

Département de l'Indre

**COMMUNE  
de  
NEUVY-SAINT-SEPULCHRE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT  
DURABLES**

PIECE N°02

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 ou notifié le 24/05/2018 DOCUMENT CERTIFIE CONFORME Guy GAUTRON Président</p> 

ParenthesesURBaines5 - Atelier d'urbanisme et de projet  
Siège social : 261, rue de Cormery - 37550 SAINT-AVERTIN  
parenthesesurbaines@gmail.com T/02 47 55 08 80 / 06 80 92 39 62  
SARL Capital de 1000 € - RCS Tours - SIRET 809 674 732 - APE 7112 B

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Neuvy-Saint-Sépulchre se compose de 3 axes principaux et d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, mettant en œuvre l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

- **1<sup>er</sup> axe :**
  - **Un projet humain permettant de fédérer les habitants autour de l'attractivité de Neuvy-Saint-Sépulchre assurant un équilibre entre les générations.**
  
- **2<sup>ème</sup> axe :**
  - **Un projet économique fidélisant les habitants sur le territoire.**
  
- **3<sup>ème</sup> axe :**
  - **Un projet culturel au service du patrimoine protégeant l'identité environnementale, paysagère et bâtie de Neuvy-Saint-Sépulchre.**

## **Axe 1 : Un projet humain permettant de fédérer les habitants autour de l'attractivité de Neuvy-Saint-Sépulchre assurant un équilibre entre les générations**

Le 1<sup>er</sup> axe de Neuvy-Saint-Sépulchre consiste à préserver et valoriser les personnes qui constituent la force du territoire.

Neuvy-Saint-Sépulchre dispose d'un tissu associatif développé ; les Neuviciens sont très impliqués dans la vie de la commune. Celui-ci est une valeur qu'il faut consolider pour permettre de donner la parole à chacun et notamment aux plus jeunes.

L'équilibre entre toutes les générations est un enjeu majeur ; il contribuera à fédérer les Neuviciens. Neuvy-Saint-Sépulchre souhaite valoriser un projet lié à la qualité de vie aussi bien en menant une réflexion sur le groupe scolaire et les équipements sportifs que sur la création de quartiers résidentiels pour les seniors et les familles.

Ces projets permettront également de dynamiser le cœur de ville en travaillant sur les places urbaines, sur les cheminements piétons entre les quartiers et les équipements, sur la sécurisation de la voie centrale de la ville (RD 927).

Le bien-être des habitants s'exprime également par la qualité des quartiers d'habitation proposés. Dans cette perspective, Neuvy-Saint-Sépulchre souhaite proposer des logements adaptés à tous en fonction des parcours de vie. Ces logements seront dans le respect de l'environnement pour une meilleure gestion du foncier, du paysage, des éléments naturels et contribueront à développer le lien social.

### **La consolidation du dynamisme communal répondant aux préoccupations des citoyens**

- Veiller à ce que l'offre en équipements soit compatible avec l'accroissement de population projetée, et à bien interconnecter, par le biais de cheminements piétonniers, le centre-bourg et ses quartiers, aux équipements.
- Engager par le biais d'une étude de faisabilité le regroupement des établissements scolaires sur un même site à proximité des équipements sportifs.
- Envisager la réalisation d'un projet d'amélioration de la circulation et de la sécurisation des piétons dans le centre historique en appliquant l'étude centre-bourg (structuration des places urbaines, traitement séquencé de la D927, ...)
- Permettre la rénovation et l'extension des équipements sportifs situés à proximité du collège.

## **Un art de vivre mettant en valeur les ressources foncières, énergétiques et environnementales**

- Atténuer les émissions de GES (gaz à effet de serre) par la valorisation des voies piétonnes du centre-bourg permettant de réduire l'utilisation de la voiture.
- Mettre en œuvre la réalisation d'un quartier respectueux de l'environnement dans l'enveloppe urbaine, le quartier du Lion d'Or.
- Favoriser le développement des réseaux d'énergie sur le territoire, et renforcer les unités existantes par le raccordement de nouvelles unités à la chaudière bois.
- Permettre la valorisation de corridors de biodiversité en secteur urbain par le maintien des jardins.
- Gérer l'intégration architecturale des techniques permettant la réalisation de projets économes en énergie notamment sur le bâti ancien.

