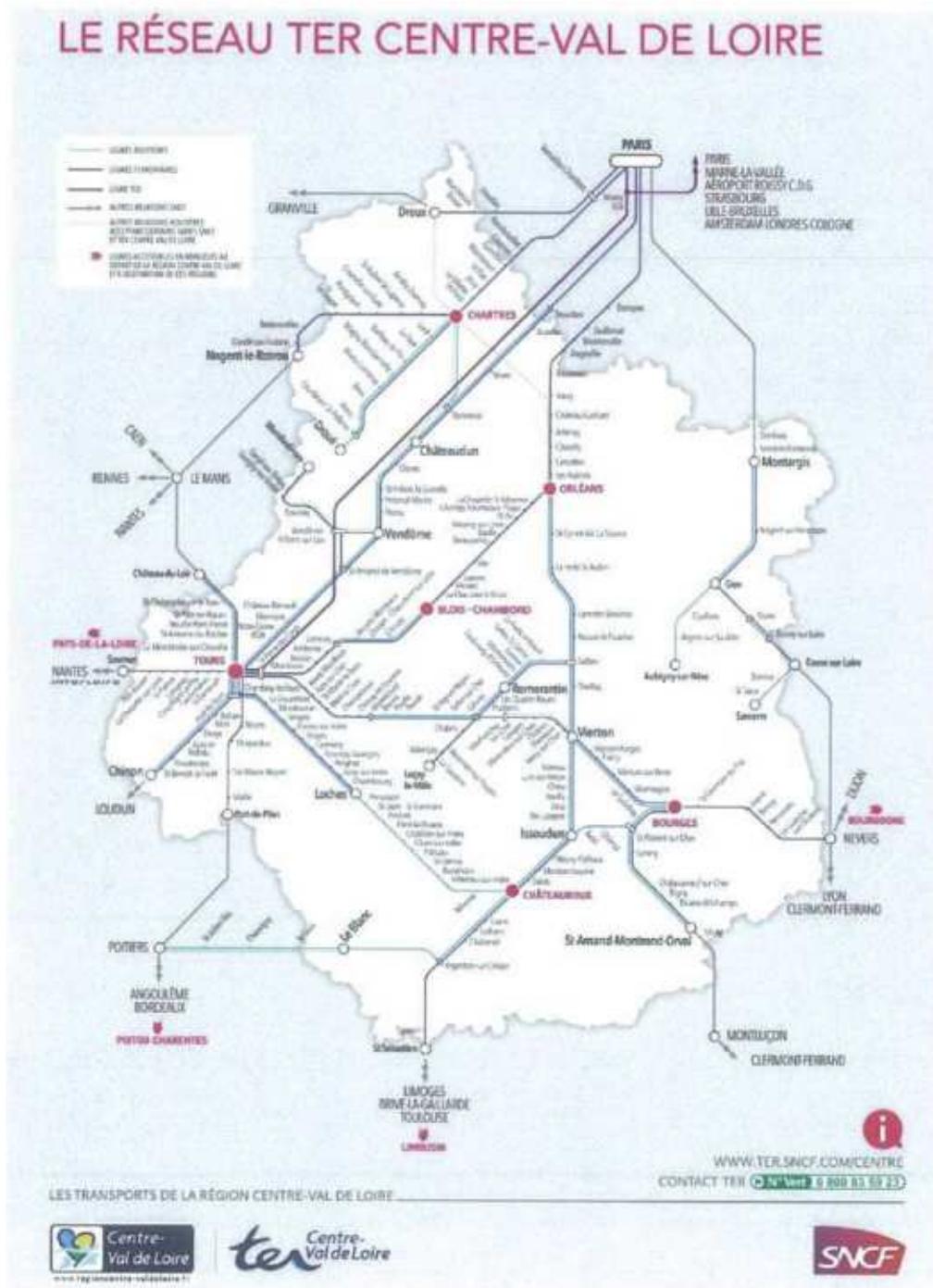
- Au maillage des réseaux de transport
- A la hiérarchisation de chaque mode de transport
- A la bonne lecture donnée de chaque mode de transport à l'utilisateur pour une meilleure compréhension et utilisation
- A l'articulation des modes de transport (complémentaires et non concurrents)
- A la création de pôles d'échange et de parc relais
- A la prise en compte du stationnement et sa bonne répartition sur le territoire
- A la mise en œuvre d'une politique attractive et incitative, puis à la sensibilisation du grand public

Le département a mis en place un site de covoiturage (<http://www.covoiturage36.com/>).
 Actuellement aucune demande de covoiturage n'est faite pour la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre.

Réseau ferroviaire et gares de proximité

Neuvy-Saint-Sépulchre ne bénéficie pas d'une gare SNCF sur son territoire. Les gares les plus proches sont :

- Châteauroux : 30 kms
- Argenton-sur-Creuse : 27 kms



Source : <http://www.ter.sncf.com/>

2.6 Sécurité et trafic



Source : CD36, Direction des Routes BEER – Pôle SIG Source : IGN, DPT 36 - Date : 14/04/2015

Voies principales :

- D927 : Belatre – La Châtre 66 kms
- D990 : Aigurande – Châteauroux 41 kms

La proportion de PL la plus élevée se situe sur les axes desservant les entreprises (ZA du Fay, secteur des Petits Champs et des Grands Patureaux).

A l'échelle du Pays, les flux routiers ont augmenté de 30% en 10 ans (jusqu'en 2006 – données Agenda 21 Pays de la Châtre en Berry) avec une proportion stable des poids lourds.

2.7 Développement des communications numériques

En 10 ans, les nouveaux usages créés par internet et les réseaux numériques se sont imposés auprès du grand public comme des entreprises : web, courrier électronique, téléphonie illimitée, visioconférence, maquettes virtuelles... Cette nouvelle étape représente pour les territoires un fort enjeu de développement. Cependant, la disponibilité et la richesse de ces services dépendent de l'existence et de la nature des infrastructures locales de communications électroniques, ainsi que de leurs conditions d'exploitation techniques et commerciales.

Conscientes que la seule initiative des opérateurs privés ne suffirait pas à apporter les services nécessaires partout sur leurs territoires, les collectivités locales ont obtenu en 2004, par le vote de la loi pour la confiance dans l'économie numérique, la possibilité d'intervenir réellement dans ce domaine.

Les objectifs liés au TIC (technologies de l'information et de la communication) sont les suivants :

- Maintenir les territoires en mouvement pour gagner en attractivité et en compétitivité. Des réseaux de communications électroniques performants constituent un appui de premier plan.
- Favoriser la cohésion sociale et le désenclavement grâce aux TIC (accès aux services et commerces en ligne, la possibilité du télétravail, la recherche d'emploi, la téléformation et la e-administration, par exemple).

Les enjeux de couverture, de concurrence et d'innovation s'inscrivent avant tout dans une problématique d'aménagement du territoire. En effet, le déploiement des infrastructures est subordonné à une logique de rentabilité pour les opérateurs. Par conséquent, cela nécessite donc une intervention des acteurs publics dans les zones moyennement denses et rurales pour attirer l'investissement privé encore insuffisamment présent.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département de l'Indre a été adopté en janvier 2012. Il est le premier en Région Centre-Val de Loire à mettre en œuvre un programme de montée en débit ADSL, afin d'atteindre un véritable haut débit Internet dans les zones jusqu'alors mal desservies en débit.

En effet, Le SDTAN fixe le cadre de l'aménagement numérique de l'Indre. Il définit 3 phases majeures :

- La première vise à doter les territoires les plus mal desservis en ADSL et quotidiennement pénalisés en assurant la montée en débit sur les équipements existants tout en préparant l'arrivée du THD. Le THD via la fibre optique à l'abonné sera déployé sur les secteurs à fort enjeu économique
- En seconde phase en complément des zones de déploiement privé.
- Parallèlement s'engagera une troisième phase de THD via l'ensemble des technologies mobilisables.

Conformément au SDTAN, le Syndicat Mixte RIP 36 (Syndicat Mixte Réseau d'Initiative Publique de l'Indre (SM-RIP36) : l'outil opérationnel dédié à l'aménagement numérique du territoire) s'engage dans des opérations de montée en débit destinées à améliorer les débits Internet dans les communes rurales éligibles.

3. Réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise des consommations d'énergie

3.1 Précarité énergétique des bâtiments et amélioration des performances énergétiques des constructions

La précarité énergétique dans le logement résulte de la combinaison de 3 facteurs principaux que sont :

- La faiblesse des revenus des ménages
- La mauvaise qualité thermique des bâtiments
- Le coût de l'énergie

Les logements de surface moyenne (70 à 100 m²) sont les plus nombreux à comptabiliser des ménages exposés à la précarité énergétique même si ce sont les logements de plus de 150 m² qui sont les plus concernés.

La situation familiale est également un facteur clé : près de la moitié des personnes vivant seules sont exposées à la précarité énergétique. En majorité les personnes retraitées ou sans activité professionnelle se retrouvent exposées à la précarité énergétique. Dans les autres catégories socioprofessionnelles, on constate une part significative des actifs, traduisant la faiblesse du revenu disponible et l'impossibilité d'assumer la charge énergétique du logement.

Un profil type se dégage : des personnes âgées, aux revenus ou rentes modestes, vivant seules, dans des maisons individuelles rurales dont elles sont propriétaires, chauffées au fioul ou au bois et habitant une surface importante par rapport au nombre d'occupants.

Ce profil est présent sur le territoire de Neuvy-Saint-Sépulchre avec une période de construction majoritaire se situant avant 1946, signifiant qu'une majeure partie des habitations n'a pas été soumise à une réglementation thermique (1^{ère} réglementation thermique en 1974).

Il convient de préciser qu'aucune construction n'a été soumise à la RT en vigueur ; RT 2012 et à la notion de bioclimatisme qu'elle introduit : le « Bbiomax ».

Le Bbio est un besoin bioclimatique conventionnel qui correspond à un nombre de points défini à partir des besoins énergétiques en matière de :

- Chauffage
- Refroidissement
- Eclairage artificiel.

Il caractérise la conception du bâti indépendamment des systèmes énergétiques. Cette exigence de performance énergétique deviendra la norme à partir de 2020, avec la construction de bâtiment à énergie positive, produisant plus d'énergie qu'il n'en consomme, en particulier grâce à une intégration systématique des EnR.

Afin de réduire l'exposition de la population à la précarité énergétique, il convient de :

- Proposer des logements de surface moindre, plus adaptés aux besoins et par conséquent, plus économe en énergie. Ces logements permettraient de répondre aux besoins des personnes à la retraite, et/ou vivant seules.
- Rapprocher les personnes seules du centre-bourg afin de limiter les dépenses pour les déplacements en voiture sur les petits trajets et ainsi impacter positivement sur la précarité énergétique globale.
- Adapter le logement en améliorant ses performances énergétiques (isolation, mode de chauffage plus performant), comme réalisé dans l'OPAH RR 2006-2011.

