

DEPARTEMENT  
DE HAUTE-MARNE



# COMMUNE DE NEUILLY SUR SUIZE

Reçu à la Préfecture  
de la Haute-Marne  
Le 07 AOUT 2006

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : 28 juillet 2005

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 19 Juin 2006



RAPPORT DE PRESENTATION

1



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme  
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
cdhu.10@wanadoo.fr

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>DIAGNOSTIC.....</b>	<b>7</b>
<b>A. PRESENTATION GENERALE.....</b>	<b>7</b>
1. Le territoire communal.....	7
1.1. Une situation privilégiée.....	7
1.2. Généralités.....	7
2. Quelques éléments d’histoire.....	8
3. Urbanisation.....	8
<b>B. MILIEU NATUREL.....</b>	<b>10</b>
1. Cadre Physique.....	10
1.1. Géologie et hydrologie.....	10
1.2. Climatologie.....	11
1.2.1. Températures.....	11
1.2.2. Précipitations.....	11
2. Paysages et Occupations du sol.....	12
2.1. Milieu naturel et Paysages.....	12
2.2. Les grands ensembles paysagers.....	13
2.2.1. Le plateau Est ①.....	14
2.2.2. Le plateau Ouest ②.....	15
2.2.3. La vallée ③.....	16
2.2.4. Le coteau et l’entrée Sud du village ④.....	17
2.3. Occupation du sol.....	18
2.3.1. Les espaces naturels.....	18
2.3.2. Les espaces urbanisés.....	18
2.4. Morphologie urbaine et typologie du bâti.....	19
2.4.1. Bâti ancien.....	19
2.4.2. Bâti récent.....	19
2.4.3. Bâti remarquable.....	20
3. Les éléments spécifiques du patrimoine naturel.....	21
<b>C. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE.....</b>	<b>22</b>
1. Démographie.....	22
1.1. Evolution générale.....	22
1.2. Evolution de 1962 à 1999.....	22
1.3. Mouvement naturel et solde migratoire.....	23
1.4. Evolution comparée 1962-1999.....	24
1.5. Répartition de la population communale.....	24
1.5.1. Evolution et répartition.....	24
2. Habitat.....	26
2.1. Evolution du parc de 1982 à 1999.....	26

2.2.	Age et répartition du parc .....	27
3.	Economie et Services .....	28
3.1.	Population active.....	28
3.2.	Lieux de travail des résidents communaux .....	29
3.3.	Structure de la population active.....	29
3.4.	Les entreprises communales .....	30
3.5.	Commerces et services.....	30
4.	Equipements publics .....	30
<b>D.</b>	<b>SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DEFINITION DES ENJEUX D'AMENAGEMENT ....</b>	<b>31</b>
<b>JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU .....</b>		<b>32</b>
<b>A.</b>	<b>PARTI D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>32</b>
1.	Rappel des objectifs du P.O.S. ....	32
2.	Objectifs communaux à la présente révision.....	32
3.	Traduction des Objectifs Communaux.....	33
3.1.	Habitat.....	33
3.2.	Activités .....	33
3.3.	Agriculture .....	33
3.4.	Equipements.....	33
3.5.	Milieu naturel.....	33
3.6.	Patrimoine.....	34
<b>B.</b>	<b>ZONAGE ET REGLEMENT.....</b>	<b>35</b>
1.	Les zones urbaines .....	35
1.1.	La zone UB .....	35
1.2.	La zone UD.....	35
1.3.	La zone UY .....	36
2.	Les zones d'urbanisation futures.....	36
2.1.	Habitat.....	36
2.1.1.	Les secteurs IAUA .....	36
2.1.2.	Les secteurs IIAUA .....	37
2.2.	Activités .....	37
2.2.1.	Le secteur IAUY .....	37
2.2.2.	Le secteur IIAUY.....	38
3.	La zone Agricole .....	38
4.	Les Zones Naturelles.....	39
5.	La zone inondable .....	39
6.	Tableau récapitulatif des surfaces .....	40
<b>C.</b>	<b>AUTRES DISPOSITIONS DU PLU .....</b>	<b>41</b>
1.	Espaces boisés Classés .....	41
2.	Loi Paysage .....	41
3.	Emplacements réservés .....	41
4.	Annexes sanitaires.....	42
5.	Contraintes .....	42
5.1.	Zones naturelles .....	42
5.2.	Patrimoine archéologique .....	43

6. Servitudes d'Utilité Publique .....	43
<b>D. MISE EN ŒUVRE DU PLU .....</b>	<b>44</b>
1. Impact du PLU sur l'environnement.....	44
2. Mise en valeur et préservation des milieux.....	44
<b>E. COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>45</b>
1. Loi d'Aménagement et d'Urbanisme .....	45
2. Servitudes d'Utilité Publique .....	46

# **PREAMBULE**

---

L'article L.123-1 définit le plan local d'urbanisme.

*Article L.123-1 : Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

*( L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 1o) Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.*

*( L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 1o) Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*( L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 14) « Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. »*

*En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.*

*( L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 2o) « Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales ». et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

*A ce titre, ils peuvent :*

*1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;*

*2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;*

*3° [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel no 2000-436 DC du 7 décembre 2000] ;*

*4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;*

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13o ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° (L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 17) Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif « ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans

L'article R.123-1 du code de l'urbanisme précise que « le plan local d'urbanisme, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques.

Il est accompagné d'annexes.

Les orientations et prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable et les prescriptions du règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L.123-5. »

**Le rapport de présentation** (art. R.123-2) :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une

*superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;*  
*4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.*

\*\*\*

L'initiative de la révision du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de NEUILLY SUR SUIZE et son passage en Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait suite à une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols prescrite le 12 octobre 1990 mais n'ayant pas aboutie. Afin de mener à bien l'évolution de son document et intégrer les évolutions législatives issues de la Loi Solidarité Urbain de Décembre 2000, le conseil municipal de Neuilly sur Suize au travers d'une délibération en date du 21 novembre 2003 a décidé la transformation de son POS en PLU.

Le présent dossier de PLU s'appuie sur les éléments déjà élaborés par les services de la Direction Départementale de l'Equipement, tout particulièrement en ce qui concerne le rapport de présentation et le règlement.

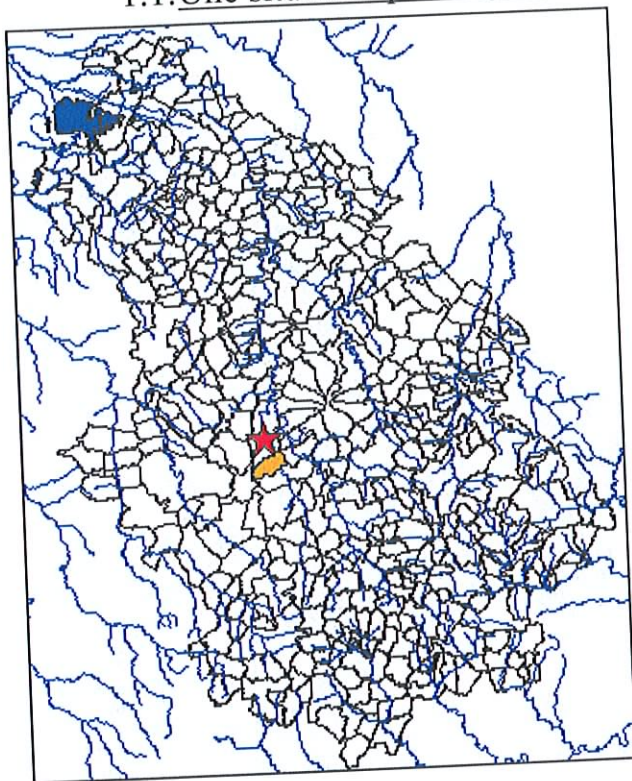
Le plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur sur le territoire de Neuilly sur Suize a été approuvé le 2 novembre 1979.

# DIAGNOSTIC

## A. PRESENTATION GENERALE

### 1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

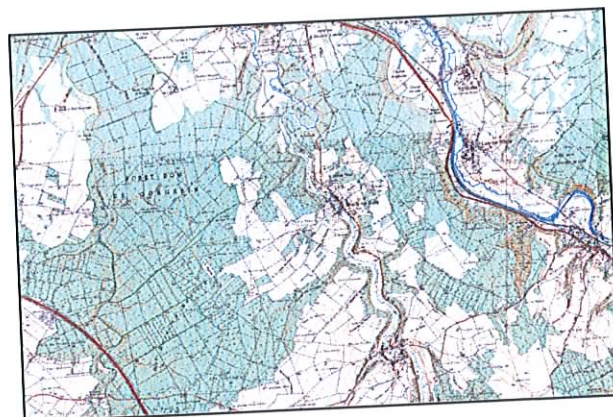
#### 1.1. Une situation privilégiée



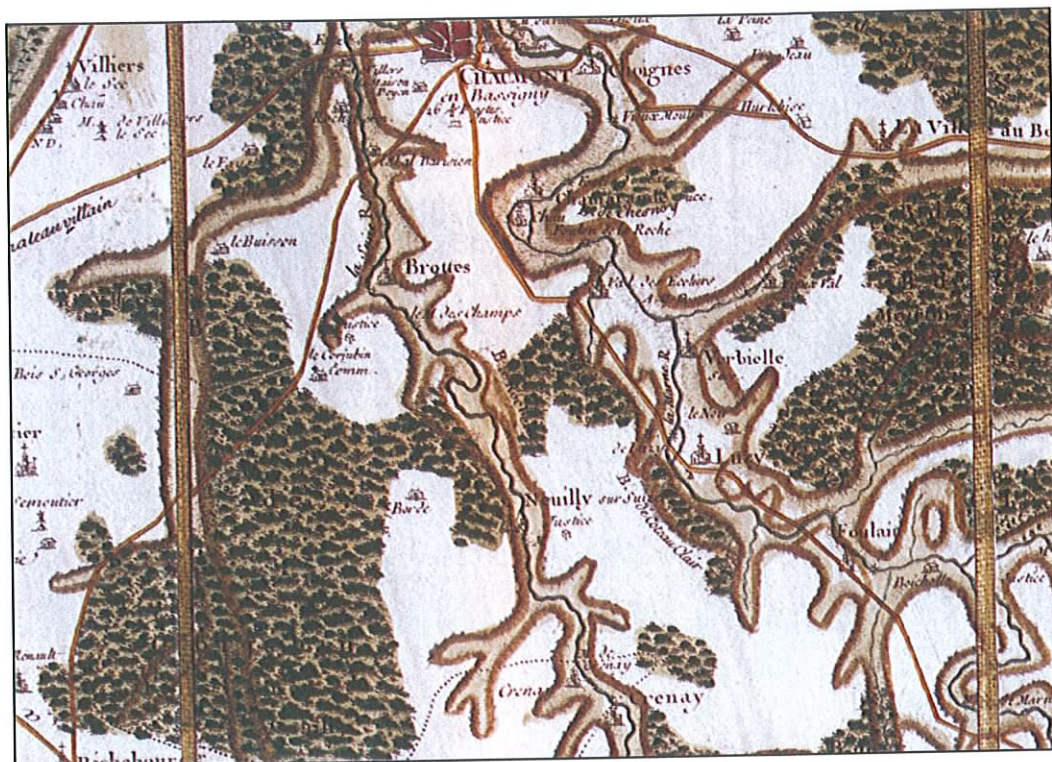
La commune de Neuilly sur Suize est située dans le centre Ouest du département de Haute-Marne aux portes de Chaumont, centre urbain départemental. Neuilly sur Suize bénéficie d'une situation privilégiée lui permettant de profiter des services de l'agglomération sans en subir les conséquences immédiates ; en effet Neuilly sur Suize bien que limitrophe de Chaumont ne possède pas d'espaces urbanisés concomitants susceptibles d'exercer une influence directe sur l'organisation communale.