## **La diversité de l'habitat pour répondre aux besoins de tous**

- Proposer des programmes de constructions répondant aux besoins de tous (taille de parcelle et de logement variées) et permettant la réalisation du parcours résidentiel (location, accession).
- Proposer des logements adaptés à l'évolution des familles (séparation, décohabitation, ...)
- Diversifier les formes urbaines en proposant des d'habitats groupés, de maisons de ville, de logements intermédiaires intégrés dans le tissu urbain local.

## **Une réponse à la demande en logements en valorisant le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine**

- Se donner les moyens d'accueillir toutes les générations en fonction de leur besoin en réalisant des quartiers résidentiels pour les seniors et les familles.
- Favoriser la croissance démographique pour engager et maintenir le développement de Neuvy-Saint-Sépulchre en proposant des opérations de logements et des équipements scolaire adaptés au besoin du territoire.
- Permettre le renouvellement de la commune par le comblement des espaces libres au cœur du tissu urbain en respectant le patrimoine bâti et paysager.

## **Axe 2 : Un projet économique fidélisant les habitants sur le territoire**

*Le 2<sup>ème</sup> axe s'oriente vers les moyens mis en place pour fixer la population sur le territoire de Neuvy-Saint-Sépulchre. En effet, le caractère attractif de cette orientation vouée à l'économie s'exerce aussi bien en matière d'emplois, de loisirs, que de tourisme.*

*La question des moyens de déplacements et de communication trouve tout son sens au sein du territoire pour permettre les échanges avec les bassins d'emplois ainsi que le développement des entreprises locales.*

*Le traitement des déplacements se décline également grâce aux études lancées pour la mise en valeur de la D927, des espaces publics et plus largement du centre-bourg. Les compléments apportés au réseau de circulations douces entre les quartiers, les équipements et les loisirs contribuent également à proposer des modes de déplacements adaptés à tous les habitants.*

*Le projet de développement culturel et patrimonial revêt un caractère touristique et devient alors une économie complémentaire aux activités principales du territoire (zones artisanales, commerces de proximité, agriculture).*

### **Conforter les loisirs et le tourisme sur le territoire communal**

- Mettre en œuvre les résultats de *l'étude pour l'élaboration d'un projet de développement patrimonial et culturel* au service de la culture douce, en valorisant les espaces publics du centre-bourg.
- Permettre le maintien et l'amélioration des circuits de randonnées et du vélo-tourisme.
- Conforter les équipements touristiques liés au plan d'eau et au camping.

### **La consolidation et le développement des activités économiques présentes sur le territoire et le développement des nouvelles technologies de communication, au service des particuliers et des entreprises.**

- Favoriser la mixité en centre-ville par le maintien, la création ou la rénovation de commerces de proximité et de services.
- Permettre et accompagner les mutations des entreprises et leur renouvellement au sein des zones artisanales existantes.
- Favoriser les initiatives liées au télétravail en contribuant à la mixité des fonctions au sein de l'enveloppe urbaine.
- Faire valoir l'amélioration de l'accès aux communications numériques sur l'ensemble de la commune par la promotion de la fibre optique auprès des entreprises.

### **Une pratique des déplacements liés à l'identité du territoire**

- Sécuriser les entrées de ville et notamment l'entrée de ville de la D927, en connexion avec les équipements scolaires et sportifs grâce aux études lancées pour la mise en valeur de la D927, des espaces publics et plus largement du centre-bourg.
- Poursuivre le maillage des liaisons douces inter quartiers et avec le centre-bourg.

### **Le maintien de l'activité agricole et de son développement.**

- Prévoir des mesures limitant les nuisances et conflits d'usage.
- Préserver l'activité agricole comme ressource agro-alimentaire et économique par la prise en compte d'un équilibre entre espaces naturels et agricoles, et espaces urbanisés.
- Pérenniser l'activité agricole en facilitant le maintien des exploitations.

