

Au verso à la DCC du 11/07/2014  
Arrêt du PM - NEUVY-SAINST-SEPULCHRE  
le Président

10-03

Accusé de réception en préfecture  
036-213601412-20140103-20131712D07-DE  
Date de télétransmission : 03/01/2014  
Date de réception préfecture : 03/01/2014



## EXTRAIT Du REGISTRE des DELIBERATIONS Du CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers : 19

En exercice : 19

Présents : 16

L'An Deux Mille Treize, le Dix-Sept Décembre, à Dix-Neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de NEUVY-SAINST-SEPULCHRE s'est réuni en séance ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Guy GAUTRON, Maire.

Date de convocation : 3 décembre 2013.

### OBJET

\*\*\*\*\*  
PLAN LOCAL  
d'URBANISME

\*\*\*\*\*  
Compte Rendu des  
réunions

\*\*\*  
Définition du Plan  
d'Aménagement et de  
Développement  
Durable de la  
commune -  
consultation des  
Bureaux d'Etude

**PRESENTS** : Monsieur Guy GAUTRON, Mesdames Geneviève SOULAS, CARTERON Marie-France, Messieurs Patrice HYMBERT, Philippe ROUTET, Jacques LAMY, Patrick BINET, Mesdames Lucette FRAUDET, Françoise ROCHOUX, Catherine CHAUMETTE, Monsieur Joël SOULAS, Madame Mercédès CARTERON, Monsieur Jean-Marie ALLEGRE, Mademoiselle Pascale ASSIMON, Monsieur Jean-Marc CHAUVAT, Madame Colette MASTIL.

**ABSENTS** : Monsieur Jean-Pierre PAGET (excusé), Madame Solange MOREAU (excusée), Mademoiselle Ludivine BAILLY.

**SECRETAIRE** : Madame Geneviève SOULAS

\*\*\*\*\*

Le Conseil Municipal,

Monsieur le Maire rappelle que le Plan d'Occupation des Sols (POS) opposable de NEUVY-SAINST-SEPULCHRE a été approuvé en Septembre 1987, révisé en totalité en Février 2001, et qu'il a depuis subi plusieurs autres évolutions partielles et successives.

Il évoque les réunions d'information et d'échange qui se sont déroulées entre les élus et les représentants de la Direction Départementale des territoires de l'Indre, afin de définir les modalités et les possibilités de faire évoluer le document actuel.

Face aux contraintes réglementaires qui restreignent les modalités de modification du POS, il expose les raisons de l'opportunité et de l'intérêt pour la commune d'une « remise à plat » et d'une révision totale du document, et donc la nécessité de transformer le POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il rappelle qu'une délibération de principe a d'ailleurs été prise dans ce sens par le Conseil le 27 Juin 2013.

Afin de maîtriser et d'impulser de façon efficace un développement répondant réellement au projet communal et aux moyens mobilisables par la collectivité, il est en effet essentiel que la commune puisse disposer d'un document actualisé, plus performant, mieux adapté et conforme aux enjeux du territoire, en total cohérence et adéquation avec les objectifs et les choix communaux, notamment dans le contrôle de l'ouverture et de l'équipement des zones d'urbanisation future.

DOCUMENT RENDU EXECUTOIRE  
Transmis à la Sous Préfecture le 12/07/2014  
Publié ou notifié le 12/07/2014

DOCUMENT CERTIFIE CONFORME

le Président  
Guy GAUTRON



DOCUMENT RENDU EXECUTOIRE  
Transmis à la Sous Préfecture le 03/01/2014  
Publié ou notifié le 03/01/2014  
DOCUMENT CERTIFIE CONFORME

Le Maire,

Guy GAUTRON



Par ailleurs le futur document sera mieux à même de s'inscrire dans la logique des objectifs et préconisations, totalement partagés par les élus, du Développement Durable et du Grenelle de l'environnement, et notamment d'assurer un développement raisonné et équilibré de l'habitat, de satisfaire aux besoins de toutes les catégories de la population, tout en répondant aux enjeux de préservation et de mise en valeur du patrimoine, des paysages, de l'environnement, des milieux naturels, ainsi qu'à l'obligation d'une consommation contrôlée de l'espace agricole.

Monsieur le Maire rappelle les réunions de travail du Conseil qui se sont tenues ces dernières semaines, et qui ont permis de dégager les principaux objectifs qui guideront et encadreront l'élaboration du PLU, à savoir :