4. Histoire du développement urbain

4.1 Rappel historique¹

Le bourg

Le bourg a été constitué sur le passage à gué de la Bouzanne, à l'époque gallo-romaine. Un vestige qui date de cette période a été utilisé dans la construction de la rotonde de l'église. La localité prit assez vite une certaine importance puisqu'à l'époque de la fondation du Saint-Sépulchre (1042), il y avait déjà un sanctuaire sur la rive droite de la rivière.

Scum Sepulcrum de Novic

Vers 1190, la commune « que vocatur Scum Sepulcrum de Novic » est notée dans la mouvance de l'abbaye Saint-Sulpice-de-la-Nef, de Bourges. Et pendant la guerre de Cent Ans, c'est dans le cloître fortifié qui se trouvait près de la collégiale que se réfugiaient les habitants de Neuvy pour échapper aux Anglais qui s'emparèrent de Sainte-Sévère en 1360 (Du Guesclin les en chassa en 1372). Les dégâts causés par l'ennemi dans le cloître et dans l'église coûtèrent aux habitants 80 livres tournois. De même, après la Révolution, l'église Saint-Étienne qui avait servi de temple de la Raison avait besoin de réparations et celles-ci furent exécutées au cours de la première moitié du XIXe siècle. Il est vrai qu'à toute époque le destin de la cité a été lié à celui de sa collégiale, grande création architecturale.

Basilique Saint-Étienne

Composée d'un vaisseau rectangulaire, où se voient encore quelques pans de muraille du XIe siècle, et d'une remarquable rotonde, reconstruite au XIIe siècle, dont l'étage inférieur, aux énormes chapiteaux sculptés, est surmonté d'une tribune circulaire, l'église a reçu, en 1257, du cardinal Eudes de Châteauroux, une relique du Précieux Sang, qui fut à l'origine d'un pèlerinage très fréquenté. Mais la ferveur religieuse n'est pas le seul motif de l'intérêt que l'on a toujours porté à la collégiale : c'est aussi en reconnaissance de l'architecture et de la sculpture.

1939 : commune d'accueil des réfugiés espagnols

Plus de 2 000 réfugiés espagnols fuyant l'effondrement de la république espagnole devant les troupes de Franco, arrivent dans l'Indre. Contrairement aux départements voisins qui font appel aux communes, l'Indre réussit à les regrouper dans seulement trois, puis sept centres, ce qui permet un meilleur contrôle de la population. Neuvy-Saint-Sépulchre est l'un des centres ouverts en second (les réfugiés sont essentiellement des femmes et des enfants). Une partie des réfugiés rentrent en Espagne, incités par le gouvernement français qui en facilite les conditions, mais une grande partie préfèrent rester.

¹ Information consultée du livre « Recherches sur Neuvy-Saint-Sépulchre » de Henri PERRAULT (2004).

4.2 Organisation du développement urbain

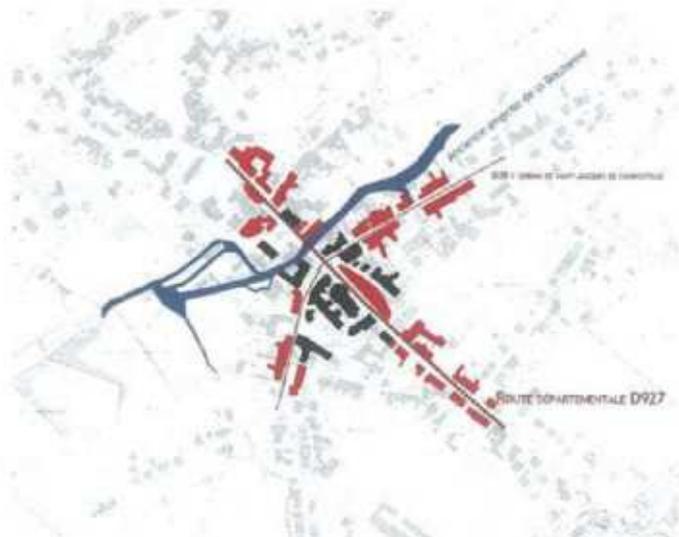
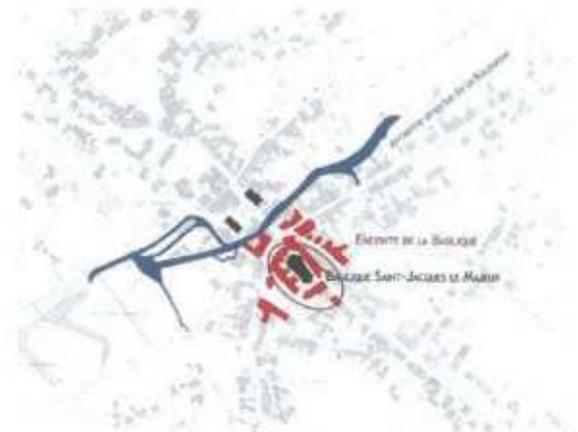
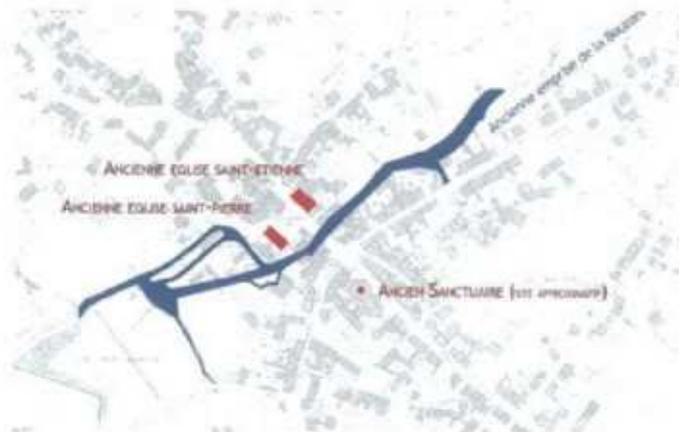


Le bourg est né du passage à gué de la Bouzanne sur la voie romaine (Lyon/Poitiers)

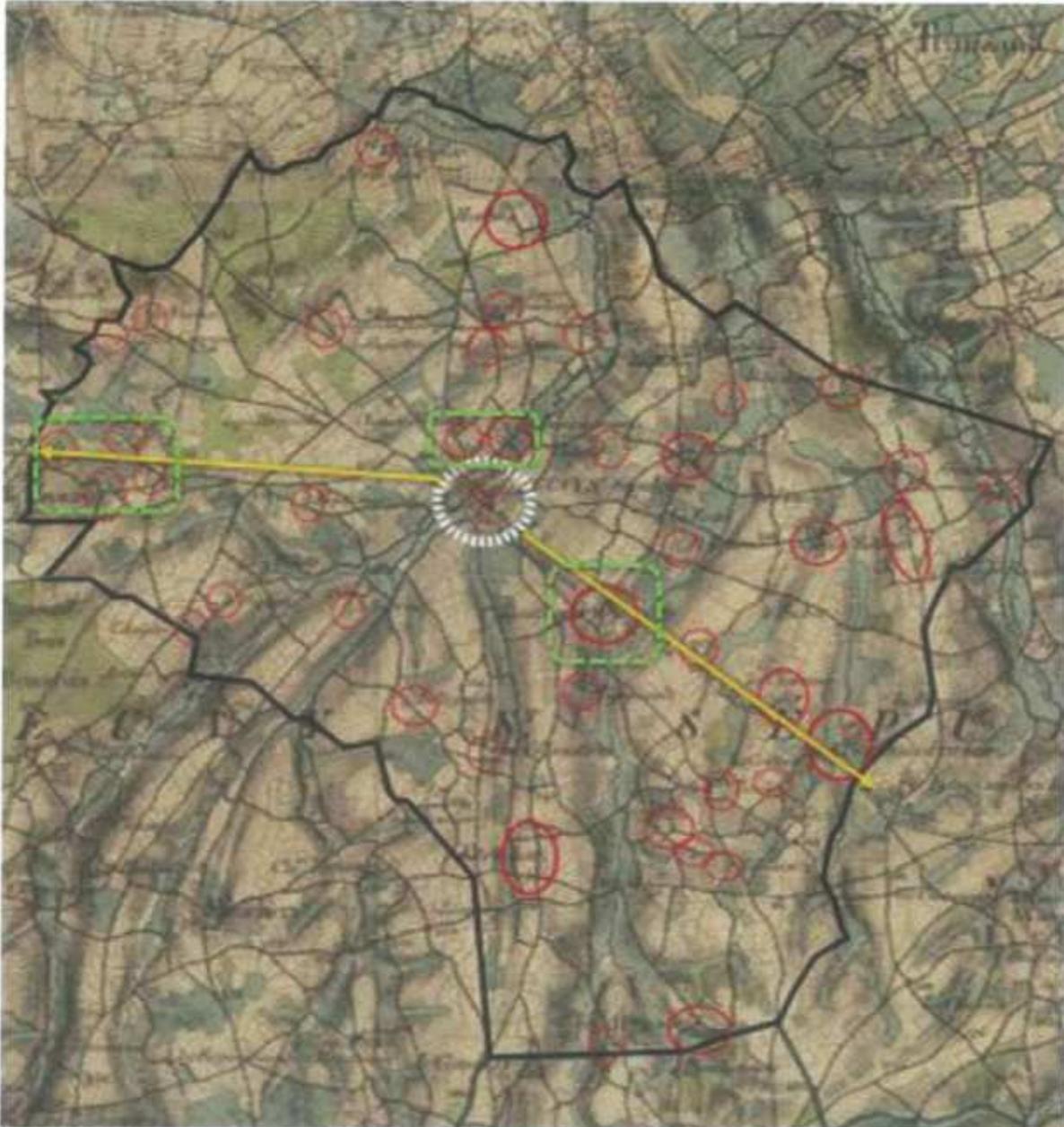
→ La Bouzanne

Berceau du cœur de ville : une enceinte bâtie se constitue autour de la Basilique : point de départ du développement de la ville.