### **Axe 3 : Un projet culturel au service du patrimoine protégeant l'identité environnementale, paysagère et bâtie de Neuvy-Saint-Sépulchre**

*Le 3<sup>ème</sup> axe s'appuie en grande partie sur l'identité de Neuvy-Saint-Sépulchre qui constitue un potentiel culturel nécessitant sa mise en valeur. Ce potentiel culturel bénéficie au cadre de vie du territoire car il concerne aussi bien les paysages, richesse de la commune avec des ensembles bocagers ; empreinte de l'activité agricole, des boisements, des haies et alignements d'arbres, que les bâtiments d'enjeux patrimoniaux.*

*Dans cette perspective, la Basilique Saint-Etienne et ses abords, richesse indéniable du centre-ville, sont le socle de ce projet culturel dont les objectifs pourront porter au-delà des limites communales.*

*La reconnaissance des milieux naturels constituant les trames verte et bleue, riches en biodiversité, la prise de conscience pour la protection de la ressource en eau, le souhait de préserver les continuités écologiques, s'expriment par la maîtrise de l'urbanisation par la préservation de la nature en ville et par la protection du patrimoine environnemental.*

*L'environnement comporte la notion de risques. C'est pourquoi, les Neuviciens sont informés des contraintes connues constituant le territoire et des secteurs de risques éventuels. Cela consiste également au fait de ne pas générer de nouvelles nuisances dans le cadre des futurs projets.*

#### **Une identité liée au patrimoine bâti et paysager et l'économie des ressources foncières**

- Valoriser et préserver les vues sur la Basilique Saint-Etienne et ses abords dans le cadre du patrimoine mondial de l'UNESCO.
- Encadrer le développement des ensembles bâtis isolés afin qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement proche et lointain.
- Accompagner les projets d'aménagement d'une réflexion sur le traitement des transitions avec le paysage naturel et agricole.
- Préserver la biodiversité du territoire et la spécificité des paysages locaux.
- Assurer un contrôle de l'urbanisation dans les extensions actuelles limitrophes à l'enveloppe urbaine.

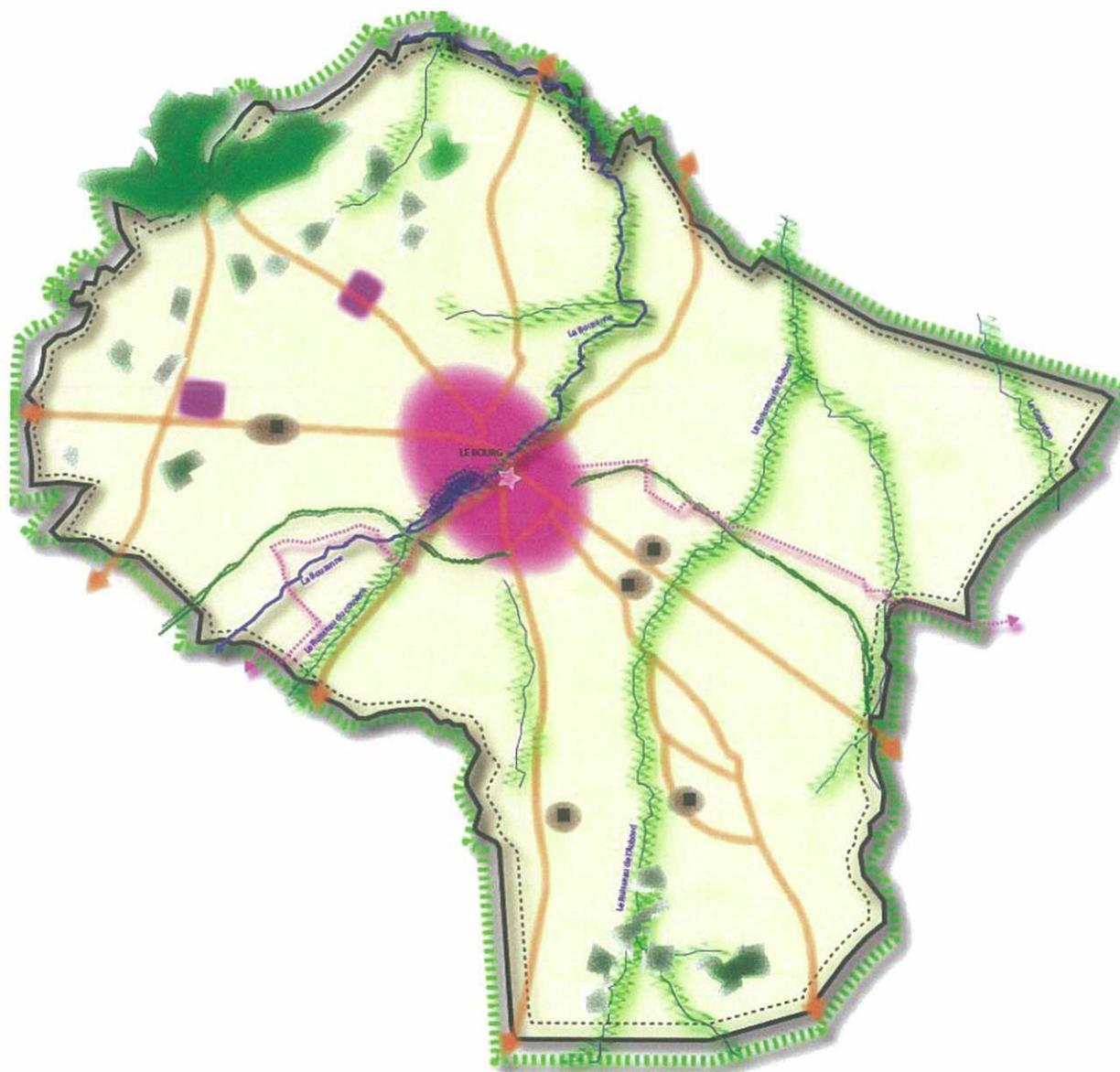
#### **La protection des populations et de l'environnement, des risques et des nuisances et la participation au bon état de la ressource en eau**