#### 1.2. Généralités

Le territoire communal couvre une superficie de 1470 hectares (périmètre défini à partir du fond cadastral informatique) dont environ 691 hectares sont occupés par des bois et taillis. La commune est traversée par la rivière Suize qui a creusé son cours dans le plateau calcaire.



## 2. QUELQUES ELEMENTS D'HISTOIRE<sup>1</sup>



Le site de Neuilly de part sa localisation s'est avéré dès l'époque gallo-romaine favorable à l'implantation humaine ; toutefois la confusion entre les différents Neuilly Haut-Marnais ne permet pas de définir avec précision ce qui a trait spécifiquement à la commune.

Toutefois la présence à l'Est du finage d'une sépulture proto-historique traduit cette présence ancienne et récurrente de l'homme qui s'est poursuivie au cours du temps comme l'atteste les traces d'une voie romaine et l'exhumation de sarcophages mérovingiens

Dès 1251, il est fait acte de la seigneurie de Neuilly sur Suize, par le rachat de celle-ci par Thibaut IV de Champagne. On trouve trace dans les écrits au cours des périodes suivantes de diverses mentions sur la commune. En 1425 la famille de Saint Belin prend possession de la seigneurie de Neuilly sur Suize . En 1490 est mis en place une charte reconnaissant les droits de la communauté des habitants de Neuilly-sur-Suize face aux exigences seigneuriales.

Il est fait mention dès 1247 de la présence d'un château fort à Neuilly sur Suize, au cours du temps le château a subi diverses modifications, pour aboutir au domaine actuel du parc et du château.

## 3. URBANISATION

L'évolution de l'urbanisation à Neuilly-sur-Suize s'est effectuée au cours du temps par une densification de la trame bâtie originelle, ce n'est qu'à partir de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> Siècle que l'urbanisation s'installe sur les coteaux et s'étire le long des axes de circulation.

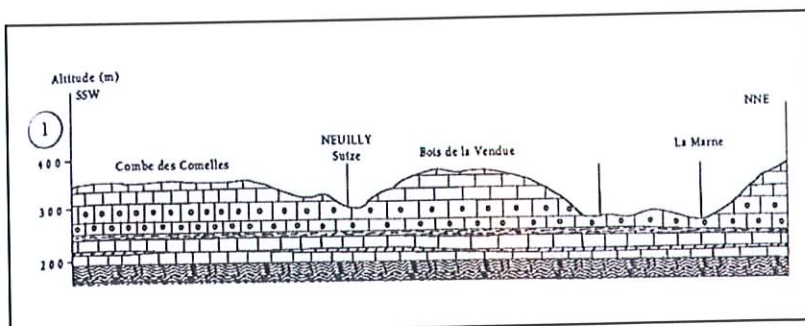
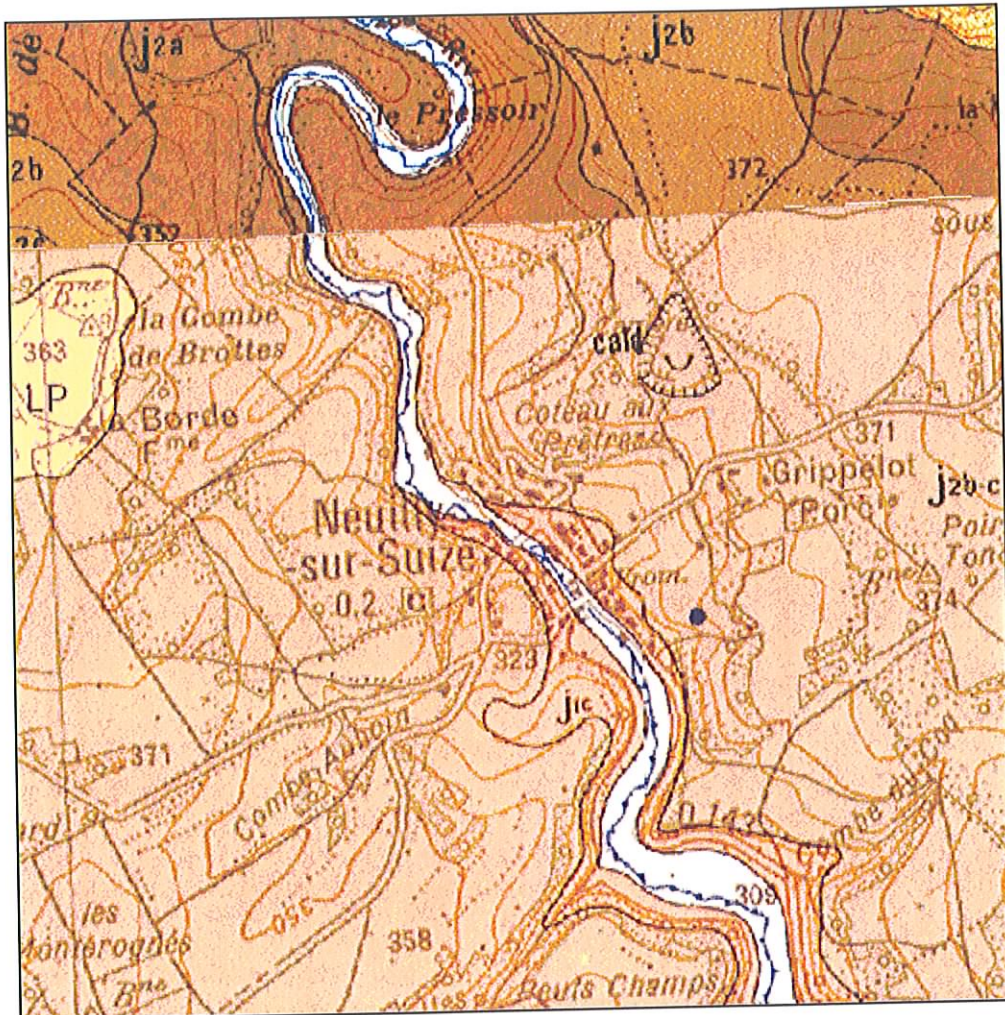
<sup>1</sup> Neuilly sur Suize de toujours - 1994



## B. MILIEU NATUREL

### 1. CADRE PHYSIQUE

#### 1.1. Géologie et hydrologie<sup>2</sup>



Les terrains affleurant sur l'ensemble du territoire communal sont d'origine sédimentaire.

Les couches géologiques les plus anciennes datant de l'ère secondaire (jurassique), affleurent sur l'ensemble du territoire communal, il

convient de souligner la présence de limons des plateaux en dehors des limites communales sur la commune de Brottes.

La morphologie communale se caractérise par un paysage de plateau entaillé par le passage de la Suize qui a creusé le plateau calcaire dans le sens Nord-Sud

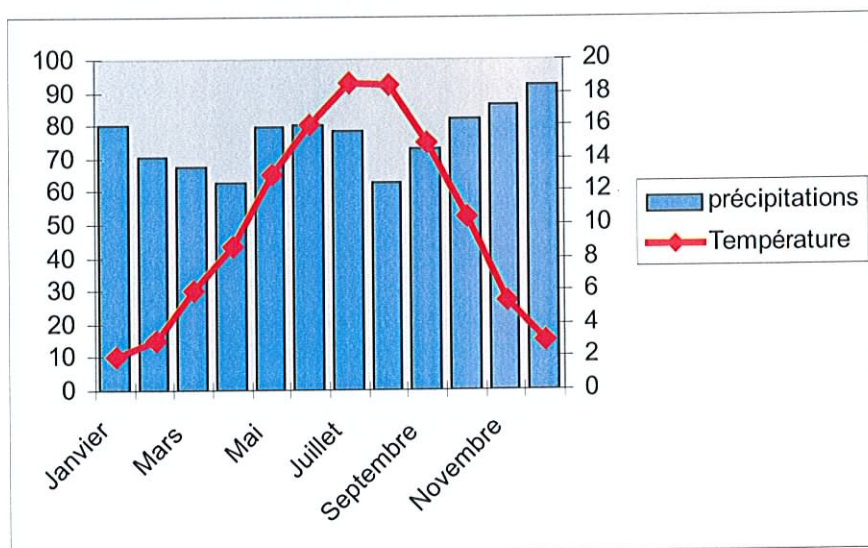
<sup>2</sup> SRAE Champagne-Ardenne

Des alluvions anciennes et récentes peu épaisses complètent le paysage géologique communal au niveau du lit de la Suize.

La Suize montre un régime hydrologique très variable avec des inondations brutales en période de crue et des débits très faibles voire un quasi assèchement du cours de la rivière en période d'étiage. La Suize se caractérise par les pertes qu'elle subit tout au long de son cours. Ces pertes pourraient s'expliquer en raison de la structure géologique comportant des fissures. Quant aux inondations il semblerait qu'elles soient plus dues à l'imperméabilisation du bassin versant en aval plutôt que des apports d'eau issus de l'amont.

Dans le cadre de l'élaboration du document un secteur sensible aux inondations de la Suize sera identifié.

## 1.2. Climatologie



Neuilly sur Suize est caractérisé par un climat océanique dégradé ou l'influence continentale est accentuée par la topographie.

### 1.2.1. Températures

La température moyenne est de 9,95°C . Les températures les plus froides apparaissent en décembre, janvier et février avec des moyennes de l'ordre de 2,7 °C. les minima de températures peuvent toutefois atteindre des seuils plus bas comme l'atteste le minimum absolu de 1985 avec - 21,2°C. Les périodes les plus chaudes se situent durant les mois de juillet et août avec une moyenne de l'ordre de 18,5 °C. les maxima observés pouvant atteindre jusqu'à 39,1° C (août 2003).

Les gelées sont fréquentes et peuvent apparaître dès le mois d'octobre pour se poursuivre jusqu'en mai.