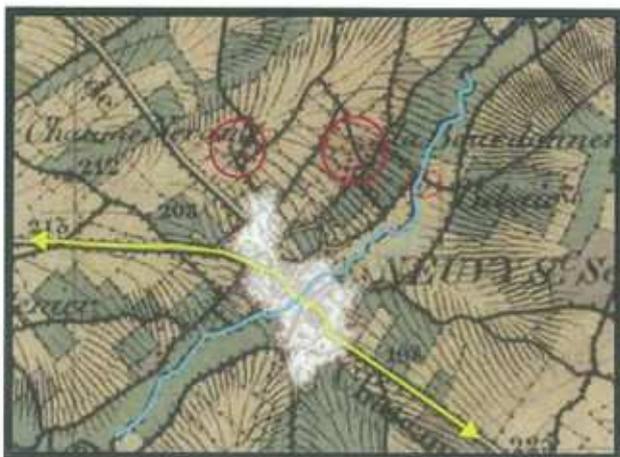
Extrait Carte de Cassini- source : Gallica XVIII



Le Saint-Sépulchre, fondé en 1042 par Eudes de Déols, ancien pèlerin de Terre Sainte, construit sur la rive gauche de la Bouzanne (2^{ème} moitié du XI^{ème} S).
(Source : AFDP juil 2013)



Zoom sur la tâche urbaine de Neuvy-Saint-Sépulchre en 1850



- **A Neuvy-Saint-Sépulchre :**
- **Plusieurs petites unités réparties en chapelet**
- **Un cœur urbain qui trouve son origine avec les deux paroisses (Eglise Saint-Etienne et Eglise Saint-Pierre) + la Basilique (sanctuaire)**
- **Des unités satellites de taille plus conséquentes sur la voie d'accès principale ou en périphérie immédiate du bourg.**

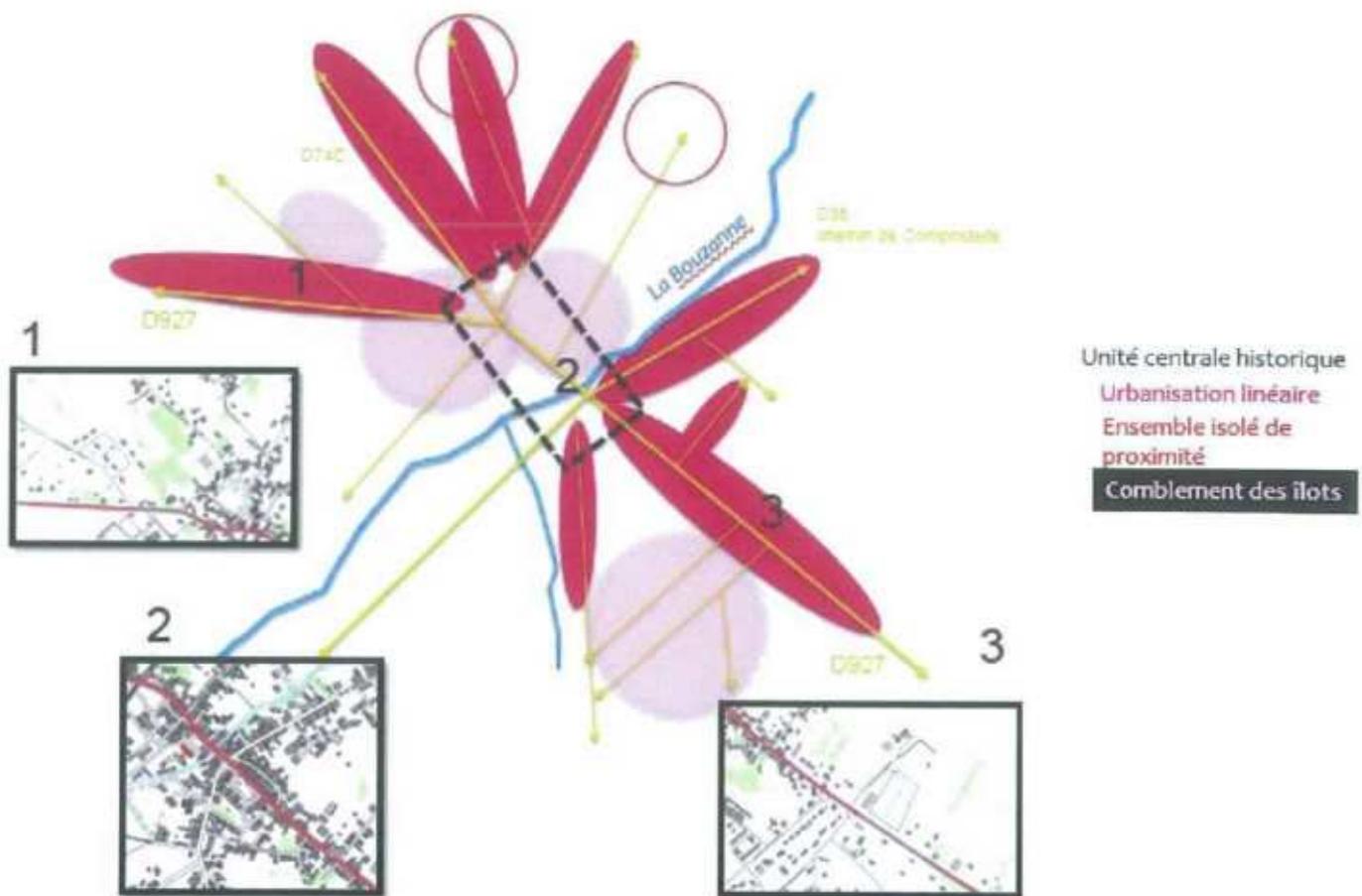
Il existe 3 grandes familles de répartition des densités :

1. Etalement concentrique
2. Structure en doigt de gant
3. Développement par unités et ou unités satellites

Elles sont toujours rattachées à l'espace central de la ville qui est leur référence.

L'espace central de la ville est le lieu dynamique où sont concentrés les équipements d'un niveau supérieur, les services et les commerces.

Schématisation de l'urbanisation de Neuvy-Saint-Sépulchre



Neuvy-Saint-Sépulchre est constituée par un développement en unités de part et d'autre de la Bouzanne, puis, par un développement linéaire le long des axes principaux.

Développement en unités principales :

Une unité principale forme le cœur de Neuvy-Saint-Sépulchre. La Bouzanne et son secteur humide forme la coulée verte au cœur du centre-ville.

A l'origine, le territoire apportait toutes les commodités (bois de chauffage, protection, eau, terres cultivables, ...) pour le maintien de la vie expliquant le développement de multiples unités satellites. Ces unités disposaient des moyens propres à assurer une qualité de vie organisée et protégée.

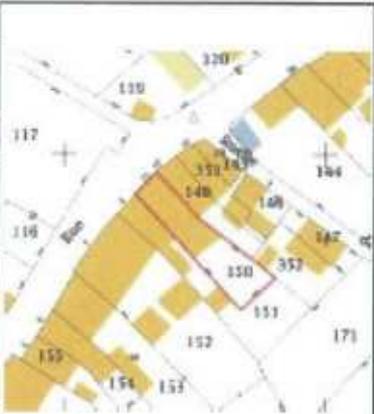
4.3 Les enjeux patrimoniaux du territoire

Un premier inventaire sur le patrimoine bâti a été réalisé. Cet inventaire a permis de localiser les bâtiments d'intérêt patrimonial qui pourront faire l'objet des prescriptions pour leur préservation au moment de l'élaboration du PLUi. 205 fiches sont jointes en annexes du PLUi, afin d'encadrer l'évolution des bâtiments, ils sont localisés dans les zones U, Uap et Ua.

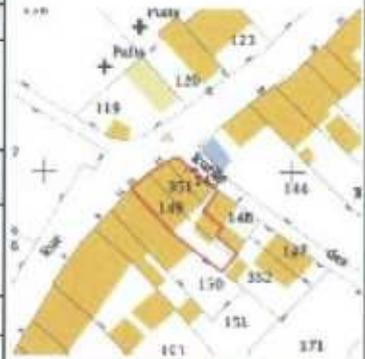
Dans l'attente de PLUi ces fiches pourront servir de mémoire pour les services instructeurs.

Exemple des fiches :

SECTION : AK - PARCELLE : 150

FICHE D'IMMEUBLE - NEUVY SAINT SEPULCRE		
Adresse : 11 rue Jules Gaillaud		
Typologie : R+combles		
Occupation : Période dominante :		
PARCELLE Section : AK Parcelle : 150		
Description de la parcelle et Implantation des constructions : Parcelle en longueur		
BATIMENT PRINCIPAL		
Etat sanitaire : Bon		
Etat structuré : Bon		
Valeur patrimoniale globale :		
Eléments patrimoniaux :		
<input type="checkbox"/> Bâtiment d'ensemble		
<input type="checkbox"/> Eléments de la construction :		
Usage actuel : Logement		
TOITURES		
Forme du comble : 2 pans		
Matériaux : <input checked="" type="checkbox"/> Petites tuiles plates en terre cuite		
<input type="checkbox"/> Ardoises		
<input type="checkbox"/> Tuiles mécaniques		
FAÇADES Matériaux :		
Description, transformation :		
Soubassement pierre - encadrement peint		
Rdc : 2 fenêtres bois demi-persiennes - 1 porte bois imposte vitrée		
1 corniche 3 rangs de brique - 1 lucarne capucine		
Possibilités d'évolution :		
BATIMENTS SECONDAIRES		
Etat sanitaire :		
Etat structuré :		
Valeur patrimoniale globale :		
Description :		
Possibilités d'évolution :		
ESPACES LIBRES		
Etat sanitaire :		
Valeur patrimoniale :		
Description, transformation :		
Usage : <input type="checkbox"/> Stationnement		
<input type="checkbox"/> Services		
<input type="checkbox"/> Agrément		
Limites :		
Possibilités d'évolutions :		
Eléments remarquables :		
Légende :		
<input type="checkbox"/> A conserver / à restaurer		
<input type="checkbox"/> A conserver avec modifications		
<input type="checkbox"/> Abandonnée, à démolir		

FICHE D'IMMEUBLE - NEUVY SAINT SEPULCRE	
Adresse : 13-15-15b rue Jules Callaud – 1 ruelle des Chevreux Typologie : R+combles	
Occupation : Période dominante :	
PARCELLE	Section : AK Parcelle : 149-351-145
Description de la parcelle et implantation des constructions : Parcelles d'angle entre la rue Jules Callaud et la ruelle des Chevreux 4 bâtiments accolés	
BATIMENT PRINCIPAL	Etat sanitaire : Moyen Etat structurel : Bon
Valeur patrimoniale globale :	
Eléments patrimoniaux : <input type="checkbox"/> Bâtiment d'ensemble <input type="checkbox"/> Eléments de la construction :	
Usage actuel :	
TOITURES	
Forme du comble : 1 pan	
Matériaux : <input checked="" type="checkbox"/> Petites tuiles plates en terre cuite <input type="checkbox"/> Ardoises <input type="checkbox"/> Tuiles mécaniques	
FAÇADES Matériau :	
Description, transformation : - 13 (parcelle 149) : encadrement enduit – menuiserie bois 1 porte bois imposte vitrée – 1 fenêtre bois volets bois Etage : 1 ouverture volets bois - 15 (parcelle 351) : 2 pans en petites tuiles : 1 porte de garage en bois – 1 ouverture porte bois - 15B (parcelle 145) : garage : toiture 1 pan en bôle ondulé 1 double porte métallique - Commun : toiture 2 pans en petites tuiles : 1 porte bois (accès du passage parcelle 351 7) – 1 fenêtre volets bois – 1 ouverture volets bois	
Possibilités d'évolution :	
BATIMENTS SECONDAIRES	Etat sanitaire : Etat structurel :
Valeur patrimoniale globale :	
Description :	
Possibilités d'évolution :	
ESPACES LIBRES	Etat sanitaire : Valeur patrimoniale :
Description, transformation :	
Usage : <input type="checkbox"/> Stationnement <input type="checkbox"/> Services <input type="checkbox"/> Agrément	
Limites :	
Possibilités d'évolutions :	
Eléments remarquables :	Légende : <input type="checkbox"/> A conserver avec modifications <input type="checkbox"/> Altérée, à démolir <input type="checkbox"/> Sans valeur patrimoniale