- Rendre le territoire moins vulnérable face aux risques naturels.
- Accompagner les projets de construction situés dans les secteurs soumis au risque de sécheresse entraînant des mouvements de terrain (retrait et gonflement des argiles) en informant la population.
- Encadrer la gestion des eaux pluviales dans les secteurs concernés en :
  - ⇒ Limitant l'imperméabilisation des sols.
  - ⇒ Préservant les surfaces végétales.
  - ⇒ Respectant l'écoulement naturel lié à la pente.

## **La préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue**

- Favoriser et préserver la trame verte composée de bocages, d'ensembles de boisements, d'espaces verts, de jardins, de vergers et d'arbres isolés.
- Préserver la trame bleue constituée par la Bouzanne et le Gourdon et la sous trame bleue composée des noues et fossés, des étangs et bassins.
- Favoriser les continuités écologiques en rétablissant de nouvelles zones naturelles et agricoles.
- Maintenir et favoriser la place de la nature en ville avec la préservation des éléments de paysages constituant les jardins.

Schéma du Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
à l'échelle du territoire communal



## Protéger les espaces agricoles et naturels et les paysages identitaires de la commune



⇒ Par un développement urbain au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg



⇒ Par un développement maîtrisé et encadré des hameaux



⇒ Par un développement des activités économiques concentré sur la zone d'activités de Fay.



⇒ Par la protection de toute nouvelle urbanisation des espaces agricoles à l'exception de la valorisation et du développement des activités agricoles et de l'évolution modérée du bâti existant.

