

Annexe à la DEC du 17/04/2014  
Avis du PLU NEUVY-SAINTE-SEPULCHRE  
le Président

08-13

DEPARTEMENT de  
COMMUNE de NEUVY-SAINTE-SEPULCHRE



Accusé de réception en préfecture  
GRE 213601412 20151020 2015  
2015 DECISION AUF  
Date de télétransmission : 20/10/2015  
Date de réception préfecture : 20/10/2015

PLAN LOCAL D'URBANISME 868  
Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle en  
France - collégiale Saint-Etienne à NEUVY-  
SAINT-SEPULCHRE (n° 868-027)  
Délimitation de la Zone Tampon et projet de  
périmètre de protection

### DECISION du MAIRE n° 2015 - 22

Le Maire de la commune de NEUVY-SAINTE-SEPULCHRE,

Vu l'article L 2122-18 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la présentation en réunion de préparation du PLU ouverte à tous les conseillers municipaux du 28 septembre 2015 à 14 h par Madame Elodie DEBIERRE, Chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine et Monsieur Romain FELLIEVRE, adjoint du projet de zone tampon de la collégiale Saint-Etienne, composante du Bien 868 « Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France ».

Vu le courrier du 1<sup>er</sup> octobre 2015 de Madame le Chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine sollicitant l'accord de la commune quant à la proposition de délimitation de la zone tampon présentée avant le 12 octobre 2015 ;

Vu le courrier électronique transférant les propositions du SIAP à tous les conseillers municipaux le 6 octobre 2015 pour avis avec réponse avant le 8 octobre 2015 étant précisé que le défaut de réponse serait assimilé à une réponse positive.

Considérant l'absence d'avis négatif et le fait que la réponse ne pourra attendre la prochaine réunion du Conseil Municipal prévue le 27 octobre 2015 ;

### DECIDE

ARTICLE UN : d'APPROUVER le projet de zone tampon de la Collégiale Saint-Etienne, composante du Bien 868 « Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France » Patrimoine Mondial de l'UNESCO et ce périmètre de protection du monument historique pressenti dans le Plan Local d'Urbanisme en cours de préparation.

Affichée en mairie le  
Notifiée le

A Neuvy-Saint-Sépulchre, le 20 octobre 2015  
Guy GAUTRON,  
Maire

DOCUMENT RENDU EXECUTOIRE  
Transmis à la Sous Préfecture le 17/10/2015  
Publié et notifié le 22/10/2015  
DOCUMENT CERTIFIÉ CONFORME  
le Président  
Guy GAUTRON





Direction régionale  
des affaires culturelles  
Centre-Val de Loire

## Service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Indre



### Périmètre délimité des abords

**Basilique Saint-Etienne  
de Neuvy-Saint-Sépulchre**  
classée MH par la liste de 1840  
patrimoine mondial de l'UNESCO

## Note justificative

septembre 2016

Si la conservation des monuments historiques est essentielle, ces édifices sont indissociables de l'espace qui les entoure. Toute modification sur celui-ci a des conséquences sur la perception et donc la préservation des monuments. Protéger la relation entre un édifice et son environnement consiste selon les cas à veiller à la qualité des interventions sur le bâti (façades, toitures, matériaux), sur les espaces publics (sols, mobiliers, éclairage), voire à prohiber toute nouvelle construction aux abords du monument.

A l'intérieur d'un espace protégé, il est donc recommandé de consulter le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine avant le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation, qu'il s'agisse d'une construction neuve, d'une démolition, d'une modification de façade, de l'installation d'une enseigne, de la création d'un lotissement ou de l'aménagement d'un espace public.

## 1) Cadre juridique

Référence : *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 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 1er 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. »

## 2) Portée réglementaire

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.

Le périmètre délimité des abords est une servitude d'utilité publique qui se substitue de plein droit à celle du périmètre de 500 mètres de rayon.

La basilique Saint-Etienne de Neuvy-Saint-Sépulchre est classée au titre des monuments historiques par la liste de 1840.

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 « patrimonial » dont la procédure est en cours.

La basilique Saint-Etienne de Neuvy-Saint-Sépulchre est inscrite par l'UNESCO comme composante sur la liste du patrimoine mondial au titre du bien 868 « 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.