### 1.2.2. Précipitations

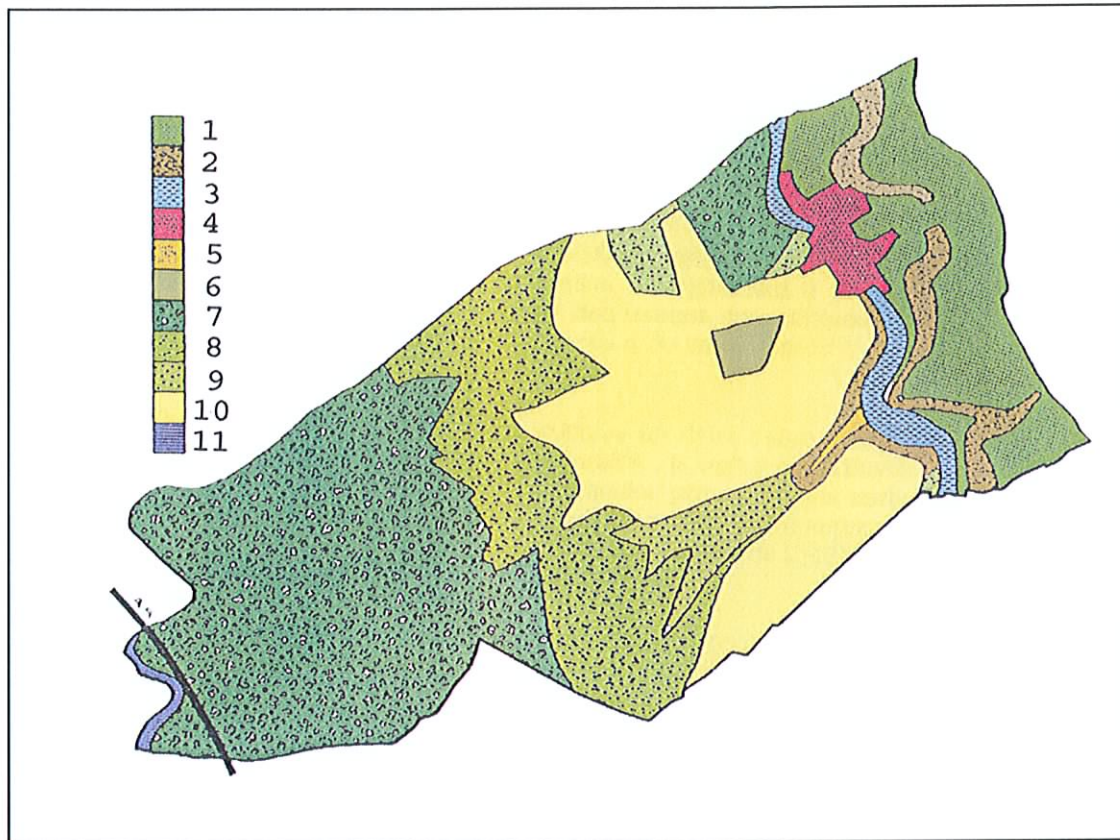
La répartition moyenne des précipitations est assez uniforme au cours de l'année, où les mois de mars, avril, et août sont les plus secs et les mois de octobre, novembre et décembre sont les plus pluvieux.

## 2. PAYSAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

### 2.1. Milieu naturel et Paysages

Le paysage de Neuilly sur Suize est caractérisé par une forte présence des espaces boisés, ces derniers représentent pratiquement 700 hectares soit 50 % du territoire communal. Depuis 1820 la forêt a progressé aux dépens des friches et pelouses, autrefois pâturées. L'activité agricole du village n'a jamais été prépondérante ; elle ne représentait que 50 % de l'ensemble des activités au XIX<sup>e</sup> Siècle.

Les éléments du paysage communaux peuvent être décomposés en 11 zones mentionnées dans la carte suivante.



1 – Le plateau est, de taille réduite, portion d'interfluve entre les vallées de la Marne et de la Suize. La limite du finage correspondant à une voie romaine suit le ligne de crête ; cette zone est en cours de boisement lent et comporte quelques pâtures, dont des pâtures à moutons. Par effet de proximité, on peut supposer que son usage agricole devrait se maintenir.

2 – Les coteaux en forme de rupture de pente, voient se développer un liseré boisé assez dense et déjà en partie présent au début des années 50 ; toutefois, à cette époque les pelouses sont encore présentes.

3 – La vallée, à dominante herbagère, c'est le domaine historique des prairies ; cette zone est sujette au débordement de la Suize.

4 – Le village bâti de part et d'autre de la rivière Suize connaît une extension vers le Nord-Est à partir d'un très important lotissement

5 – Petite combe autrefois en herbage et actuellement boisée

6 - Bosquet à vocation de loisirs au sein la trame agricole

7 – Forêt primitive, dans ses limites du XVIII<sup>e</sup> XIX<sup>e</sup> S.

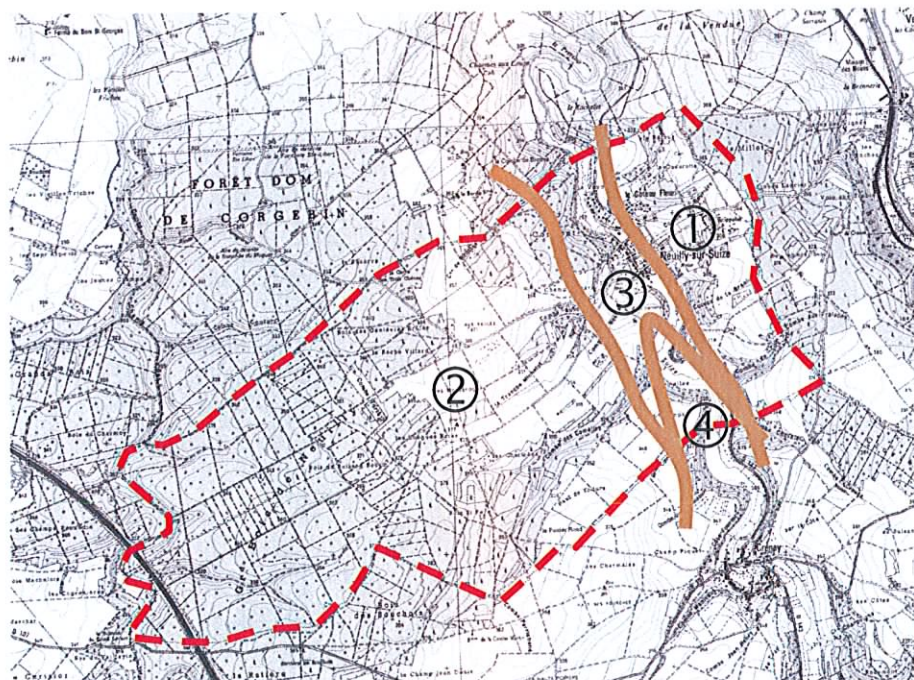
8 – Zone d’extension de la forêt depuis la moitié du XIX<sup>e</sup> S. (anciennement des friches) quoique bien desservie par de nombreux chemins, l’éloignement a sans doute joué, combiné avec d’autres facteurs (recul du pacage, disparition des usages communaux, diminution du nombre d’exploitation) dans le sens d’un abandon sans doute progressif.

9 – Avancée forestière récente coupant la zone cultivée en deux parties inégales et leur donnant ainsi un aspect de grandes clairières culturales : la partie Sud s’ouvre largement sur le finage de la commune de Crenay, laquelle présente des caractéristiques générales identiques à celles de Neuilly sur Suize.

10 – La zone de cultures, en rétraction à la limite bien nette, présente de grandes parcelles cultivées.

11 – Une petite portion du finage correspondant par delà la masse forestière à une vallée sèche (combe de Champ Bas) actuellement boisée, et ayant correspondu au XIX<sup>e</sup> S. à des herbages.

## 2.2. Les grands ensembles paysagers<sup>3</sup>



<sup>3</sup> Sources : Neuilly sur Suize de toujours - 1994





### 2.2.3. La vallée ③

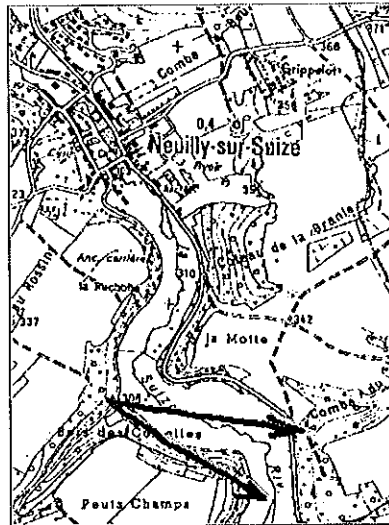
## LA VALLÉE

(zone 3, vue de la vallée prise en direction de MARAC au sud)

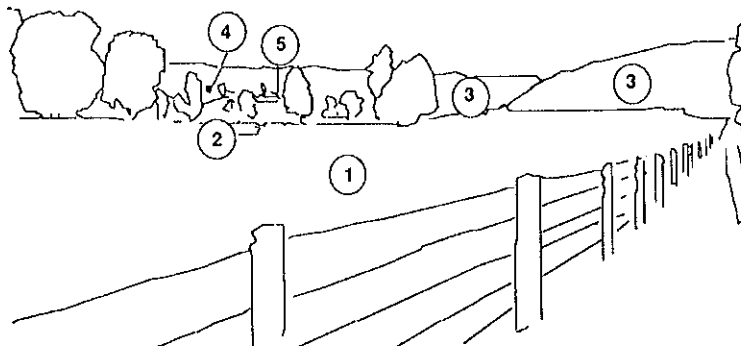
Cette vallée d'origine péri-glaciaire est assez encaissée et présente de nombreux méandres classiquement dissymétriques, faisant alterner pente douce et falaise.

Reposant sur des alluvions récentes, assez profondes, elle présente une topographie subhorizontale et est inondable. Historiquement parlant c'est le domaine des herbages qui renvoie au développement de l'élevage local (1). Au milieu coule la Suize actuelle, dont le cours est souligné par un petit liseré boisé discontinu (2).

De chaque côté, les pentes apparaissent boisées ((3) zone 2). Vers le sud on aperçoit la route qui va de Neuilly à Crenay, ainsi qu'une petite portion de territoire cultivé (4) correspondant à l'extrémité sud du plateau est (zone 1). Le devenir de ce paysage est lié à celui de l'élevage : si celui-ci se réduit, on peut imaginer un enrichissement progressif de la vallée à partir des places les plus éloignées.



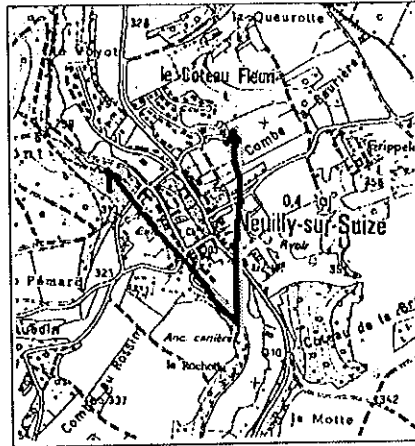
Club photo de Neuilly



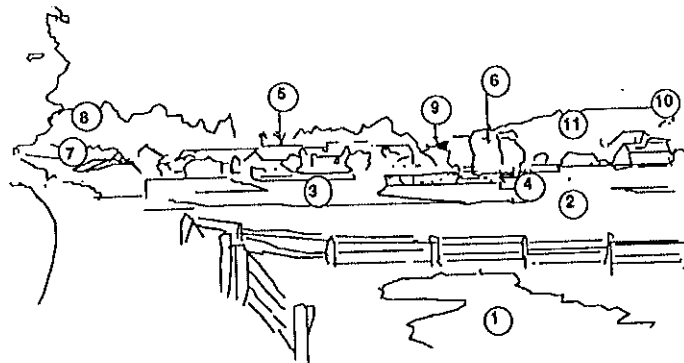
## 2.2.4. Le coteau et l'entrée Sud du village ④