- La commune souhaite être en mesure non seulement de garder son niveau de population actuelle, mais aussi d'accueillir de nouveaux habitants, de toutes les tranches d'âge, jeunes et moins jeunes, en cohérence avec les capacités d'accueil de la commune et le potentiel du territoire.  
L'objectif principal est en effet de maintenir les écoles, de favoriser le développement des services à la personne existants (notamment dans les domaines médical et paramédical, multi-accueil...), de faire vivre les commerces en centre Bourg, de maintenir et développer le tissu associatif, ...  
Dans cette optique, une réflexion est à mener sur la mise en place d'un nouvel HIRPA ou d'un hébergement de type « Maison Familiale » à destination des personnes âgées, encore valides, ne souhaitant pas entrer en maison de retraite ou s'éloigner de leur lieu de vie.  
La qualité et la capacité de l'ensemble de ces services participent, au même titre que l'activité économique, à l'attractivité résidentielle et à la qualité de vie de la commune.
- Au regard de l'économie, la commune soutiendra la politique communautaire de développement et d'extension de la zone d'activité du « Fay ». Elle veillera également au maintien du potentiel de celle de la Route de Châteauroux.  
Elle encouragera l'installation de nouveaux commerces et artisans en centre Bourg.  
La commune souhaite préserver et promouvoir les activités agricoles et le potentiel de production de la zone agricole. Au-delà de son caractère économique, l'agriculture, et plus particulièrement l'élevage, sont les vecteurs principaux du maintien d'une qualité de vie et des paysages très appréciés et reconnus. En retour, un territoire préservé est en capacité de valoriser et garantir un label de qualité pour la production locale.
- Pour appuyer les objectifs précédemment énoncés, la commune doit faire le choix d'un habitat de qualité pour accueillir et favoriser l'installation de nouveaux habitants.  
Aussi, en terme d'urbanisme, la commune souhaite redéfinir une stratégie et une politique de développement de l'habitat sur le Bourg et sur certains secteurs de la commune. A ce titre, les zones d'urbanisation futures actuelles du POS devront être réexaminées quant à leur importance et leur destination.  
De même, un redimensionnement sera effectué autour de certains hameaux pour obtenir des zones constructibles raisonnées et appropriées, qui préservent le caractère et l'architecture du bâti, l'attractivité et la qualité du cadre de vie, tout en assurant la pérennité et les capacités d'évolution de l'activité agricole et en tenant compte de l'environnement et des paysages.  
La commune souhaite aussi lutter contre le mitage du territoire et le gaspillage des surfaces, en favorisant la réhabilitation de l'habitat vacant en centre bourg.  
En matière de logements individuels neufs, la commune continuera sa politique de lotissements et d'opérations d'ensemble de qualité, avec le souci d'optimiser les zones constructibles et de réduire la consommation d'espace.  
Pour cela, il conviendra de privilégier l'élaboration d'orientation d'aménagement et de programmation, voire la réalisation de programmes et d'aménagements de type « éco-quartier », privilégiant les modes de construction et les formes urbaines durables, répondant aux exigences des lois « Grenelle ».  
De la même façon la commune désire mettre en place des itinéraires réservés à la circulation douce (piétons et vélos), ou encore un itinéraire de substitution à l'ancienne ligne de chemin de fer (le plus proche possible de son tracé d'origine) dans le cadre des projets « Vélos route ».
- La commune désire préserver et protéger, mais également mettre en valeur et promouvoir son patrimoine, son environnement et toute la biodiversité de son territoire, tant à destination de ses habitants, que dans le cadre d'une politique de développement touristique et culturel tournée vers l'extérieur.  
Cela passera par le choix et le maintien, ciblés, partagés et hiérarchisés, des espaces naturels, des zones humides, des bois et boisements, des haies, des chemins ...  
Tout un ensemble de composantes qui sont par ailleurs indispensables à la prise en compte de la trame verte et bleue et des continuités écologiques

Le document devra également proposer l'identification, le maintien et la préservation des éléments patrimoniaux remarquables du bâti rural et de l'habitat ancien, emblématiques ou vernaculaires (demeures bourgeoises, granges à porteau, loges de vignes, lavoirs,...)

**Ayant entendu** l'exposé de Monsieur le Maire ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L123-6 et suivants et R123-15 et suivants,

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal de Neuvy-Saint-Sépulcre, à l'unanimité des présents**

**Décide de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;**

**Décide que la concertation associant pendant toute la durée des études, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées se fera par les moyens suivants :**

- Publication dans le bulletin municipal trimestriel (ou à défaut, par « pli non adressé » distribué par la Poste) au fur et à mesure de l'avancée des études.

- Réunions Publiques thématiques de présentation et d'échange avec les partenaires impliqués et vivants sur le territoire = 1<sup>er</sup> groupe : artisans, commerçants, professions libérales, Petites et Moyennes Entreprises - 2<sup>ème</sup> groupe : les agriculteurs, les propriétaires de fonds ruraux et producteurs de denrées issus de l'agriculture - 3<sup>ème</sup> groupe : les associations et services publics.

- Mise à disposition du public d'un dossier sur l'avancement du projet consultable en mairie avec registre de consultation et d'observations.

**Signale que Monsieur le Maire pourra également recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements ;**

**Habilite la Commission Municipale d'Urbanisme - Travaux pour représenter la commune aux réunions de travail présidées par le Maire ;**

**Donne pouvoirs à Monsieur le Maire et la Commission Municipale d'Urbanisme - Travaux, pour choisir le(s) prestataire(s) chargé(s) de l'élaboration du PLU, des études nécessaires à cette élaboration et de lancer toutes études complémentaires qui s'avèreraient nécessaires ;**

**Donne autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à l'élaboration du PLU ;**

**Décide d'inscrire au budget communal les sommes nécessaires au financement des dépenses non couvertes par la mise à disposition des Services de l'Etat et d'autoriser Monsieur le Maire à engager les dépenses afférentes à l'élaboration et à la procédure ;**

**Demande à Monsieur le Préfet la mise à disposition de la Direction Départementale des Territoires de l'Indre dans le cadre d'une convention de mise à disposition pour assurer auprès de la commune une mission de suivi et d'accompagnement réglementaire et juridique lors des différentes étapes de la procédure d'élaboration du PLU ;**

**Précise que les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du PLU ;**