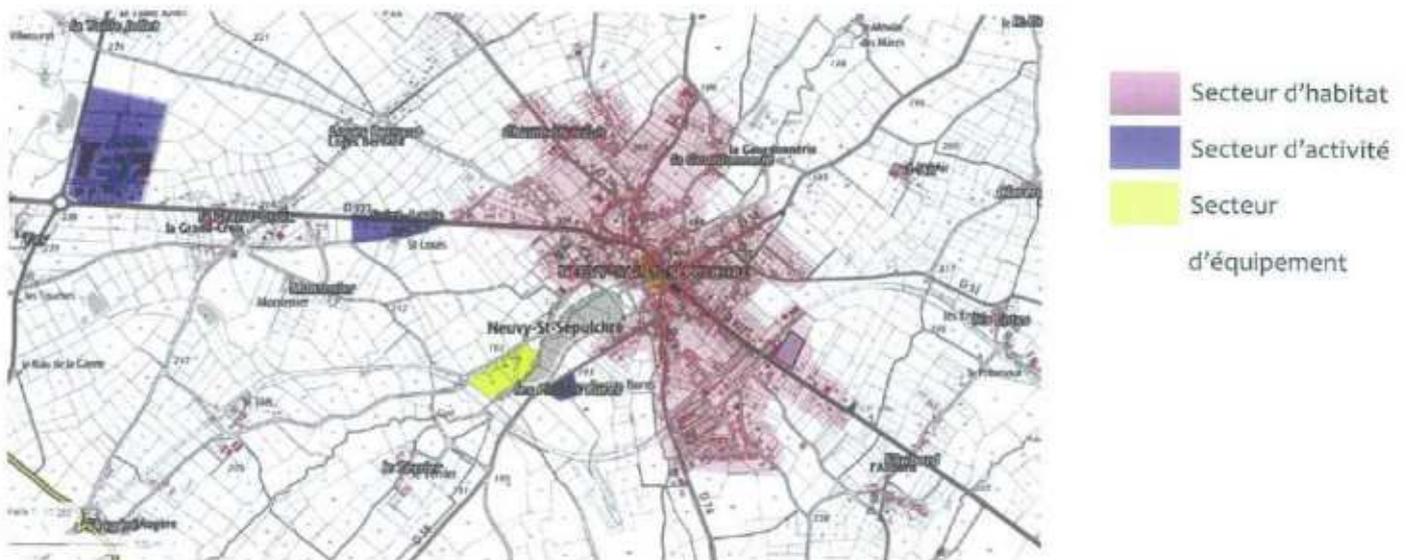


5. Fonctionnement urbain

5.1 Structure urbaine

L'analyse du tissu urbain de Neuvy-Saint-Sépulchre consiste à définir des espaces homogènes selon leur fonction urbaine principale parmi trois catégories : l'habitat, l'activité économique et le tissu d'équipements publics.

Aperçu de la tâche urbaine de Neuvy-Saint-Sépulchre



Source : geoportail

Les secteurs à dominante d'habitat :

Les secteurs d'habitat sont très majoritaires sur le territoire en termes de superficie, ils constituent la plus forte densité du tissu pouvant aller jusqu'à 68 constructions par hectare. Les quartiers pavillonnaires sont dominés par le modèle de la maison de ville, qui présente toutefois des variations entre ces différents secteurs, ayant été construits à des époques différentes.



A l'intérieur du village ancien, les maisons de ville sont similaires en termes de morphologie et d'architecture à celles décrites précédemment, mais le tissu urbain est plus homogène. Il existe en effet plusieurs immeubles de plus grande hauteur, ce qui modifie la silhouette de la rue.

Les secteurs à dominante économique

Les secteurs dédiés aux activités économiques se trouvent en zones aux formes aérées, implantées à proximité des voies rapides et des nœuds d'échanges routiers. La qualité architecturale n'est pas la priorité des constructions qui se doivent d'être fonctionnelles. Le tissu de ce secteur est discontinu et les bâtis sont isolés au milieu de l'unité foncière.

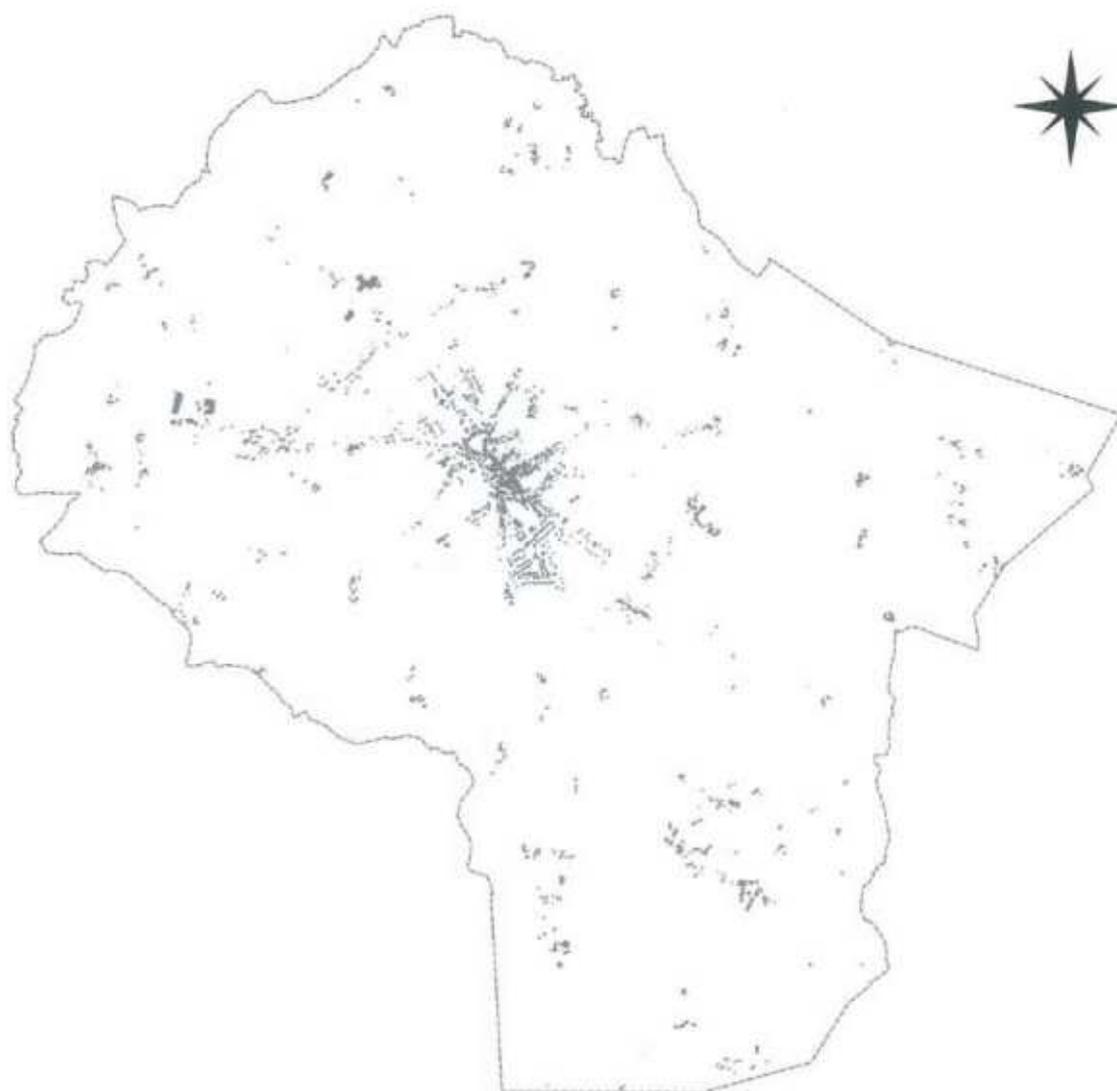


Les secteurs d'équipements publics

Ces secteurs ont la particularité d'accueillir une mixité de fonctions liées à l'habitat comme des équipements scolaires, administratifs, socio-culturels. La compétence des PLU en matière d'équipements publics relève de l'objectif de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat, qui doit être poursuivi « en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics.



Collège Vincent Rotinat



5.2 Caractéristiques et densité du bâti

La densité est une nécessité pour :

- Répondre à la demande en logements, et favoriser la mixité.
- Economiser le foncier.
- Préserver les espaces naturels et agricoles.
- Lutter contre l'étalement urbain et économiser les investissements liés aux réseaux.

Cette analyse permet de définir les caractéristiques du tissu bâti de Neuvy-Saint-Sépulchre d'après l'échelle de densité et les périodes de construction.

Cinq entités urbaines sont analysées :

- 1. Le bâti du centre-bourg, centre historique
- 2. Les extensions du centre-bourg
- 3. L'habitat diffus et linéaire
- 4. Habitat avec procédure : lotissement, extension du bourg
- 5. Secteur d'activités



1 - Le bâti du centre-bourg, centre historique

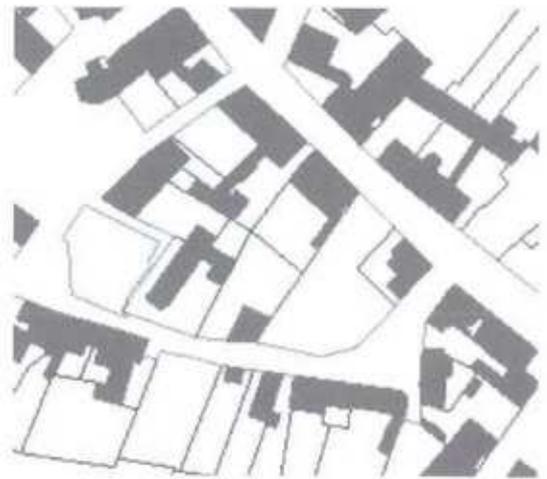
Caractéristique et densité du bâti

Surface bâtie : 26 %

Environ 68 log/ha

Taille de parcelle comprise entre 400 et 800 m²

Nombre moyen d'habitant/ha : 163



Le centre-bourg

Le centre historique renferme un patrimoine ancien riche et diversifié dont une partie est protégée au titre des Monuments Historiques et du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Il est également caractérisé par sa mixité des fonctions et son rôle de centre urbain. Le centre de Neuvy-Saint-Sépulchre se compose de trois parties : le secteur de la basilique et le secteur du Champ de foire ; le secteur de faubourgs, et en 3^{ème} partie, l'extension des faubourgs.