### LE COTEAU ET L'ENTRÉE SUD DU VILLAGE

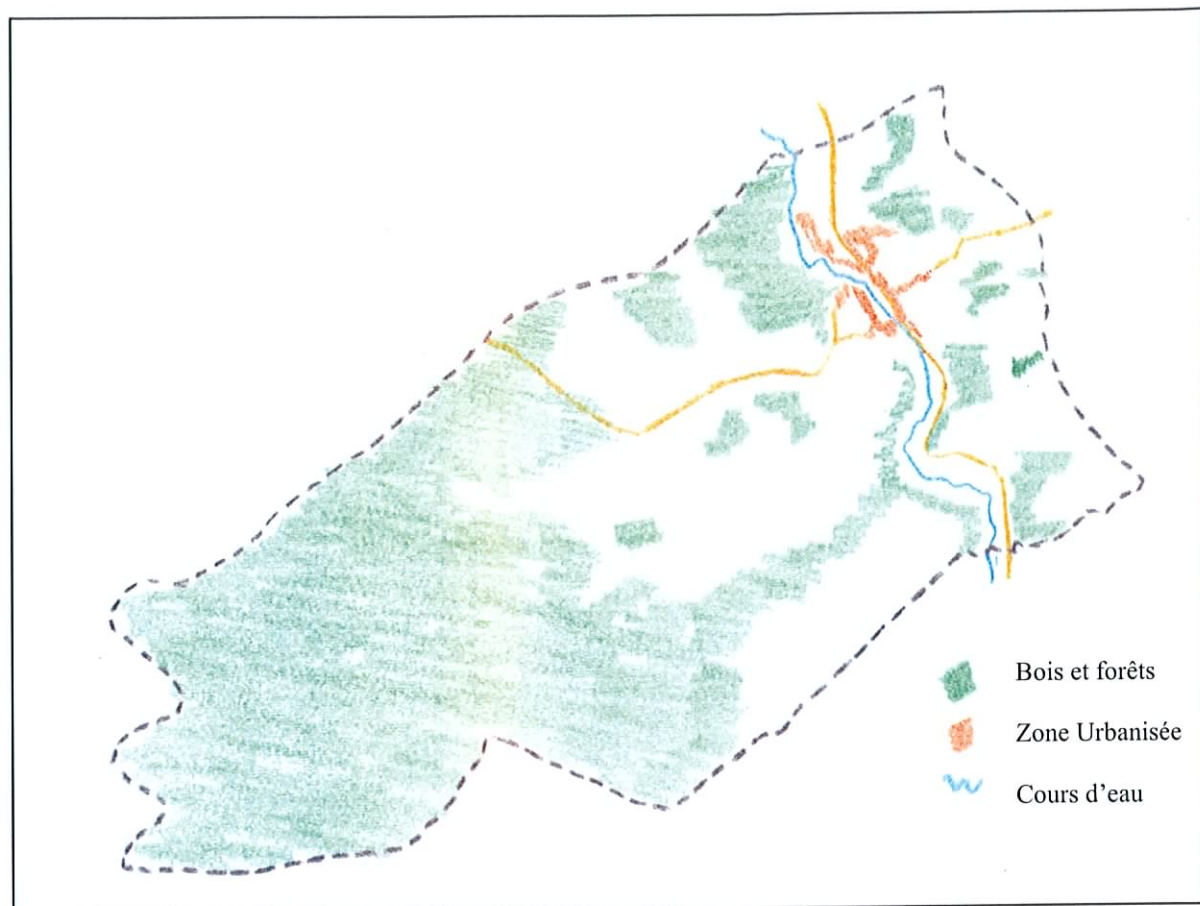
Prise depuis les herbages de la vallée ((1) zone 3), l'entrée sud du village apparaît entourée de petites parcelles, parfois réunies et en céréales (2), mais surtout consacrées aux légumes de plein champ (3). Cette zone que l'on retrouve à peu près partout autour des villages de l'open-field correspond à une organisation traditionnelle de l'espace qui réserve la proximité des villages aux productions domestiques (vivrières), on y stocke aussi du matériel ainsi que du bois de chauffage (4). Le village est bâti de part et d'autre de la rivière dont le cours (5 et 6) est souligné par des arbres. Le bas du coteau (7) surmonté d'un liseré boisé (8) zone 2 était le domaine des vergers. Au-delà, vers le nord et l'est on aperçoit le lotissement du village ((10) zone 1). Barrant à l'est l'horizon, la forêt de crête (11) fait limite de finage en le fermant.



Club photo de Neully



## 2.3. Occupation du sol



### 2.3.1. Les espaces naturels

Outre l'importance de la forêt (691 ha) dont une partie (253 ha) est soumise au régime forestier, l'agriculture est également fort présente, non pas par le nombre d'exploitations agricoles, mais par la surface des terres cultivées, qui représentent environ 450 ha. Il s'agit principalement de cultures céréalières et de pâtures dans la vallée de la Suize.

### 2.3.2. Les espaces urbanisés

Le village de Neuilly sur Suize est de structure compacte, les constructions se sont initialement implantées de part et d'autre du cours de la Suize.

Jusqu'au milieu des années 60, la commune a connu peu d'évolutions en terme de construction, le développement urbain de la commune a débuté de façon importante avec la réalisation des lotissements et le développement d'un habitat de type pavillonnaire.

## 2.4. Morphologie urbaine et typologie du bâti

### 2.4.1. Bâti ancien

L'architecture du bâti ancien correspond à l'habitat rural traditionnel de Haute-Marne, ces caractéristiques architecturales dominant dans la partie Sud du village. Ce bâti est le plus souvent à l'alignement des voies avec des façades orientées sur la voie



La traversée de la commune par la Suize et la présence du château et de son parc au cœur du village ont créé une coupure entre les divers espaces bâtis de la commune. En caricaturant, il est possible d'identifier en rive gauche un espace plus spécifiquement dévolue aux équipements publics et aux bâtis remarquables (mairie, école, église, château,...)

La rive droite est quant à elle plus précisément dévolue aux habitations et aux activités agricoles.

Le cours de la Suize et le parc du château ménagent un espace de transition de haute qualité qui a permis de préserver les abords du cours d'eau d'une urbanisation inopportune et qui maintenant, permet de dégager un espace de respiration.

Dans le cadre du présent document, il va convenir d'assurer la préservation de cet ensemble bâti remarquable.



### 2.4.2. Bâti récent

Les constructions récentes se sont soit réalisées sous la forme de lotissements soit sous la forme d'habitations individuelles réalisées au gré des opportunités foncières et des disponibilités présentes au sein de la trame urbaine communale.

L'habitat pavillonnaire s'est principalement développé sur les pentes du coteau à la sortie Nord du village.



Le plus souvent implanté en retrait de la voie, les constructions récentes se caractérisent par leur implantation en milieu de parcelle ; l'objectif du PLU va être d'une part d'assurer un développement cohérent et ordonné de ces zones, mais surtout de garantir leur insertion dans le paysage en évitant les effets d'opposition avec le site.

### 2.4.3. Bâti remarquable

Neuilly sur Suize est riche d'un patrimoine bâti remarquable public et privé dont les éléments principaux sont l'Eglise, le château et son parc.



En plus de ce patrimoine remarquable lié à l'histoire de la commune, de nombreux éléments bâtis présents au sein de la trame urbaine participent à la richesse architecturale de la commune, en particulier le pont romain, le moulin



Les monuments remarquables de Neuilly font l'objet d'une protection spécifique par leur identification au titre des monuments historiques, dans le cadre du PLU, la commune de Neuilly sur Suize souhaite par ailleurs identifier conformément aux dispositions de l'article L.123-1§7 certains éléments constitutifs de son patrimoine bâti et naturel.

### 3. LES ELEMENTS SPECIFIQUES DU PATRIMOINE NATUREL<sup>4</sup>

Une ZNIEFF de type I « Grande Combe de la Forêt du Corgebin » concerne une portion du territoire communal, il s'agit d'une étroite vallée sèche qui entaille le plateau calcaire, les boisements sont caractéristiques de la région avec Hêtraie-Chênaie xérophile sur les pentes les mieux exposées. Au contraire sur les versants les moins exposés, on trouve des boisements de frênes et d'érables. Cette zone accueille deux espèces protégées à l'échelle de la Champagne Ardenne, la nivéole et l'isopyre faux-pigamon, ainsi qu'une espèce très rare à l'Ouest de la Marne, l'aconit tue-loup et de nombreuses espèces montagnardes comme l'orme lisse, l'anémone fausse renoncule,...

Indépendamment de ce secteur identifié de façon précise les milieux naturels de Neuilly sur Suize se caractérisent par une richesse et une diversité des espèces végétales et animales en fonction des divers milieux présents sur le territoire de la commune.



La diversité des milieux naturels, tant au niveau de leur paysage que de leurs particularités sont autant d'éléments qui participent à la typicité de la commune de Neuilly sur Suize. La mise en œuvre du document d'urbanisme se doit de définir les conditions de préservation de ces espaces ceci tant dans un but de préservation que de mise en valeur.

Neuilly sur Suize dispose également sur son territoire d'une ancienne carrière dont l'exploitation a cessé depuis plusieurs années. L'arrêt de l'exploitation et la recolonisation du site évolue vers un milieu aux multiples intérêts.

Ce vaste espace, en partie adossé aux zones boisées, voit le développement de milieux naturels spécifiques favorisés par la diversité des faciès pédologiques, où les différentes expositions, et les pentes définissent des combinaisons à l'origine de nombreux biotopes.

La recolonisation de ces milieux laisse supposer des potentialités tant floristiques que faunistiques, permettant de conférer à cette ancienne carrière le rang de milieu naturel d'intérêt intercommunal.

Dans le cadre du document d'urbanisme, les sites naturels seront préservés afin d'éviter l'implantation de constructions ou d'installations susceptibles d'affecter ces milieux. Un classement en zone N est donc envisagé pour ces divers secteurs afin de traduire une volonté communale de préservation, de protection et de mise en valeur.

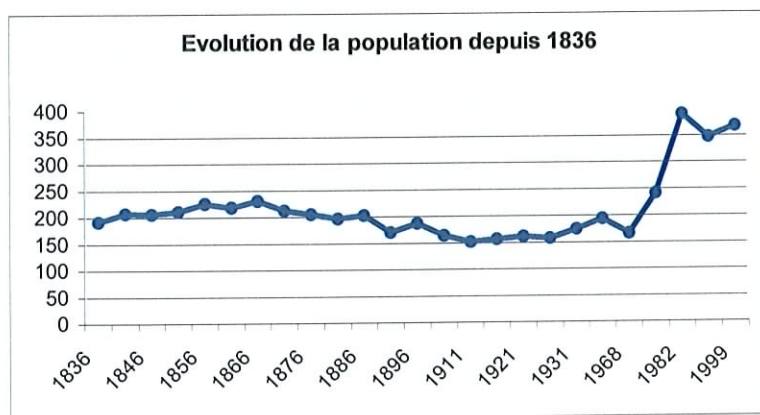
<sup>4</sup> sources : DIREN Champagne Ardenne, et Albert KRITER dans Neuilly sur Suize de toujours

## C. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Les données INSEE du présent chapitre sont issues des recensements de la population de 1999 et précédents.