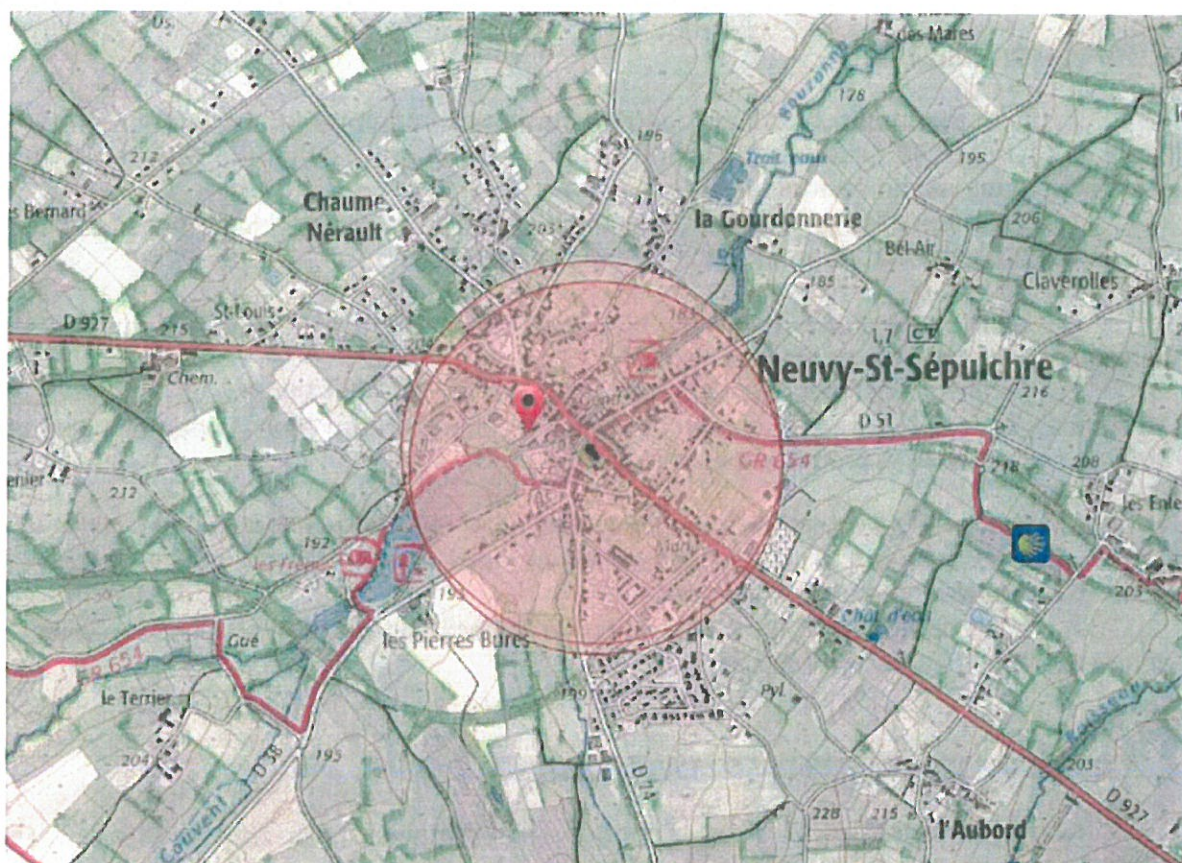
## 3) Présentation de l'édifice et de son environnement

Neuvy fut implanté à la fin de l'époque gallo-romaine sur un gué de la voie reliant Neris à Argentomagus. Au milieu du XI<sup>ème</sup> siècle, sur ce site qui comptait déjà deux paroisses, fut fondée une église collégiale, d'abord dédiée à Saint-Jacques patron des pèlerins, et imitée du Saint-Sépulchre de Jérusalem. L'église et ses dépendances étaient groupées dans l'enceinte d'un château fortifié par ses murs et protégé par un large fossé. En 1257, le cardinal Eudes de Châteauroux, légat du pape à la septième croisade, fit parvenir à l'église de Neuvy un fragment du tombeau du christ et trois gouttes du Précieux-Sang. La présence de ces reliques conféraient dès lors à ce lieu une place privilégiée parmi les étapes du chemin de Saint-Jacques, route de Vézelay.