Accessibilité et desserte

Comme dans beaucoup de tissus urbains anciens, la trame viaire résulte de rues sinueuses (entre 4.5m et 6m de large) et d'une articulation organique des espaces publics et spécialisés (places, parvis). De par la présence de la Bouzanne en centre urbain, l'usage des modes doux est encouragé. En effet, le partage modal des espaces publics peut sembler difficile, ce qui favorise l'aménagement de voie ou de place partagée.

L'accès au cœur de bourg s'effectue essentiellement par la D927, devenue rue Emile Forichon.

Morphologie et tissu urbain

Le tissu urbain est compact et homogène. Il présente une typologie composée majoritairement de maisons de villes. Le secteur comprend ainsi des îlots fermés où le bâti est aligné sur la rue, ce qui constitue un front bâti continu et peu perméable au niveau visuel. Cette organisation et les hauteurs relatives déterminent des prospects très resserrés, ce qui assure, avec les murs de clôture, une complète continuité urbaine.

Les parcelles sont de formes hétérogènes, petites et étroites et créent des îlots fortement morcelés.

Typologie des constructions

En plus des monuments comme la basilique d'une qualité exceptionnelle, le bâti présent au cœur de bourg se compose d'un ensemble de constructions cohérent. L'architecture du centre historique est homogène avec des constructions construites en pierre de taille ou enduite avec des chaînages en pierre avec des toitures à pentes en moyenne à 45° généralement en ardoise. Il faut néanmoins noter que beaucoup de façades de maisons anciennes sont enduites, ce qui atténue leur singularité architecturale.

Les maisons sont en ordre continu et d'une hauteur à R+1+combles, voire R+2+combles. Parmi ces maisons, les typologies avec façade sur rue semblent être les plus nombreuses. Les toitures sont pourvues de lucarnes.

Des commerces sont parfois situés en rez-de-chaussée.

Végétation et espaces verts

Les cœurs d'îlots sont à dominante végétale ou parfois montrant une densité bâti majeure. Les abords de la Bouzanne sont végétalisés et créent un corridor écologique au cœur du bourg en liaison directe avec le paysage de bocage et le plan d'eau.

Évolutivité du tissu – Enjeux et perspectives

L'évolution du secteur se doit de :

- Préserver les caractéristiques morphologiques et identitaires du cœur de bourg.
- Permettre l'adaptation des logements aux normes de confort et de performances énergétiques.
- Éviter l'effet « ville-musée » et intégrer le secteur dans une dynamique urbaine globale.

2 - Les extensions du centre-bourg

Surface bâtie : 7 %

Environ 7 log/ha

Taille de parcelle comprise entre 700 et 1200 m²

Nombre moyen d'habitant/ha : 16



Extensions centre-bourg

Il s'agit des extensions immédiates du bourg situé le long des voies de desserte, les faubourgs.

Accessibilité et desserte

L'ensemble est desservi par une trame viaire moins dense que dans le centre et constituant le début des axes linéaire de développement urbain.

De largeurs variant entre 10 et 13m, ce sont des voies de transit permettant de se rendre dans les hameaux et ensembles isolés du territoire.

Morphologie et tissu urbain

Le tissu urbain est moins dense que dans le centre-ville et se développe de manière plus hétérogène sur de vastes îlots. Le tissu urbain varie en termes de densité en fonction des façades urbaines :

- des fronts bâtis sont constitués, continus et à l'alignement le long des rues principales (particulièrement le long de la D927)
- le tissu se dilate rapidement pour laisser la place à de vastes cœurs d'îlots libres et habitations situées en retrait par rapport à la voie principale.

Typologie des constructions

Le tissu bâti comprend une diversité des constructions tant en termes de gabarits, de typologies que de dates d'édification. Ces ensembles présentent un patrimoine ancien plus modeste que dans le centre, mais non négligeable.

Le bâti est principalement composé :

- de maisons de villes anciennes à l'alignement ou en retrait aux gabarits modestes (R+C)
- de pavillons en retrait avec une hauteur de R+C maximum.

Végétation et espaces verts

Les vastes cœurs d'îlots fortement végétalisés permettent de maintenir une densité végétale suffisante qualitative. Elle est de plus perceptible pour les non-résidents.

Évolutivité du tissu – Enjeux et perspectives

Ces ensembles peuvent faire l'objet de densification par un processus de renouvellement du tissu bâti et présente donc certaines possibilités d'évolutions.

Il est donc important d'accompagner cette dynamique, ce qui consisterait à :

- Proposer des projets adaptés pouvant densifier certains cœurs d'îlots,
- Veiller à conserver des espaces de respiration végétalisés et le patrimoine de qualité.

3- L'habitat diffus et linéaire

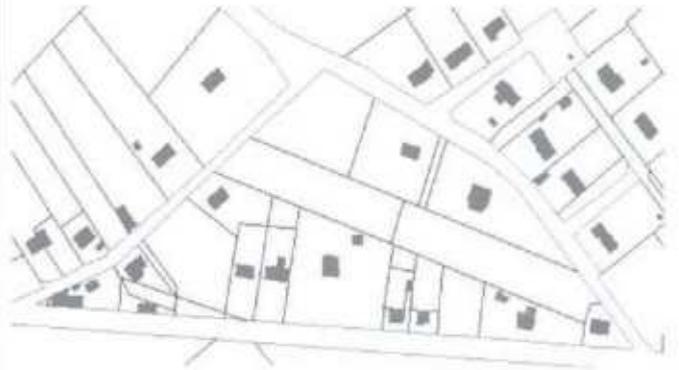
Caractéristique et densité du bâti

Surface bâtie : 4 %

Environ 3 log/ha

Taille de parcelle comprise entre 900 et 3500 m²

Nombre moyen d'habitant/ha : 7



L'habitat diffus, les extensions des faubourgs

Cette urbanisation correspond aux limites de la commune et à son étirement le long des voies. Les constructions se rapprochent ainsi de certains hameaux ou les absorbent.

Ils se définissent par leur fonction strictement résidentielle affichée et sa mixité architecturale (pavillons, maisons anciennes). Ils se sont constitués lentement dans le temps et au gré des opportunités, ce qui explique leur diversité architecturale.

Accessibilité et desserte

Ces habitations sont desservies par une trame viaire composée de routes historiques et principales qui se recomposent en direction du centre-bourg. Le stationnement est géré à la parcelle avec un stationnement puisque les ensembles sont en entrée et sortie de zone urbaine ; signifiant le passage des rues en RD et retrouvant ainsi un caractère routier.

Morphologie et tissu urbain

Le tissu urbain n'est pas constitué avec des densités très larges, marqueur d'une consommation important de l'espace agricole et naturel. Sur certaines sections de route, les constructions sont en alignement continu, mais le plus souvent, elles sont implantées en retrait, ce qui créer des fronts urbains aléatoires.

La majeure partie des parcelles est desservie directement sur voie.

Typologie des constructions

Essentiellement composée de maisons individuelles, cette entité présente un ensemble hétérogène de constructions tant en termes de gabarit (petits pavillons à maisons anciennes) que de hauteur (de RdC à R+1+C). La diversité des dates de construction apporte une forte diversité dans les styles architecturaux.

D'un point de vue architectural, deux typologies dominantes caractérisent ce secteur et lui donnent une forte valeur patrimoniale : le bâti d'origine rurale et les pavillons.

Végétation et espaces verts

La trame verte est fortement développée (jardins de fond de parcelle, haies végétales, arbres et arbustes, etc.). Ces constructions bénéficient d'un cadre paysager important mais également des nuisances dues à la vitesse accrue sur la voie de desserte (généralement départementales).

Évolutivité du tissu – Enjeux et perspectives

L'évolution de ces tissus peut se montrer limitée due la consommation du foncier. Néanmoins, un processus de densification peut être envisagé le long des axes structurants et au sein des sites les plus denses par l'édification de nouvelles constructions adaptées au site :

- limitation des gabarits des nouvelles constructions (constructions mixtes de type intermédiaire aux gabarits existants, recours à l'aspect de certains matériaux existants, ...)

4. Habitat avec procédure : lotissement, extension du bourg

Caractéristique et densité du bâti

Surface bâtie : 13 %

Environ 13 log/ha

Taille de parcelle comprise entre 630 et 900 m²

Nombre moyen d'habitant/ha : 31



Les lotissements de logements individuels dans les extensions des faubourgs

Ces ensembles sont constitués des quartiers pavillonnaires ou de petites maisons de ville mitoyennes situés pour la plupart en limite urbaine, voire en extension urbaine. Les ensembles sont essentiellement situés au Sud de la commune. Ils répondent exclusivement à la fonction résidentielle (maisons individuelles) et se sont construits sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements avec permis d'aménager).

Accessibilité et desserte

Ces ensembles sont généralement situés en retrait des axes principaux et présentent leurs propres structures viaries. Ils sont desservis par des voies purement résidentielles détachées de la trame principale mais globalement bien connectées : maillage interne et boucles. Le stationnement est géré globalement à la parcelle.

Morphologie et tissu urbain

Conçues sous forme de lotissements, ces opérations viennent créer des poches d'habitations distinctes du reste du tissu urbain. Les constructions sont toutes implantées en retrait des voies de manière similaire (soit en retrait des limites séparatives soit sur ces mêmes limites pour former un ensemble de « logements individuels groupés »). Chaque sous-ensemble présente des unités foncières quasi-identiques suivant un découpage régulier.

Typologie des constructions

Exclusivement composée de maisons individuelles, chaque sous ensemble présente des constructions identiques ou répétitives, ce qui confère des ambiances relativement morne en sans identité. La maison enduite avec un toit à deux pentes en ardoises ou en tuiles, de petit gabarit en R+C est le modèle le plus souvent présent.

Végétation et espaces verts

La trame verte est développée (jardins de fond de parcelle, haies végétales, arbres et arbustes, etc.) mais la faible végétalisation des fronts de parcelles et le morcellement foncier de ces ensembles créent des jardins de petites tailles et des ambiances parfois minérale depuis les espaces publics.

Évolutivité du tissu – Enjeux et perspectives

L'évolutivité de ces ensembles est très limitée (morcellement foncier, opérations récentes, organisation viarie, etc.). Il est néanmoins important de permettre l'extension de ces maisons pour les rendre adaptables, apporter plus de diversité architecturale et améliorer leur performance énergétique.

6. Secteur d'activités

Caractéristique et densité du bâti

Surface bâtie : 20 %

Environ activités/ha : 1

Taille de parcelle comprise entre 3000 et 30000 m²



Les espaces d'activités

Il s'agit des secteurs de la Zone d'activités du Fay, du secteur économique de la Grande Croix et des entreprises Route de Châteauroux : industrie et du tertiaire. Ces secteurs fonctionnent en sous unités qui pourraient être décomposées de la manière suivante :

Route de Châteauroux :

- Entreprise Balsan, située aux Petits Champs, spécialisée dans les textiles.
- Entreprise industrielle Espa Group, située aux Grands Patureaux, spécialisée dans les pompes.