### 1. DEMOGRAPHIE

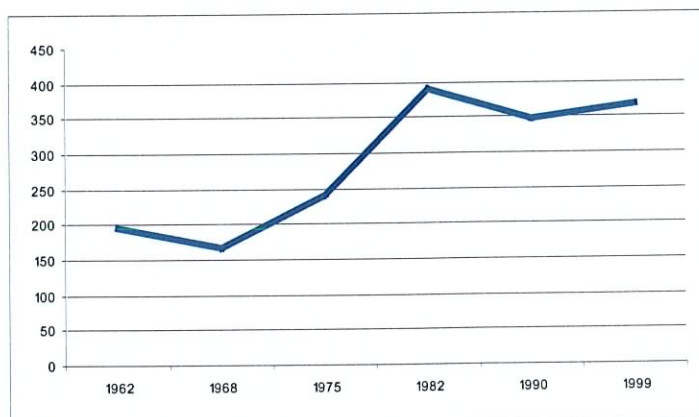
#### 1.1. Evolution générale



Neuilly sur Suize, à la différence des autres communes rurales a conservé au cours du temps une population stable. La réelle progression de la population date de la fin des années 70 avec la création de zones de lotissements.

Ce relatif équilibre de la population correspond à une particularité de Neuilly-sur-Suize, à savoir la faible représentation de la population agricole ; en effet en raison de cette faible représentation Neuilly sur Suize n'a pas connu d'exode rural massif. Par ailleurs la proximité de Chaumont et de l'offre d'emplois potentiels a permis également à la population de rester sur la commune, sans avoir à la quitter pour rechercher un emploi.

#### 1.2. Evolution de 1962 à 1999



L'analyse de l'évolution communale au cours des quarante dernières années se décompose en trois phases successives. De 1962 à 1968, une baisse constante de la population communale. A partir de 1975, on assiste à un renversement de tendance avec une progression constante de la population jusqu'au milieu des années 80. A la suite de cette forte croissance (+ 230 habitants), on assiste à une baisse

de la population entre 1982 et 1990 puis la population communale croit de nouveau jusqu'en 1999 mais de façon très modérée.

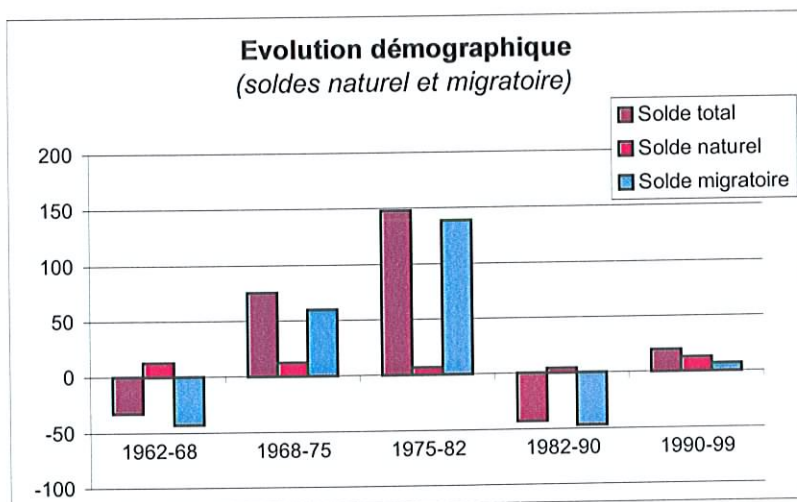
	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Taux de variation annuel	-2,57	5,49	7,08	-1,45	0,62
Taux de variation annuel Canton Chaumont Sud	0,83	-0,56	4,15	1,35	0,21
Taux de variation annuel Haute-Marne	0,47	-0,14	-0,11	-0,4	-0,51
Taux de variation du au solde naturel	0,92	1,02	0,38	0,13	0,41
Taux de variation du au solde migratoire	-3,49	4,47	6,7	-1,58	0,22

Dès 1968 la croissance de la population est due aux évolutions du solde naturel et du solde migratoire. La période 1968-1982 est caractéristique avec un solde migratoire largement positif, en parallèle le solde naturel est également positif durant cette période. Les récentes évolutions de la population sont dues à cet excédent des naissances.

Cette structure de l'évolution de la population communale s'expliquent par les éléments suivants :

- la création des opérations de lotissement successives durant les années 70 qui a largement contribué à accueillir de nouveaux habitants
- l'installation d'une population jeune qui a contribué au renouvellement des générations
- la proximité du bassin d'emplois chaumontais qui a maintenu les habitants en place

### 1.3. Mouvement naturel et solde migratoire<sup>5</sup>



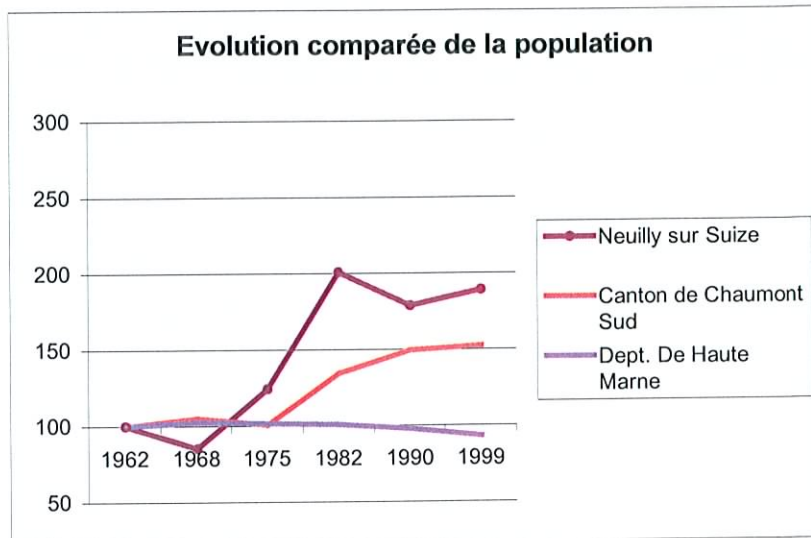
Les phases de déclin de la population durant les périodes 1962-1968 et 1982-1990 s'expliquent par une évolution négative du solde migratoire (nombre de départs largement supérieurs aux arrivées), cette diminution s'accompagnant toutefois d'un solde naturel positif ce qui a permis un maintien relatif de la démographie communale. Dès l'ouverture de nouveaux espaces d'urbanisation, la

commune a connu une évolution globale positive.

<sup>5</sup> Solde migratoire : différence entre arrivées de nouveaux habitants et départs  
Solde naturel : différence entre naissances et décès

## 1.4. Evolution comparée 1962-1999

L'analyse comparée de l'évolution de la population à l'échelle du canton de CHAUMONT SUD et du département de Haute-Marne souligne le caractère atypique de la commune ; en effet Neuilly a connu des phases de croissance démographique nettement supérieures aux moyennes cantonales et départementales.

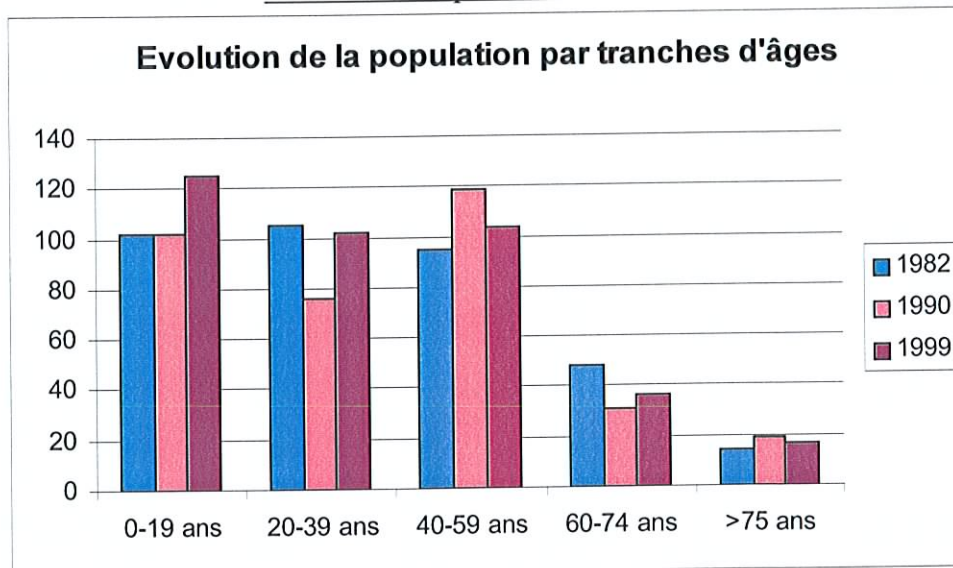


Alors que la Haute-Marne ne cesse de perdre de la population depuis la fin des années 60, Neuilly-sur-Suize et le canton de Chaumont ont connu une progression constante. Les dernières tendances laissent apparaître une stagnation à l'échelle du canton alors

que Neuilly connaît toujours une progression.

## 1.5. Répartition de la population communale

### 1.5.1. Evolution et répartition



L'analyse comparative de la répartition de la population par tranches d'âges au cours des 30 dernières années traduit les éléments d'évolution présentés précédemment. Les évolutions des classes d'âge sont en adéquation avec l'évolution générale de la population ; en effet les classes les plus jeunes ont progressé durant la période 1990-1999, période durant laquelle les soldes naturels étaient excédentaires.

Alors que la tranche d'âge des 0-19 ans continue de croître on constate un fléchissement des tranches d'âges les plus âgées.

Cette répartition transcrit parfaitement la dynamique démographique communale, et caractérise l'attrait qu'exerce la commune pour des populations jeunes à même de dynamiser la démographie communale.

*L'analyse statistique de l'évolution de la population communale laisse apparaître une commune relativement jeune et attractive.*

*Les perspectives d'évolution à court terme laisseraient supposer au vu de la dynamique urbaine une relative stagnation de la population par un manque d'espaces d'accueil.*

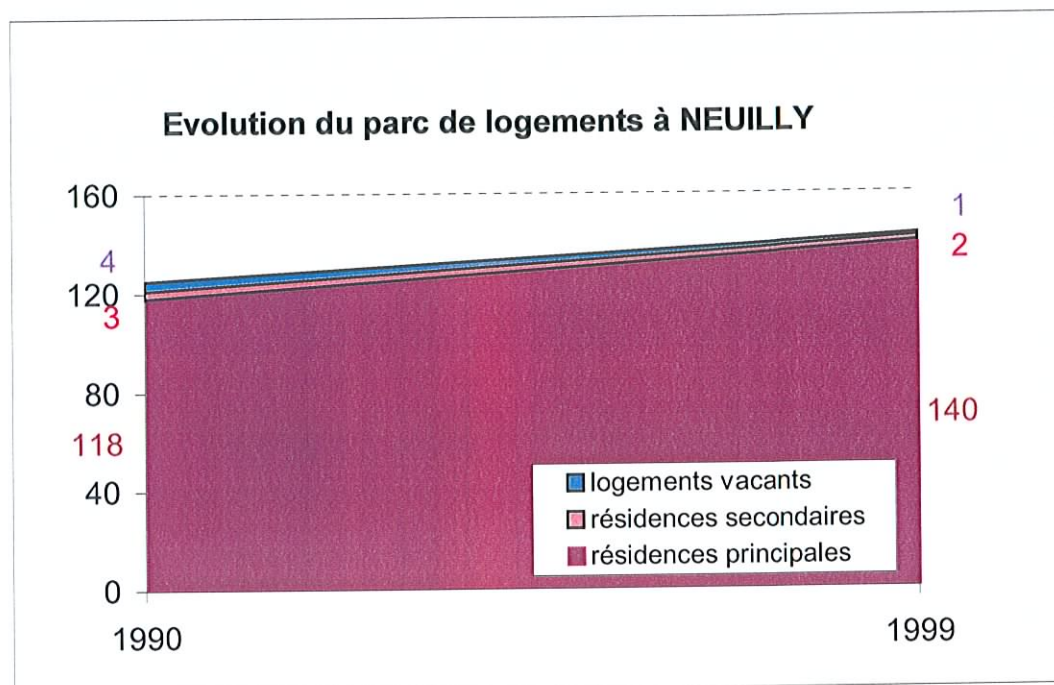
*A long terme sans préjuger des évolutions propres au département de la Haute-Marne qui connaît une baisse constante de sa démographie, la croissance communale va reposer sur ses caractéristiques actuelles dans la mesure où une offre d'accueil suffisante pour de nouveaux habitants sera définie.*