Vers 1360, les voûtes s'effondrèrent en même temps que le pignon. Plus près de nous, la basilique fut l'objet d'une importante campagne de restauration dirigée par Viollet-le-Duc.

En 1923, pour remplacer l'ancien clocher, l'architecte Mayeux édifia entre la nef et la rotonde, un clocher-peigne à trois arcades. A la même époque, on remplaça la coupole d'allure orientale, imaginée un siècle plus tôt pour la remplacer par l'actuelle toiture de forme conique.

Aujourd'hui le périmètre de 500m de rayon généré par la basilique Saint-Etienne couvre la grande partie du bourg ancien de Neuvy-Saint-Sépulchre. Située au fond du vallon de la Bouzanne, la basilique focalise les vues depuis de nombreux points hauts, notamment depuis le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle, aujourd'hui chemin de grande randonnée n°654. Située également au cœur du bourg, au croisement des principales voies de communication, la basilique se dévoile au gré des perspectives du paysage urbain.



le périmètre de 500m de rayon généré par la basilique Saint-Etienne  
source : atlas du patrimoine

#### 4) Elaboration du Périmètre délimité des abords

La covisibilité n'est plus le critère prépondérant dans l'élaboration du périmètre, l'environnement bâti ou non bâti ainsi que le cadre paysager sont aussi à prendre en considération. L'objectif est en effet la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel dans son ensemble.

Le périmètre délimité des abords a donc pour base de son tracé :

- 1 : les immeubles bâtis ou non bâtis situés en covisibilité avec le monument,
- 2 : les immeubles bâtis ou non bâtis dont les qualités architecturales et paysagères participent de la continuité de l'environnement du monument et ses abords,
- 3 : les immeubles bâtis ou non bâtis dont la mutation envisageable pourrait impacter le monument et ses abords,

A l'intérieur du PDA, une traduction réglementaire sera élaborée dans le cadre du PLU (zone patrimoniale avec des prescriptions précises, zones périphériques avec des prescriptions moins strictes).

Par conséquent, seront intégrés à ce périmètre :

- l'ensemble des immeubles bâtis ou non bâtis qui forment le bourg ancien : le périmètre inclut les constructions en situation de covisibilité avec l'édifice protégé et participe de la préservation de l'unité et de la qualité architecturale des abords immédiats du monument. (fig. 4, 8)

- l'ensemble des immeubles bâtis ou non bâtis au sud et à l'ouest jusqu'à l'ancienne voie ferrée : le plan d'eau que longe le chemin de Saint-Jacques et les coteaux sud forment une limite naturelle du périmètre. La mutation de ces espaces naturels est envisageable ; ils sont inclus dans le périmètre au titre de la qualité paysagère des abords du monument. (fig. 1, 2)



fig.2 : vue sur la basilique depuis la RD38

- l'ensemble des immeubles bâtis ou non bâtis qui constituent la zone pavillonnaire au sud-est : sa situation en surplomb génère une covisibilité avec le monument classé. La mutabilité de ce secteur résidentiel est un critère supplémentaire d'intégration au périmètre de protection. (fig. 3)

- l'ensemble des immeubles bâtis ou non bâtis qui comprend : à l'est les lotissements existants ou prévus de part et d'autre du chemin de Saint-Jacques, et les secteurs cultivés au nord du périmètre. Les constructions sont en covisibilité avec le monument, et l'éventuelle mutation des espaces naturels de grande qualité participe de l'unité paysagère et architecturale du site. (fig. 5, 6.1, 6.2, 7)



fig.6.1 : vers la basilique depuis le lotissement à l'Est

- l'ensemble des immeubles bâtis ou non bâtis à l'ouest du périmètre et qui compte comme la principale entrée de ville par la RD 927 : ce secteur dont la mutabilité est envisageable est inclus dans le périmètre. Les vues directes depuis des points de visibilité en surplomb participent de la qualité paysagère des abords du monument. (fig. 9, 10)



fig.10 : vue sur la basilique depuis les terrains de sport





fig.1 : vers la basilique depuis l'extrémité du plan d'eau



fig.3 : vers la basilique, en surplomb du lotissement Sud



fig.4 : vers la basilique depuis le haut de l'avenue Thabaud Boislareine



fig.5 : vers la basilique depuis le centre de tri de La Poste



fig.6.2 : vers la basilique depuis la RD51 (chemin de Saint-Jacques)