D 927 - ZA le Fay :

- Imprimerie Rault logistique,
- Berry services, activité de conditionnement,
- U Express, activité alimentaire,
-

Accessibilité et desserte

Ces ensembles bénéficient d'une excellente accessibilité grâce à la proximité des axes de transits principaux. Les différents sites sont irrigués par une trame de voie de desserte secondaire directement reliées aux axes principaux. Le stationnement est généralement organisé à la parcelle et représente une part importante dans l'aménagement des espaces extérieurs.

Morphologie et tissu urbain

Ces secteurs sont révélateurs de logiques rationalistes, ils fonctionnent selon leur propre logique et créent une rupture nette avec les tissus résidentiels connus. Ces secteurs fortement spécialisés présentent généralement des aménagements issus des logiques modernes : implantation du bâti indépendante des voies, parcellaire surdimensionné, système viaire de desserte purement fonctionnel.

Typologie des constructions

Les types de constructions situés sur la zone sont :

- Les locaux commerciaux et industriels : généralement situés en retrait des limites séparatives. Généralement, elles ne dépassent pas le rez-de-chaussée, sur une emprise au sol importante.

Végétation et espaces verts

Le secteur présente une proportion importante d'espaces extérieurs mais ces derniers ne sont pas toujours aménagés. L'essentiel des aménagements consiste en la réalisation de parcs de stationnement dans leur traitement. Par ailleurs, l'aménagement des espaces publics ne permet pas de favoriser les déplacements doux et offre un caractère très routier en cohérence avec les activités.

Évolutivité du tissu – Enjeux et perspectives :

Ce sont des espaces excentrés et loin de la partie résidentielle de la commune et très extensifs d'un point de vue foncier, il est important :

- de permettre de créer des façades urbaines plus qualitatives permettant de créer ou de maintenir des coutures urbaines entre les zones d'activités et leur environnement : traitement paysager, nouveaux programmes immobiliers plus denses avec de nouvelles implantations bâties
- de valoriser des espaces extérieurs de qualité : traitement des espaces de stationnement, ...

5.3 Synthèse sur la densité bâtie

Le calcul des densités sur le territoire de Neuvy-Saint-Sépulchre a été réalisé sur la base des îlots répertoriés ci-dessus et du rapport entre les surfaces libres et les surfaces occupées.

Le calcul des densités concernant la répartition du bâti montre une très faible densité appliquée notamment au regard des surfaces d'habitat diffus ou d'extensions qui restent majoritaires sur le territoire.

La plus forte densité correspond au tissu ancien du centre-bourg ou de certains hameaux, pouvant aller jusqu'à 68 constructions pour un hectare.

Les extensions du bourg se composent de 3 catégories :

- Les 1^{ères} extensions du bourg qui proposent une densité de 7 constructions par hectare.
- Les extensions linéaires, qui s'approchent davantage de l'habitat diffus avec 3 constructions par un hectare.
- Les lotissements, comme celui de l'Avenue de Verdun qui propose des parcelles comprises entre 600 et 900 m² et 13 logements par hectare.

Il paraît évident que les nouvelles constructions sur le territoire devront s'implanter sur des parcelles plus économes en foncier et rester en dessous des 1000m². La densité proposée se rapproche des 20 logements / ha.

5.4 Valorisation du fonctionnement urbain

L'attractivité Neuvy-Saint-Sépulchre implique :

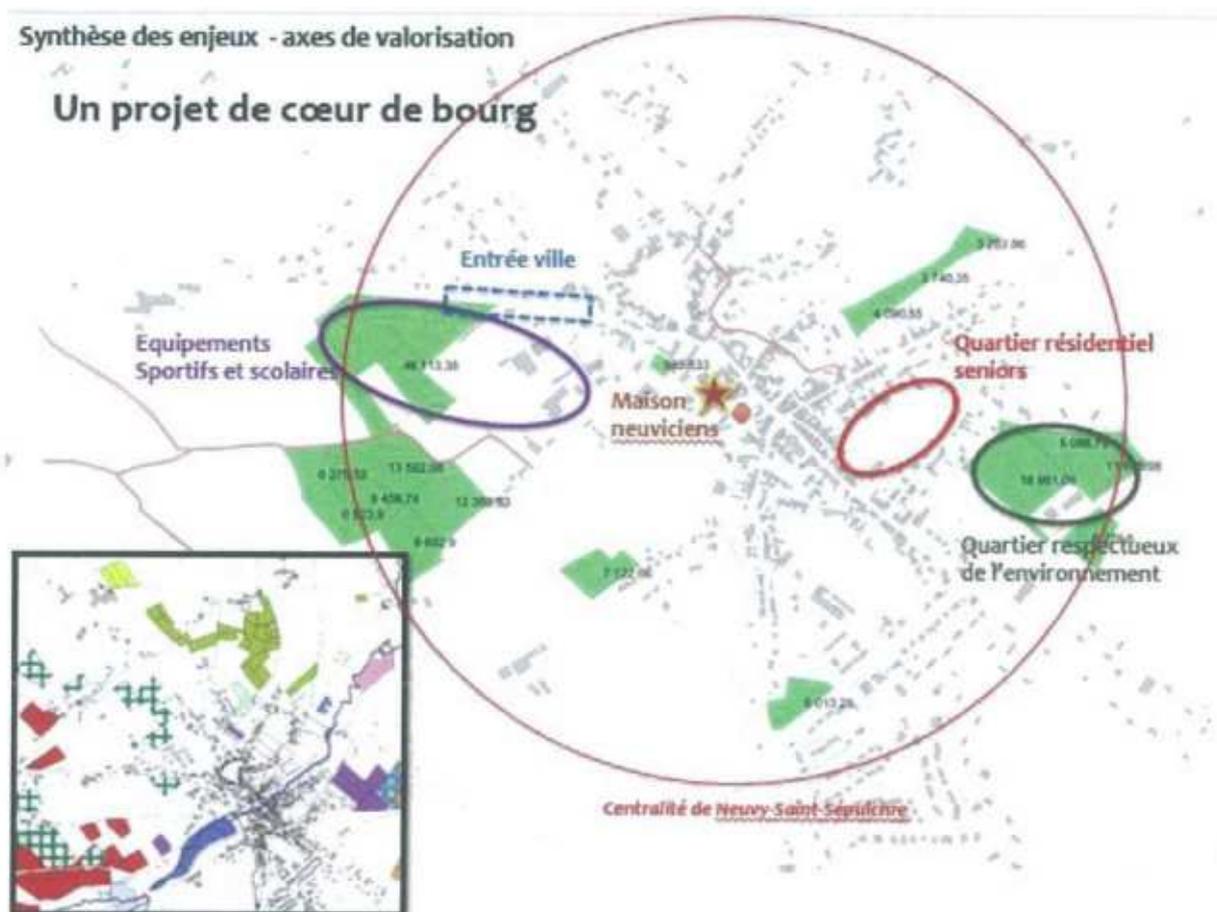
- 1 cercle d'attractivité d'un rayon de 1000 mètres (10 à 12 min. à pied) depuis la Mairie
- Les équipements, services et commerces
- Les réseaux, viabilisation
- La gestion des délaissés et dents creuses
- La prise en compte des contraintes humides (La Bouzanne)
- Prise en compte des éléments de paysage et de patrimoine (Unesco/Basilique et ses abords)



3 axes majeurs pour Neuvy-Saint-Sépulchre

- **Un projet culturel // art de vivre :**
 - Identité, patrimoine
 - Ruralité, Trame verte et bleue
- **Un projet humain // fédérer**
 - Mixité des générations
 - Logement, services, équipements
- **Le projet économique // fidéliser les habitants**
 - Bassin d'emploi de proximité
 - Commerces de proximité / quotidien

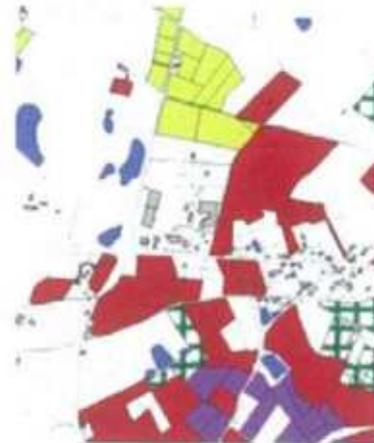
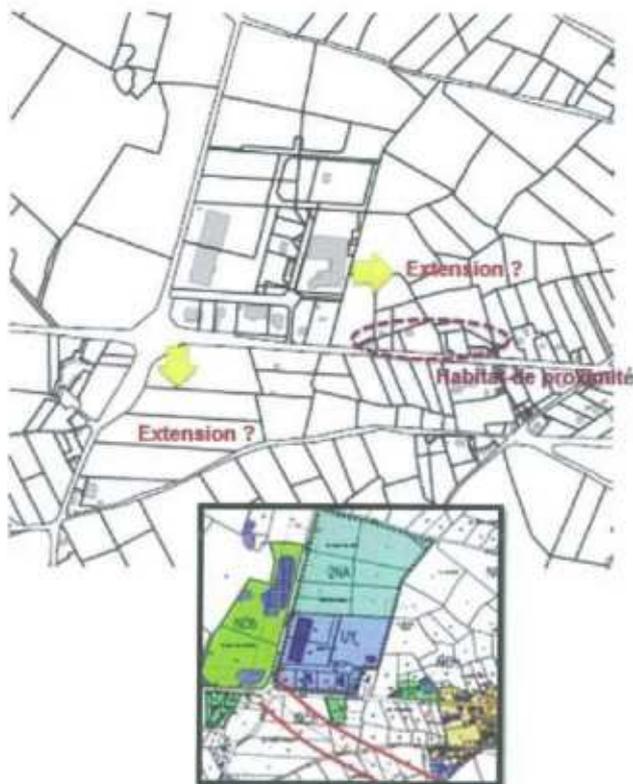
Un projet de cœur de bourg



Quel projet qualitatif pour la commune ?