*Le maintien d'une structure démographique telle qu'on la connaît à Neuilly sur Suize est le fait de l'attractivité qu'exerce la commune sur les espaces limitrophes. Cette attractivité repose sur la proximité de l'agglomération chaumontaise mais également sur les caractéristiques locales qui offrent un cadre de vie agréable offrant la nature aux portes de la ville.*

*Le projet de PLU se doit d'intégrer cette notion d'offre et d'accueil dans la dynamique de croissance communale, en effet l'offre de terrains est un élément prépondérant à l'accueil de nouveaux habitants susceptibles de maintenir l'équilibre démographique de la commune. Toutefois cette offre de terrains devra être conçue afin de faciliter une croissance homogène et intégrée de ces nouveaux habitants.*

## 2. HABITAT

### 2.1. Evolution du parc de 1982 à 1999



143 logements sont recensés sur la commune en 1999 avec une quasi totalité de résidences principales, les logements vacants et les résidences secondaires ne représentant que 3 logements.

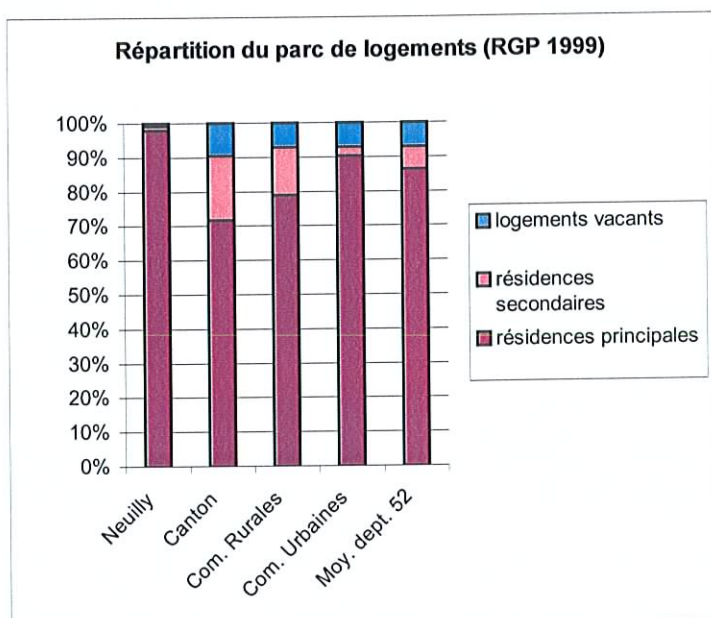
Cette très faible représentation de logements vacants et de résidences secondaires traduit une pression immobilière forte sur la commune. Sur les dix dernières années la moyenne des constructions est de 2 par an. CE

faible taux de construction s'expliquant essentiellement par un manque de terrain à bâtir viabilisés.

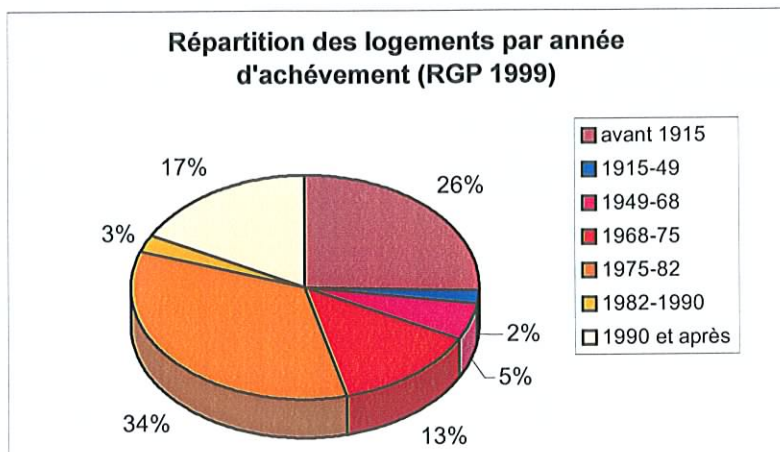
L'analyse de la répartition du parc par rapport au moyennes cantonale et départementale laisse apparaître une configuration spécifique de la commune ; en effet le positionnement géographique de Neuilly aux portes de Chaumont influe fortement sur la nature du parc et la relative faiblesse des résidences secondaires et des logements vacants.

Cette configuration est totalement différente des communes rurales du département et ne se rapproche pas pour autant de la configuration des communes urbaines qui connaissent

des taux de vacance largement supérieurs à celui rencontré sur Neuilly-sur-Suize.



## 2.2. Age et répartition du parc

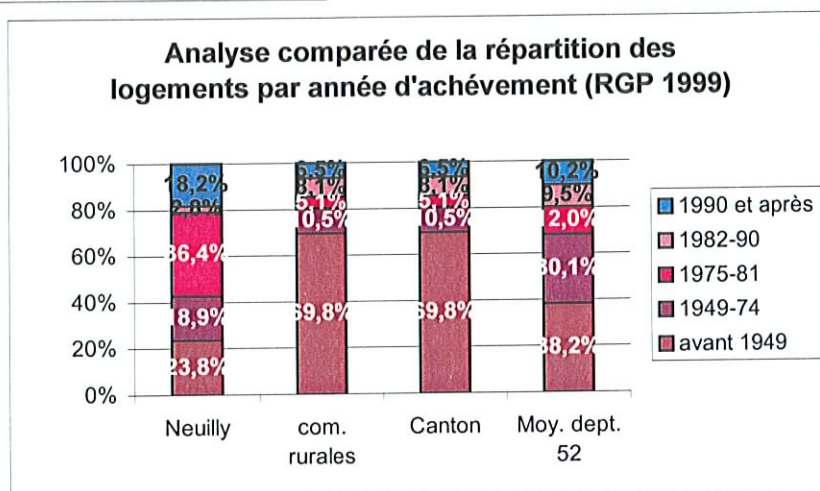


L'analyse du parc de logement communal laisse apparaître un parc relativement récent ; en effet plus de 60 % des logements ont moins de 50 ans. Cette structure du parc traduit les périodes d'ouverture à l'urbanisation avec les lotissements réalisés dans les années 70.

L'analyse comparée de la répartition des logements transcrit également le caractère atypique de la commune ; en effet il apparaît nettement que Neuilly-sur-Suize a connu une forte progression de son parc de logement durant la période 1975-1982, de même depuis 1990 Neuilly-sur-Suize connaît une progression continue de son parc de logement.

Cette forte progression du parc de logement dans les années 70

est due à la réalisation de 3 lotissements privés créant plus de 60 logements.



***L'analyse du parc de logement traduit la pression immobilière qui s'exerce depuis les quarante dernières années sur la commune. En effet chaque période d'ouverture d'espaces d'urbanisation s'est accompagnée d'une forte croissance du parc de logements.***

***Cette pression immobilière transparaît également au vu de la faiblesse des logements vacants et des résidences secondaires.***

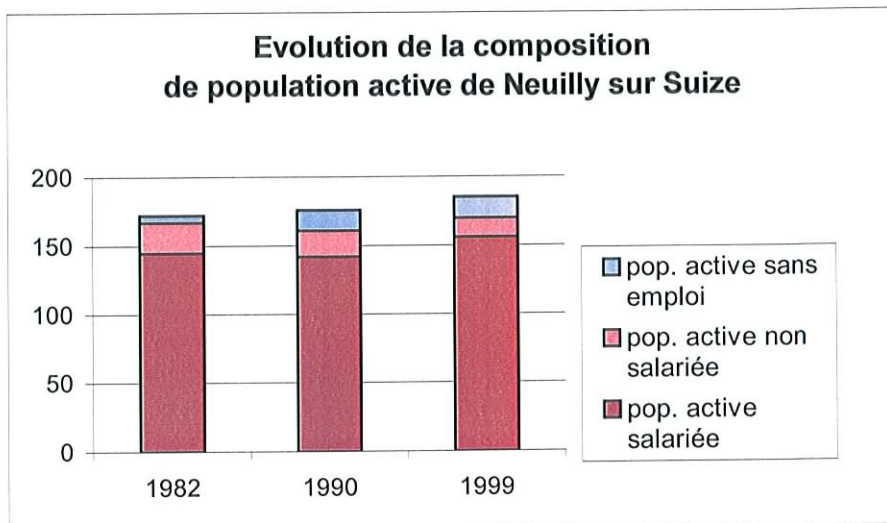
***Le cadre géographique communale explique cette pression ; Neuilly-sur-Suize bénéficie en effet d'un cadre naturel et bâti de qualité, d'un positionnement idéal quant à la proximité de Chaumont sans toutefois en subir les contraintes immédiates.***

***Cette pression va influencer sur les prix de l'immobilier et du foncier local.***

***La volonté communale dans le cadre de la transformation du POS en PLU est de s'inscrire dans une logique de développement modéré et intégré. Le projet de document n'aura donc pas pour objectif de répondre de façon exhaustive à cette demande mais au contraire de garder une notion de cohérence dans la croissance communale par une intégration progressive des nouveaux arrivants en définissant des espaces d'extension en continuité avec la trame bâtie existante.***

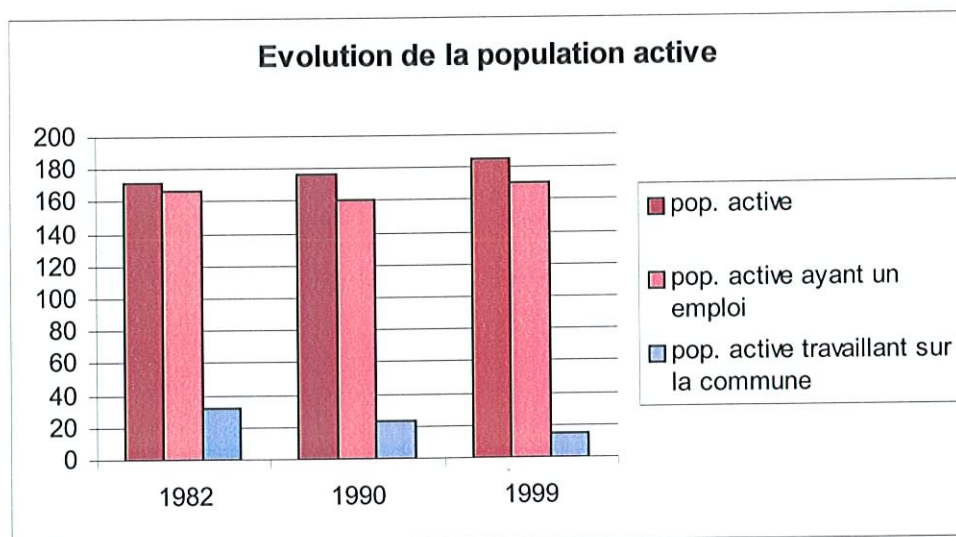
### 3. ECONOMIE ET SERVICES

#### 3.1. Population active



A l'image des évolutions générales la composition de la population active communale a singulièrement évolué au cours des dernières décennies. En effet la part des actifs salariés n'a cessé de croître au fil du temps. Cette évolution se fait au détriment de la population active non

salariée. Cette évolution est conforme aux évolutions générales, la diminution de la population active non salariée caractérisant le plus souvent la diminution des structures agricoles, initialement faiblement représentées et la diminution de l'artisanat communal.