## Protéger les espaces naturels les plus sensibles contribuant à l'identité du patrimoine paysager de la commune



⇒ Les espaces boisés



⇒ Les éléments du paysage



⇒ Le chemin de l'eau

## Protéger les personnes des risques et des nuisances

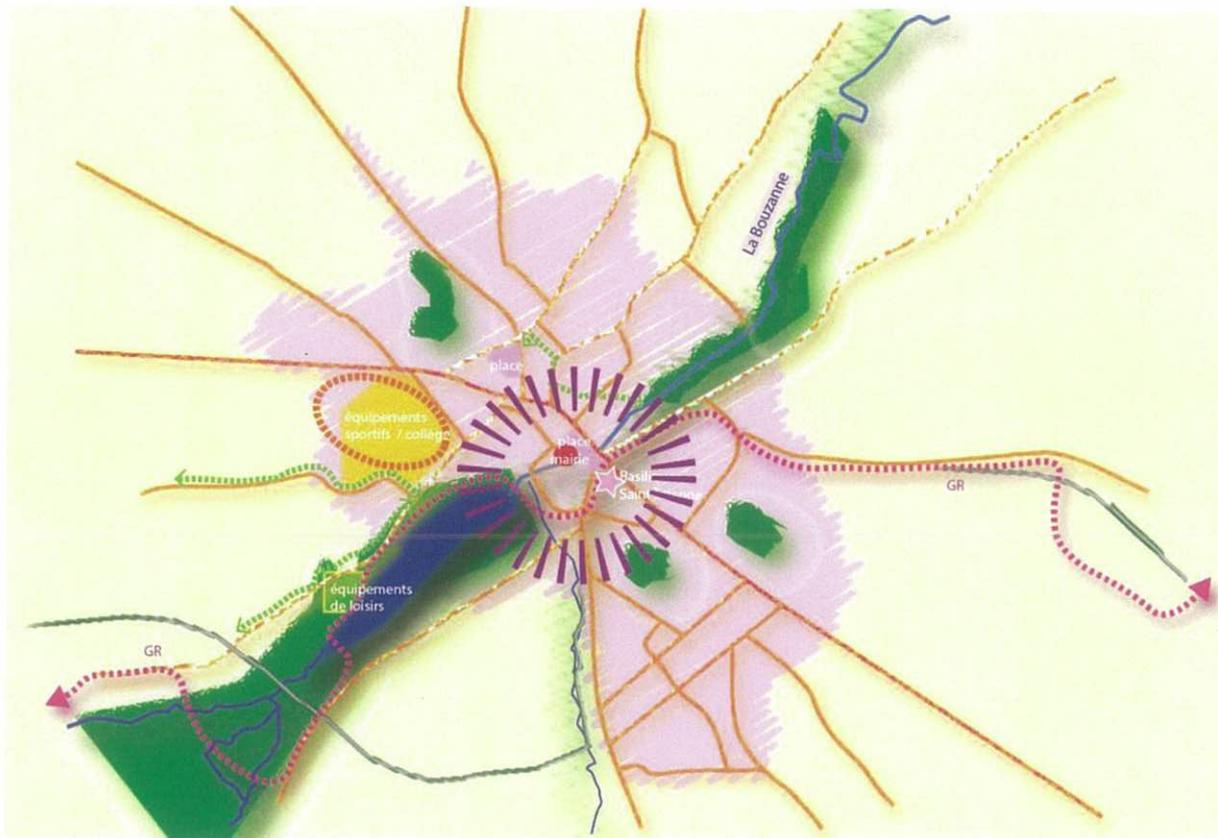


⇒ Par la prise en compte des risques d'inondation liée à la Bouzanne



⇒ Par la prise en compte mouvements de terrain

## Schéma du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à l'échelle du centre-bourg



### Affirmer le centre-bourg comme pôle d'animation locale et soutenir le développement économique de la commune

⇒ Conforter le centre-bourg et les équipements, commerces, services et espaces publics le composant



- Par un projet de restructuration du groupe scolaire et des équipements sportifs

### Préserver la qualité du cadre de vie et l'identité patrimoniale



⇒ En complétant le réseau de cheminements piétons



⇒ Par l'aménagement des espaces publics au cœur de la centralité



⇒ En protégeant les espaces paysagers du centre-bourg



⇒ En valorisant la Bouzanne et ses espaces de loisirs dans son intérêt paysager et écologique



⇒ En contribuant à la protection de la Basilique Saint-Etienne et de ses abords

## **Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

La commune de Neuvy-Saint-Sépulchre 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 m<sup>2</sup>.

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 :

### **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 termes. 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 et d'envisager une population de l'ordre d'environ 1800 à 1900 habitants.

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 m<sup>2</sup>).** La taille des parcelles estimée à 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et sera alors inférieure à la surface moyenne depuis ces 10 dernières années, de 2000 m<sup>2</sup>.

- **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.

### **Synthèse**

<b>Consommation de l'espace pour l'habitat</b>	<b>Ha</b>	<b>Nombre théorique de logements</b>
• 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
<b>TOTAL urbanisable dans le PLU révisé</b>	<b>6.2 ha</b>	<b>50 à 65</b>

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).