- Maintien et valorisation des équipements scolaires et de loisirs et des services
- Préserver toutes les générations
- Valorisation du potentiel économique de la commune (ZA FAY)
- Sécurisation des déplacements (entrées de ville D927)
 - Etude de faisabilité sur le groupe scolaire et valorisation du cœur de bourg
 - Etude de faisabilité sur la création de quartiers durables / résidence Seniors
 - Valorisation du rythme de construction : environ 8 log/an
- Préservation de l'activité agricole
- Valorisation paysagères (TVB, corridors, nature en milieu urbain)
- Mettre un frein au mitage du territoire
- La préservation des hameaux et ensembles isolés
 - Prise en considération des éléments constitutifs du territoire
- Valorisation du patrimoine identitaire du territoire (Basilique et ses abords, chemin de Compostelle, bâti isolé)
 - S'appuyer sur le patrimoine dans le cadre du projet culturel et sur les fiches patrimoine

5.5 La Valorisation de l'activité économique



Extrait de la carte agricole : terres exploitées



5.6 Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (secteurs d'optimisation du foncier)

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la mise en place d'une urbanisation dans l'épaisseur du tissu existant contribue à :

- Optimiser le réseau viaire dans les zones urbaines en favorisant l'utilisation des voies existantes,
- Optimiser le réseau de voies douces pour limiter l'utilisation de l'automobile pour les petits trajets,
- Organiser une urbanisation de manière à créer un maillage à l'échelle des quartiers de vie en évitant la création de voies en impasse,
- Prendre en compte les objectifs de desserte en transports en commun,
- Envisager une organisation urbaine moins consommatrice d'espace en favorisant les implantations mitoyennes des habitations afin de réduire également les besoins énergétiques de l'habitat (amélioration de l'isolation par la mitoyenneté).

L'analyse des capacités de densification sur la ville de Neuvy-Saint-Sépulchre a été réalisée selon plusieurs critères qui ont permis de conserver ou non des parcelles comme potentiel de densification. Ils permettent de concilier :

- Intensification urbaine
- Protection de l'environnement
- Respect du cadre de vie communal
- Prise en compte de nuisances et de la sécurité des personnes

Ces critères appliqués pour l'identification des « dents creuses » et des espaces délaissés au sein du tissu bâti existant compris dans l'enveloppe urbaine précisent que pour être comptabilisés comme capacité de densification et de mutation les parcelles analysées doivent présenter :

- Un accès direct depuis une voirie existante et des arrières de parcelles (foncier potentiel).
- Des tailles de parcelles comprises entre 300 et 1100 m² et pouvant faire l'objet d'une division pour répondre à la moyenne des tailles de parcelles préconisé par le PAC (de 300 à 500 m² en milieu urbain, de 500 à 800 m² en milieu périurbain et dans les pôles ruraux, de 800 à 1100 m² en milieu rural)
- Une urbanisation en ailes de papillon sur une base linéaire
- Des objectifs de préservation des zones naturelles et agricoles.

Ils ne doivent pas :

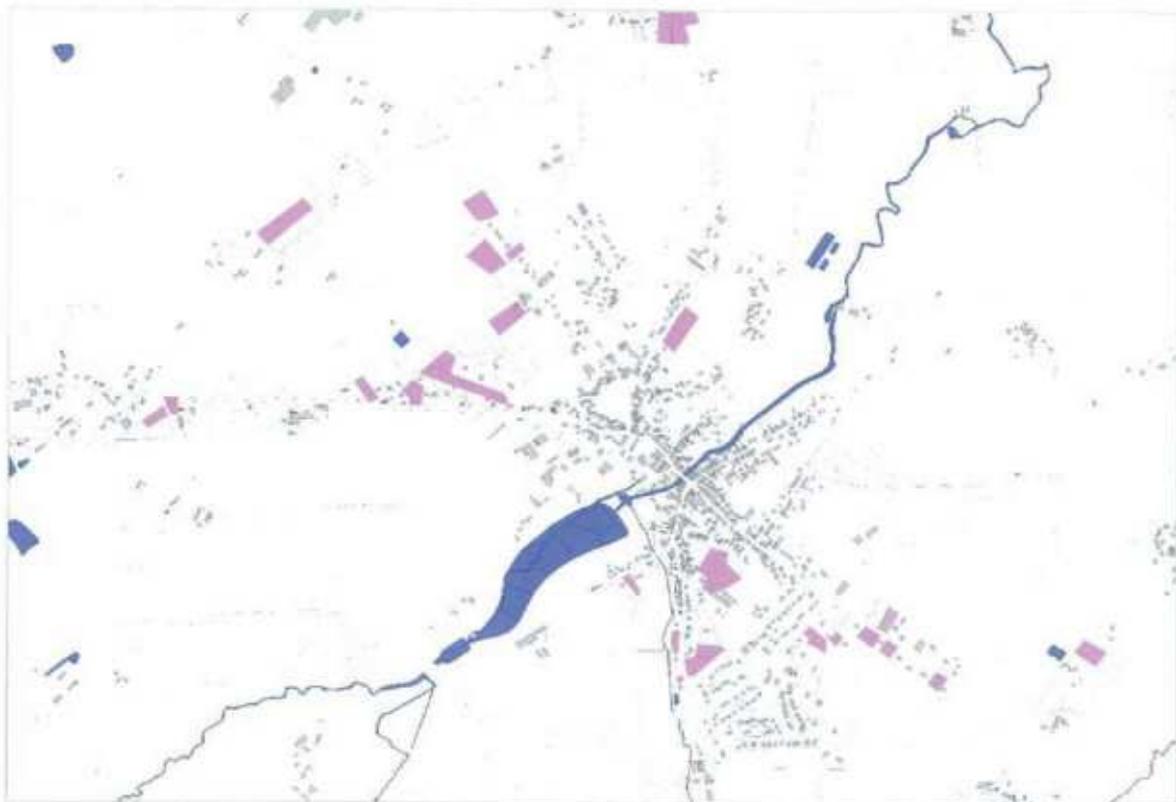
- Porter atteinte à l'environnement existant qu'il soit paysager, naturel ou bâti,
- Créer une insécurité pour les riverains,
- Porter atteinte à l'espace agricole et forestier,

Ils doivent :

- S'inscrire dans la zone urbaine existante et contribuer à la densification, qu'elle soit diffuse ou contrôlée.

Les secteurs pouvant faire l'objet d'une densification sont présentés sur la cartographie ci-jointe. Néanmoins, certains n'ont pas été comptabilisés dans les potentialités d'intensification. Les raisons et précisions sont apportées dans les analyses suivantes :

Fonciers présentant une capacité de densification – données 2015 (voir liste des parcelles en annexe)



Sur les 8.9 ha bruts recensés en secteur de valorisation urbaine, le potentiel véritable dans l'enveloppe bâtie peut être estimé à environ 2 ha disponibles (dents creuses, délaissés). Ceux-ci présentent des caractéristiques simples d'urbanisation et pourront probablement être urbanisés d'ici 5 ans, bien que cela reste des opérations privées.

Les 6.9 ha restants sont :

- Soit des espaces à préserver de toute construction pour leur qualité paysagère et environnementale,
- Soit des espaces ne répondant pas aux critères et présentant des difficultés d'accès,
- Soit des espaces de rétention foncière

Nous pouvons estimer que 2 ha pourront être urbanisés d'ici 5 ans. Les 6.9 ha restants seront très difficilement urbanisés et conserveront leur vocation de jardins au cœur de l'enveloppe urbaine.

Partie 2

Bilan sur la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier

Bilan de la consommation de l'espace

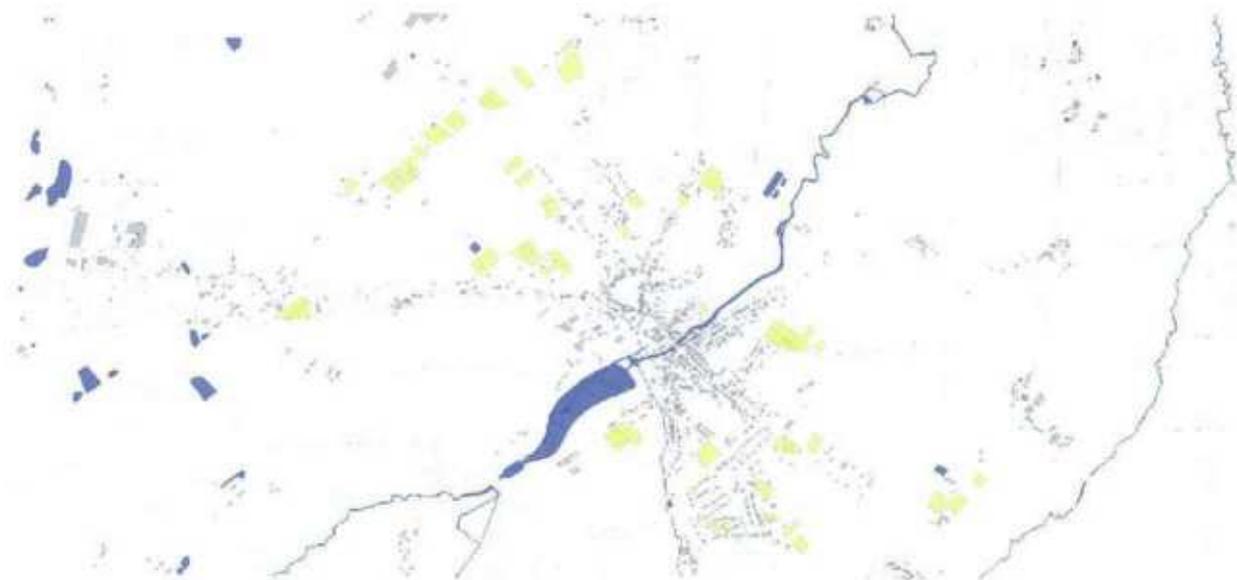
Depuis 2005, Neuvy-Saint-Sépulchre a consommé en termes d'habitat de 15 ha pour 70 logements : soit une moyenne de 7 log/an, depuis les 10 dernières années (taille de parcelle moyenne : 2000 m²).

La commune fait état d'une consommation de l'espace foncier de 2005 à 2015 en zones NB, U, UB, NA de :

- 15 ha en 10 ans sur la base des données transmises par la commune, soit 1.5 ha/an.
- Sur cette période, 70 constructions ont été réalisés soit une moyenne de 7 logements/an.
- La moyenne de la densité résidentielle est équivalente à 5 log/ha.
- La surface moyenne du lot est d'environ 2000 m².

Afin de prendre en considération les obligations de réduction de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain, la commune envisage de réduire les surfaces constructibles.

Consommation foncière : données 2017



Le Porter à Connaissance du PLU donne des dispositions pour la taille moyenne des futures constructions : 300 à 500 m² en milieu urbain définissant une moyenne de 400 m².

Partie 3
Prévisions démographiques et
économiques

1. Evaluation des besoins en logement

Le desserrement des ménages

Le desserrement des ménages est la diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements

On constate dans la dernière période intercensitaire une diminution du nombre des ménages avec diminution du nombre de personnes par famille.

Le nombre de logements en 2014 est estimé à 805 ce qui correspond à **2.1 personnes** par ménage.

Le besoin en logements à population constante, avec une taille des ménages qui se stabiliserait à 2 peut être estimée à + 65 logements.

2. L'évolution des logements vacants et occasionnels

Pour la ville de Neuvy-Saint-Sépulchre, le nombre de logements vacants, est en augmentation, car il passe de 131 logements vacants en 2009 à 142 en 2014 (l'Insee IRP2009 et RP2014). Selon le dernier recensement communal, environ 30 logements sont vacants en 2015 (hors les logements vacants soumis à travaux et les résidences secondaires). Nous pouvons estimer qu'environ 1 ou 2 logements vacants seront remise sur le marché chaque année.