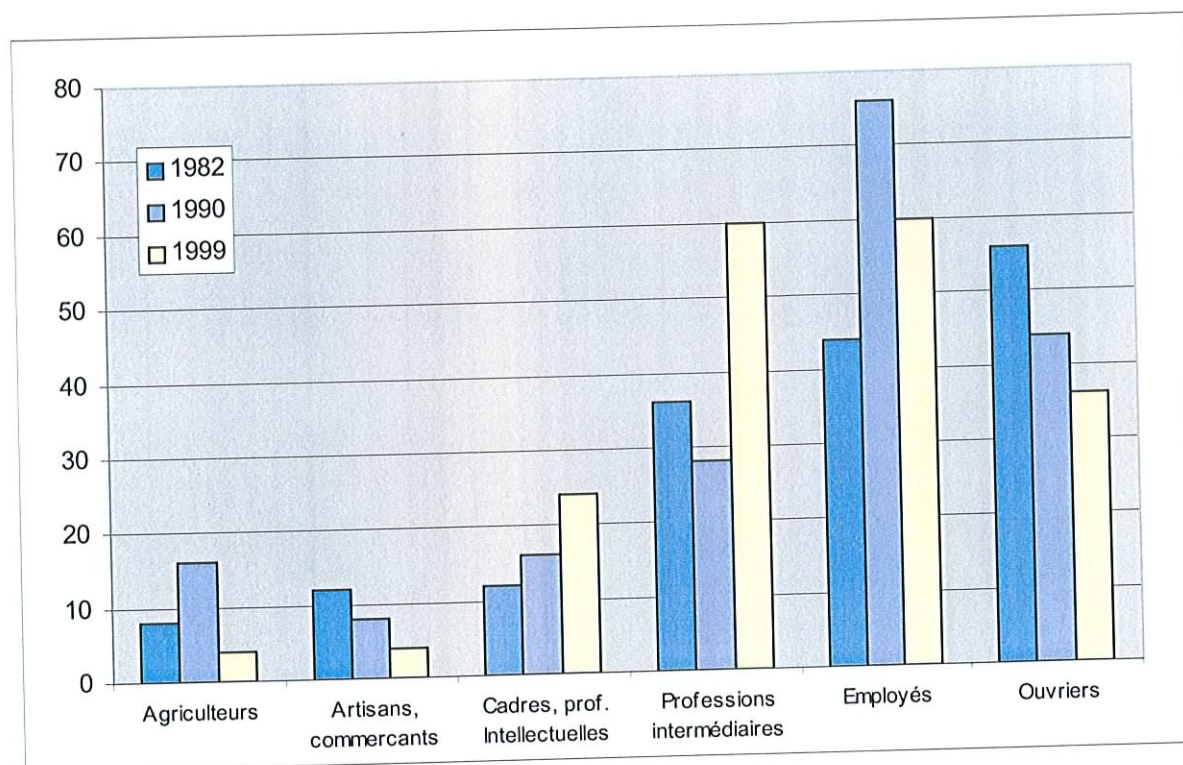
Durant la période 1982-1999, la population active communale n'a cessé de croître en suivant l'évolution positive de la population. Toutefois au fil du temps cette structure de la population active a changé avec une diminution des actifs travaillant sur la commune. Cette caractéristique affirmant le caractère résidentielle de la commune.

### 3.2. Lieux de travail des résidents communaux<sup>6</sup>

155 actifs quittent quotidiennement la commune de Neuilly sur Suize pour exercer leur activité professionnelle. Chaumont est le lieu principal d'emplois des habitants de Neuilly ; en effet plus de 76 % des actifs exerçant en dehors de la commune, se rendent quotidiennement à Chaumont.

Il convient toutefois de noter que 17 personnes viennent quotidiennement travailler sur la commune, essentiellement à l'entreprise FEVRE, située en entrée Nord de la commune (route de Chaumont).

### 3.3. Structure de la population active



L'analyse de la population active communale sur la période 1982-1999 laisse transparaître une évolution spécifique ; en effet les ouvriers, et artisans n'ont cessé de décroître au sein de la population active communale. Par contre il convient de constater que les employés qui représentaient la part la plus importante des personnes actives de la commune tend depuis 1990 à diminuer. En 1999, la part des employés est équivalente à celle des professions intermédiaires.

Par ailleurs, il convient de souligner la part de plus en plus importante occupée par les cadres et les professions intellectuelles au sein de la population active communale.

Cette évolution de la structure de la population active communale à l'instar des évolutions générales de la population active, souligne le caractère attractif de la commune de Neuilly sur Suize et la pression foncière et immobilière qui s'exerce sur la commune ; en effet la diminution de la part des professions les moins qualifiées au bénéfice de professions tertiaires plus qualifiées peut traduire cette hausse du foncier et de l'immobilier à l'échelon communal.

<sup>6</sup> Source : INSEE – 1999 – trajets domicile-travail

Au fil du temps, l'évolution de l'offre ne permet plus à certaines catégories socioprofessionnelles de s'implanter sur la commune.

### 3.4. Les entreprises communales

Quelques entreprises sont recensées sur le territoire de Neuilly sur Suize, la plupart sont liées à l'activité agricole et à l'artisanat.

Des espaces spécifiques destinés à l'accueil des activités artisanales et industrielles sont prévus dans le cadre du document d'urbanisme, à la fois pour répondre à quelques demandes locales et également pour prévoir d'éventuelles nouvelles installations.

### 3.5. Commerces et services

La proximité immédiate de Chaumont a fortement réduit voire annihilé l'offre locale de services.

## **4. EQUIPEMENTS PUBLICS**

La commune de Neuilly dispose d'une salle polyvalente et d'un terrain de tennis en plein air

## **D. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT**

Le diagnostic présenté ci-avant permet de retenir quelques grands enjeux et principes sur lesquels s'appuie le projet de Plan Local d'Urbanisme.

A savoir :

- Une commune qui bénéficie d'un positionnement géographique privilégié dans un site naturel attrayant et à proximité d'un centre urbain bénéficiant de l'ensemble des services.
- Des paysages variés, de qualité et souvent bien préservés. Le P.L.U. devra contribuer à la pérennité de ce cadre de vie agréable et de ses principales composantes telles qu'elles ont été analysées dans le présent rapport.
- Un patrimoine bâti remarquable (Château, Eglise,...) omniprésent qui participe à l'agrément et à l'identité de la commune qu'il faut protéger
- Une urbanisation groupée qu'il convient de valoriser et de densifier et en évitant les extensions linéaires
- Un développement modéré et constant qui permet à la commune d'intégrer et de fondre dans le paysage communal les nouvelles constructions et d'assurer une intégration dans la structure du village des nouveaux arrivants
- Une activité agricole encore présente dont il faut permettre le maintien en accord avec le principe de préservation des paysages

L'ensemble des enjeux et objectifs d'aménagements sont présentés dans le document n° 2  
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

# JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

## A. PARTI D'AMENAGEMENT

### 1. RAPPEL DES OBJECTIFS DU P.O.S.

Le Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur sur la commune de Neuilly sur Suize a été approuvé le 2 novembre 1979, un projet de révision avait été lancé en 1990. Procédure qui ne s'est pas concrétisée par une approbation du document, les objectifs initiaux de cette révision de 1990 étaient les suivants :

- ❖ La définition de nouveaux espaces d'urbanisation en continuité avec l'existant afin de garantir une homogénéité de la trame bâtie communale
- ❖ La volonté de préserver les espaces naturels communaux en particulier la vallée de la Suize et les boisements

### 2. OBJECTIFS COMMUNAUX A LA PRESENTE REVISION

- **Habitat** : Le zonage doit être adapté afin d'intégrer des espaces permettant d'assurer une continuité et une densification de la trame bâtie. Cette réactualisation des limites du zonage prendra en considération les éléments fournis dans le cadre de l'étude d'urbanisme réalisée en 1997 par M. PREVOTEAU.
- **Activités** : La situation en entrée Nord de la commune, (accès à Chaumont), permet d'envisager des potentialités dans l'accueil de nouvelles activités sans que la population n'ait à subir les contraintes du trafic lié à ces activités potentielles. Une autre zone d'activités de taille plus réduite est identifiée Route de Luzy afin d'accueillir des activités artisanales
- **Activités agricoles** : l'activité agricole occupe une part peu importante en terme d'exploitation mais concerne plus de 40 % de l'occupation des terres de la commune, le présent projet a pour objectif d'une part de faciliter les évolutions des structures agricoles existantes et d'autre part d'assurer une préservation des espaces agricoles.
- **Equipements** : Le développement actuel et futur de la commune ne nécessite pas la création d'équipements complémentaires, la commune dispose déjà d'installations sportives et d'une salle des fêtes et il n'y a pas de besoins identifiés à court et moyen terme.
- **Milieu naturel** : Neuilly sur Suize bénéficie au travers des milieux naturels d'espaces remarquables qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

### **3. TRADUCTION DES OBJECTIFS COMMUNAUX**

#### **3.1. Habitat**

L'extension de la zone à vocation d'habitat s'effectue de façon mesurée, l'objectif communal étant d'assurer un développement modéré dans le temps et l'espace dans une logique de densification de la trame bâtie.

Les zones d'extension future définies dans le Plan Local d'Urbanisme s'appuient sur la trame initialement définie dans le Plan d'Occupation des Sols approuvé.

Le développement de l'urbanisation est essentiellement envisagé sur la partie Nord de la commune sur le coteau en rive droite de la Suize.

L'objectif communal, étant d'assurer un développement harmonieux dans le temps par une intégration des nouveaux espaces d'urbanisation en s'appuyant sur le maillage des voies existantes qui serviront de points d'appel et de raccordement.

Dans ce cadre il convient de rappeler que le projet de Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur le projet de Plan d'Occupation des Sols établi par les services de l'Équipement en 1990.

#### **3.2. Activités**

Deux espaces à vocation d'activités sont identifiés, un vaste espace situé en entrée nord de la commune, le long de la route de Chaumont. La localisation de cet espace sur les franges de la trame bâtie communale, l'accès vers Chaumont sont autant d'atouts permettant d'envisager l'implantation d'activités sur la commune. Un autre espace à vocation d'accueil d'activités artisanales plus restreint est identifié le long de la route de Luzy, cet espace à plus vocation à accueillir des entreprises et artisans locaux.

#### **3.3. Agriculture**

La volonté au travers du présent document est de maintenir et de préserver le caractère agricole des espaces situés à l'Ouest et au Sud du territoire communal à la fois sur le plateau qui accueille les terres de cultures et dans la vallée où les prairies sont implantées.