fig.7 : vers la basilique depuis la Gourdonnerie

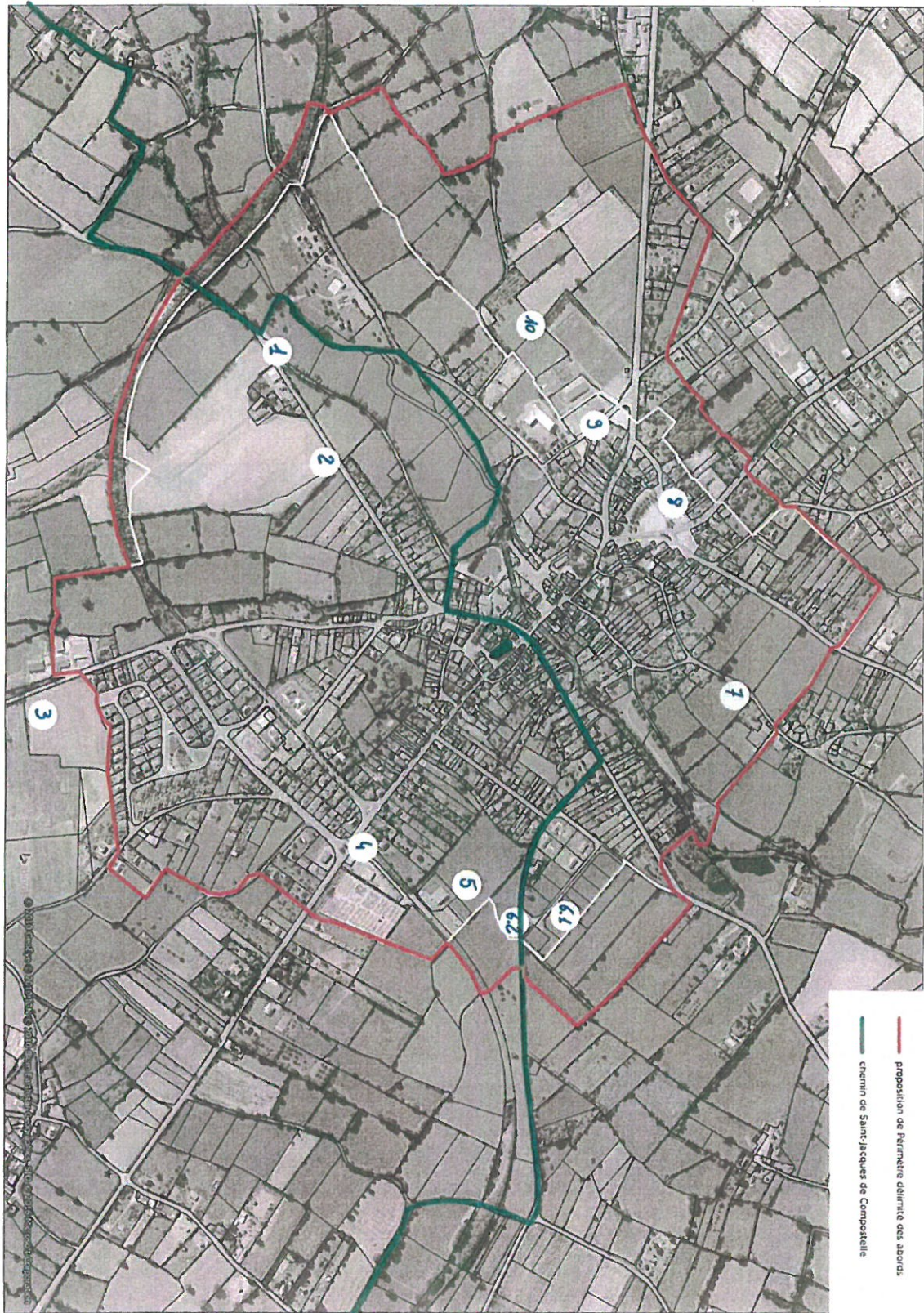


fig.8 : vers la basilique depuis la place du Champ de Foire



fig.9 : vers la basilique depuis le gymnase

6) proposition de périmètre délimité des abords



(document graphique sans échelle)