3. Scénario d'évolution de la population et du parc de logement retenu par les élus

Sur la base des 5 hypothèses dressées, la ville de Neuvy-Saint-Sépulchre souhaite maintenir sa population actuelle et rester dans une phase dynamique et maîtrisée. Dans cette perspective, la commune envisage l'accueil d'une population d'environ 1800 à 1900 habitants. Alors, le besoin théorique futur en termes de logements serait d'environ 60 à 65 nouveaux logements.

Ce chiffre de 65 logements issue des calculs des hypothèses est un maximum ; il pourra alors être moindre en fonction des opérations d'urbanisation engagées sur les 10 prochaines années.

Afin de réduire la consommation d'espace, la commune envisage de réduire les surfaces constructibles :

1. En matière résidentielle :

La commune réduit d'environ 36 ha (anciennes zones 1NA, 2NA, 3NA, NB) les surfaces destinées à l'urbanisation sur les court, moyen et long terme. Celles-ci sont rendues à l'espace agricole (33 ha) et naturelle (3 ha).

Pour répondre à ses objectifs, Neuvy-Saint-Sépulchre souhaite engager une dynamique de territoire en insufflant une croissance démographique.

Cette dynamique de population permettra de ne pas déséquilibrer et maintenir les équipements, services, commerces et ceci, au-delà des limites communales.

Dans cette perspective, Neuvy-Saint-Sépulchre cible son urbanisation future sur les secteurs suivants :

- **Les parcelles susceptibles d'être construites dans l'enveloppe bâtie.**
 - o Elles ont fait l'objet d'une analyse qui a permis de préciser :
 - les terrains qui participent à valoriser le paysage en ville (ceux-ci n'entrent pas dans le total constructible),
 - et les terrains constructibles pouvant recevoir une ou plusieurs habitations dans les 5 années à venir.
 - o Il convient de préciser que ces terrains sont privés et que la commune n'a pas la maîtrise de ce foncier. Les déclarations d'intention d'aliéner montrent que sur les 10 dernières années (2005-2015), 34 terrains ont fait l'objet d'une DIA et 10 ont fait l'objet d'un permis de construire délivré. De 2010 à 2015, le nombre de DIA est de 11 soit 2 par an pour 6 permis de construire délivré soit environ + de 1 PC par an.
 - o **Nous pouvons supposer que ce rythme va légèrement progresser et atteindre un nombre de permis de construire théorique de 2 par an soit 20 permis de construire en 10 ans. Ceci correspond à une surface d'environ 2 ha (20*1000 m²).** La taille des parcelles estimée à 1000 m² correspond à la réalité de terrain (voir tableau des parcelles susceptibles d'être constructible dans le Rapport de Présentation).
- **La zone du Lion d'Or.**
 - o Cette zone s'inscrit en zone à urbaniser (AU) dans le PLU révisé. **Elle est destinée à accueillir environ 20 à 30 logements.** Cette zone est d'une surface de 3.5ha. Une mixité de taille des lots est proposée afin de répondre aux besoins de tous ; elle sera comprise environ entre 500 et 1300 m² et sera alors inférieure à la surface moyenne depuis ces 10 dernières années, de 2000 m².
- **Le quartier des Seniors / Quartier Joffre.**
 - o Ce secteur est dans la zone U dans le PLU révisé. **Il est destiné à accueillir environ 10 à 15 logements pour les seniors.** Cette zone est d'une surface de 0.7 ha.

2. En matière d'activités économiques :

Neuvy-Saint-Sépulchre accueille 2 pôles économiques ; les ZA Route de Châteauroux et la ZA de Fay qui permettent de conforter les enjeux économiques de la commune et de la communauté de communes.

A ce titre, les disponibilités foncières, toujours dans l'objectif de réduire la consommation de l'espace naturel et agricole sont revues à la baisse.

Dans cette perspective, Neuvy-Saint-Sépulchre réduit les zones AU à vocation d'activité artisanale de 11.3 ha pour la ZA de la route de Châteauroux et de 5 ha pour la ZA de Fay, soit un total de 16.3 ha.

4. Correspondance en matière de foncier et répartition au sein de l'enveloppe urbaine

L'hypothèse démographique permet d'envisager un besoin en foncier d'environ 6.9 ha (VRD compris), sur la base d'une moyenne de lot comprise entre 300 et 500 m².

Ce foncier est disponible selon les 3 catégories analysées précédemment :

1. Les espaces de densification dits « dents creuses ou délaissés, îlots, fonds de jardins », répartis sur le territoire communal et soumis à des critères d'accès, de paysage et d'environnement. Ces secteurs correspondent à une densification diffuse signifiant que la collectivité ne possède pas la maîtrise de leur urbanisation.
2. Le secteur de renouvellement urbain et de mutation.
3. Les secteurs complémentaires à l'urbanisation du secteur de renouvellement et des espaces de densification, permettent de compléter les besoins en foncier lorsque ceux-ci sont insuffisants.

Neuvy-Saint-Sépulchre envisage de répartir les besoins exprimés de la manière suivante :

1. Les potentialités de foncier constructible sont les suivantes :

Consommation de l'espace pour l'habitat	Ha	Nombre théorique de logements
• Parcelles non construites en zone U	2 ha	20
• Zone AU du Lion d'Or	3.5 ha	20 à 30
• Quartier seniors / Joffre en zone U	0.7 ha	10 à 15
TOTAL urbanisable dans le PLU révisé	6.2 ha	50 à 65

Pour répondre à son objectif de dynamique de territoire, Neuvy-Saint-Sépulchre annonce une consommation totale des terrains est de 6.2 ha (Lion d'Or + parcelles non construites en zone U + quartier Seniors). Ceci permettra de réaliser un maximum d'environ 65 logements pour les 10 prochaines années soit 6 à 7 logements par an.

La commune de Neuvy-Saint-Sépulchre consommera moins d'1 ha par an ; elle diminue ainsi sa consommation d'espace de moitié en réduisant également la surface des parcelles constructibles.

La commune de Neuvy-Saint-Sépulchre réduit ses zones constructibles à la périphérie du centre-bourg, dans le centre-bourg et à la périphérie des zones d'activités d'environ 52 ha (36 ha pour l'habitat + 16.3 ha pour l'activité).

Partie 4
Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique

Elles sont des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics, (EDF, GDF, etc.), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations destinées au transport de produits chimiques, etc.).

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires du droit d'occuper ou d'utiliser le sol,
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages,
- soit à imposer certaines obligations de faire aux propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols annexes au PLU comme précisé à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme.

Les PLU doivent respecter ces servitudes dont la liste est dressée par décret en Conseil d'État (code de l'urbanisme article R. 126-1).

Elle classe les S.U.P en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et certains équipements
- les servitudes relatives à la défense nationale
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique

Concernant la servitude d'utilité publique « AC 1 monument historique, périmètre de protection », les services de l'UDAP ont procédé à l'analyse dans le cadre du patrimoine mondial de l'UNESCO, afin de définir un périmètre délimité des abords de la Basilique Saint-Etienne. Une décision du Maire en date du 20 octobre 2015 pour approuver le projet de zone tampon dans lequel s'inscrit le périmètre délimité des abords.

Ce périmètre est soumis à enquête publique conjointe au PLU ; il s'applique à l'approbation du PLU, recours purgé et remplace le périmètre de 500 mètres.

COMMUNE Neuvy-Saint-Sépulcre

Code_insee: 36141

LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

vendredi 29 septembre 2017

Gestionnaire : Agence Régionale de Santé du Centre

Délégation Territoriale de l'Indre
Cité Administrative - CS 30587

36019 CHATEAUROUX CEDEX

Code S.U.P. AS1 **Description** Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

Famille: Conservation des eaux

1612 Arrêté préfectoral du 01/12/2010

n° 2010-335-0001 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection (immédiate, rapprochée et éloignée) du captage de "L'Aubord".

Les périmètres et les prescriptions qui y sont applicables figurent dans l'arrêté annexé au présent PLU.

Gestionnaire : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Cité Administrative - Bâtiment F
C.S. 10514

36018 CHATEAUROUX CEDEX

Code S.U.P. AC1 **Description** Servitudes de protection des monuments historiques

Famille: Monuments historiques

1314 Loi du 31/12/1913

Monument historique CLASSE :
- ÉGLISE DU SAINT-SÉPULCHRE sur la liste de 1840

Monument historique INSCRIT :
- RESTES DU CHÂTEAU, arrêté du 22 juin 1939.

Un périmètre délimité des abords des monuments a été instauré par délibération du conseil municipal en date du

La commune est également concernée par le périmètre de protection (rayon de 500 m) des monuments historiques MAISON DE MAITRE ET MOULIN D'ARCHY (inscrits le 8/09/1993) et se trouvant sur la commune de MOUHERS.

Code S.U.P.	AC2	Description	Servitudes de protection des sites et monuments naturels
famille:	Protection des sites		
1316	Loi du 02/05/1930 SITE INSCRIT le 6 juin 1942 - Immeubles aux abords de l'Eglise (parcelles AN n° 73 à 86)		

Gestionnaire : Département de l'Indre

D.G.A.R.T.P.E.
Hôtel du Département
CS 20639
38020 CHATEAUROUX CEDEX

Code S.U.P.	EL5	Description	Servitudes de visibilité sur les voies publiques
famille:	Circulation routière		
1313	Arrêté préfectoral du 25/07/1980 n° 80.3110/EQUIP/652/AGE portant servitude de visibilité d'élagage en bordures des routes départementales et voies communales. Les voies, la nature des points dangereux, zones, longueurs de la servitude sont détaillées dans l'arrêté annexé au présent PLU.		

Code S.U.P.	EL7	Description	Servitudes d'alignement
famille:	Circulation routière		
1317	Arrêté préfectoral du 04/02/1868 La commune est concernée par le plan d'alignement suivant : - RD 38 dans la traverse du bourg		

Gestionnaire : R.T.E. / GMR Sologne

21 rue Pierre et Marie Curie
Tél 02 38 71 43 16
Fax 02 38 71 43 99
45140 INGRE

Code S.U.P.	I4	Description	Servitudes relatives au transport et à la distribution d'énergie électrique
famille:	Electricité		
1318	Loi du 12/06/1906 Sur la commune est implantée l'ouvrage de transport d'énergie électrique suivant : - LIAISON 400 kV N° 1 EGUZON - MARMAGNE		

Gestionnaire : DGAC - Département SNIA Ouest

Pôle de Nantes
Zone Aéroportuaire
CS14321
44343 BOUGUENAI Cedex

Code S.U.P.	T7	Description
famille:	Circulation aérienne	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières
1315	Arrêté Interministériel du 25/07/1990	relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation. Voir arrêté ci-annexé, définissant les installations soumises à autorisation.