#### **3.4. Equipements**

Le niveau d'équipements est satisfaisant pour les besoins communaux il n'est donc pas envisagé dans le cadre de la présente révision d'identifier des espaces spécifiques susceptibles de favoriser l'implantation de tels équipements.

#### **3.5. Milieu naturel**

Neuilley-sur-Suize dispose d'un patrimoine naturel qu'il convient de préserver, dans le cadre du présent document les espaces boisés, la vallée de la Suize, mais également l'ancienne carrière qui suite à son abandon au début des années 80 a généré un milieu et des biotopes spécifiques qui sont autant d'éléments à préserver. Un classement en zone N de ces espaces remarquables, accompagnés pour les boisements d'une identification en espaces boisés classés sont autant d'éléments susceptibles d'assurer leur préservation et leur mise en valeur.

De même dans un souci de préservation et de protection une zone inondable est identifiée le long de la vallée de la Suize.

### 3.6.Patrimoine

Neuilley-sur-Suize bénéficie d'un patrimoine bâti remarquable identifié au titre des monuments historiques. En complément à ces éléments remarquables tout un ensemble bâti et naturel participe à la qualité paysagère et architecturale de la commune. Dans ce cadre et conformément aux dispositions de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme toute la portion centrale de la commune s'étendant de l'ancien moulin au pont aval sur la Suize est identifié comme élément à préserver au titre de la loi Paysage de 1995.

Cette identification conformément à l'article L.123-1§7 du Code de l'Urbanisme vise à affirmer la volonté communale de préserver et de mettre en valeur son centre ancien, cette protection vient en complément du périmètre Monuments Historiques qui couvre également ce secteur.

Par ailleurs, la topographie communale, en particulier sur le coteau surplombant l'Eglise est composée d'un milieu semi-boisé à usage ponctuel de verger que la commune souhaite préserver tant pour des raisons de préservation paysagères que pour des raisons de stabilité pédologique, cet ensemble est également identifié conformément aux dispositions de l'article L.123-1§7.

## **B. ZONAGE ET REGLEMENT**

### **1. LES ZONES URBAINES**

#### **1.1. La zone UB**

Cette zone constitue le noyau initial du village, de part et d'autre du cours de la Suisse ; elle se caractérise par un usage mixte de l'utilisation de l'espace. On y trouve aussi bien les équipements publics que le bâti remarquable de la commune que des constructions à usage d'habitation ou d'activités non nuisantes, compatibles avec la proximité de l'habitat.

C'est dans cette zone que sont recensés les bâtiments les plus anciens et les plus caractéristiques de la commune. L'objectif est de garantir le maintien de cette qualité paysagère et architecturale tant au travers du règlement que de l'identification des éléments remarquables.

L'objectif du règlement de cette zone est de conserver une homogénéité des structures des nouvelles constructions afin d'éviter les effets d'opposition avec le bâti traditionnel. La totalité de cette zone est concernée par les différents périmètres de monuments historiques concernant le territoire communal.

Les dispositions réglementaires initialement intégrées dans le règlement du POS sont reprises, des adaptations sont toutefois apportées afin d'intégrer les évolutions législatives et les prescriptions d'autres documents.

Dans le cadre de la présente révision la zone UBa, relative au château et à son parc est supprimée pour être intégrée dans la zone UB générale, de même les limites de cette zone sont reprises en particulier le long de la rue Paul Cornuot afin d'intégrer le bâti ancien.

#### **1.2. La zone UD**

Cette zone correspond aux secteurs d'extension récente de l'urbanisation et se caractérise par un bâti de style pavillonnaire, le plus souvent implanté sous la forme de lotissements. Elle constitue les espaces d'extension de la commune au cours des quarante dernières années. Moins remarquable par la qualité de son bâti, plus conventionnel, cette zone est reconduite dans sa quasi-intégralité. Deux secteurs d'extension de la zone UD ont toutefois été définis en s'appuyant sur l'existence des réseaux, d'une part le long de la rue de Roche Villars afin d'intégrer les constructions existantes en entrée de village en venant de Semoutiers et d'autre part le long du chemin rural dit des Champs Rouges en arrière des logements locatifs sociaux pour intégrer un petit lotissement privé récent. Ce lotissement est identifié en secteur UDa et ses dispositions réglementaires sont reprises dans le règlement de la zone UD.

Les caractéristiques du règlement initial du Plan d'Occupation des Sols sont reprises dans le règlement de Plan Local d'Urbanisme, l'objectif étant de garantir une urbanisation homogène et intégrée de ces secteurs en continuité avec ce qui s'est réalisé au cours des dernières décennies.

### 1.3. La zone UY

Une zone à vocation d'accueil des activités est identifiée dans le présent projet, il s'agit d'un secteur situé à l'entrée du village en venant de Chaumont. Cet espace est actuellement occupé par une entreprise et bénéficie d'une viabilisation complète.

La localisation de cette zone en entrée de village est un atout pour la commune ; en effet elle est aisément accessible par Chaumont, de part sa situation sur la frange extérieure de la partie agglomérée et bénéficiant d'un accès spécifique évitant ainsi des désagréments pour les secteurs d'habitat

Les caractéristiques réglementaires de cette zone ont pour objet de permettre l'implantation et le développement des bâtiments et installations nécessaires aux activités économiques. Dans certaines conditions les constructions à vocation d'habitat peuvent être autorisées dans cette zone, en particulier si ces logements sont destinés au gardiennage ou à la direction des établissements présents sur le site.

## **2. LES ZONES D'URBANISATION FUTURES**

### 2.1. Habitat

#### 2.1.1. Les secteurs IAUA

Destinés à accueillir les extensions urbaines à vocation d'habitat à court et moyen terme, ces zones sont pour l'essentiel reprises du Plan d'Occupation des Sols où elles étaient identifiées en INAA.

Ces zones dont l'objectif est d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation reprennent l'essentiel des dispositions réglementaires de la zone UD, toutefois afin de garantir une certaine homogénéité dans le traitement de ces espaces, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'un nombre minimum de lots et en respectant des principes généraux d'aménagement présentés dans le document n°4 – Orientations d'aménagement

Trois secteurs de développement de l'urbanisation à court-moyen terme sont identifiés dans le cadre du Plan Local d'urbanisme ;

Une première zone est identifiée en entrée Nord de la commune le long de la rue du Rochelet, cette zone située en continuité des extensions pavillonnaires de la commune permettra de poursuivre et de créer un raccordement entre les rues du Bois Saint Père et de la rue de la Carre des Trois Chênes.

Ce secteur de 2,75 hectares permettra d'assurer un développement en continuité avec l'existant, et s'appuiera sur les voies et les réseaux existants dans son développement. Toutefois afin de garantir une certaine homogénéité dans le cadre de son urbanisation, la commune souhaite que l'urbanisation de ce secteur se fasse sous la forme d'opérations d'aménagement.

Une seconde zone est identifiée au droit de la rue du Sentier aux Moines assurant la liaison avec la rue du Réfour. L'identification en zone IAU de secteur est justifié par l'absence de réseau au droit de ce chemin. Toutefois en raison de la configuration assez

spécifique de ce secteur, les constructions au coup par coup pourront éventuellement être autorisées sous réserve de la viabilisation du chemin rural.

La partie Est au droit du chemin du Sentiers aux Moines est également identifiée en zone IAUa ; cette zone d'une superficie d'environ 2,9 hectares est destinées à accueillir le développement à vocation d'habitat de la commune. L'urbanisation de ce secteur va permettre à terme de créer un ensemble bâti homogène entre le lotissement du coteau fleuri et la rue de Luzy.

Ce secteur de part sa taille est destiné à s'urbaniser sous forme d'opérations d'aménagement. Des principes d'aménagement sont définis pour cette zone l'objectif étant à terme la création d'une voie structurante rejoignant la rue de Luzy par l'intermédiaire de l'emplacement réservé n°5.

Une troisième zone IAUa est identifiée au droit de la route de Luzy, cette zone d'une superficie de 1,6 hectares doit permettre d'accueillir une urbanisation à court moyen terme en continuité des dernières opérations réalisées sur ce secteur. D'une part les logements HLM située à proximité de la salle des fêtes et d'autre part le lotissement privé situé le long de la Rue des Champs Rouges.

A l'identique de la zone IAUa situé le long de la rue du Rochelet, la commune souhaite que ce secteur se développe de façon homogène au travers d'opérations d'aménagement et en respectant des principes d'aménagement permettant d'anticiper un développement à plus long terme de ce secteur.

Les conditions réglementaires de ces secteurs s'appuient sur les prescriptions de la zone UD ; en effet l'objectif est de conserver une certaine homogénéité dans le développement de la commune pour toutes les zones d'habitat récent.

### 2.1.2. Les secteurs IIAUa

Trois secteurs ont été définis pour l'extension à long terme, destinés essentiellement à l'implantation de l'habitat. Ils sont situés en prolongement des parties actuellement urbanisées ou destinées à être urbanisées à court terme.

Ces secteurs d'urbanisation future à long terme sont des zones fermées à l'urbanisation à l'heure actuelle, seules sont autorisées les installations et équipements techniques des services publics et les constructions, installations et travaux divers concourant à l'équipement de la collectivité, en attente d'une ouverture à l'urbanisation qui nécessitera une modification du Plan Local d'Urbanisme afin d'intégrer des projets d'aménagement cohérents.

## 2.2. Activités

### 2.2.1. Le secteur IAUY

Un secteur de développement de l'activité à court terme est identifié au sein du territoire communal. Ce secteur à vocation d'activités est identifié le long de la route de Luzy, ce secteur doit permettre d'accueillir des entreprises artisanales dont les activités ne viennent pas s'opposer à la proximité de l'habitat.

En terme de réglementation, le secteur IAUy est destiné à accueillir des activités économiques, certaines installations classées au titre de la protection de l'environnement peuvent également y être installées, toutefois afin de garantir la préservation des espaces à vocation d'habitat proches, leur périmètre d'exclusion ne devra pas affecter ces espaces.

Sous certaines conditions les constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées dans ces secteurs, en particulier si ces logements sont nécessaires au gardiennage ou à la direction des activités implantées, toutefois afin de garantir une certaine homogénéité de ces zones, il pourra être exigé que ces logements soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activité pour éviter des problèmes de cohabitation dans le futur.

### 2.2.2. Le secteur IIAUy

Un secteur d'urbanisation à vocation d'activités à long terme est également défini. Ce secteur est situé en contiguïté de la zone UY située le long de la route de Chaumont, l'objectif est de permettre à terme une extension future de cette zone à vocation d'activité.

Les dispositions réglementaires ont seulement pour objet de permettre la réalisation d'équipements nécessaires à l'aménagement de ce secteur, son ouverture à l'urbanisation est donc soumise à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

## **3. LA ZONE AGRICOLE**

La zone A correspond aux terres agricoles, et espaces de prairie qu'il convient de protéger en raison de la valeur économique et agronomique des terres.

Le caractère général de cette zone correspond aux prescriptions de l'article R.123-7 du code de l'Urbanisme à savoir que ces terrains sont identifiés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles directement liées à l'activité agricole sont autorisées dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées par le règlement en zone A dès l'instant où elles viennent en complément de bâtiments d'exploitation et servent au logement de l'exploitant, l'assainissement de ces constructions devra se faire de façon autonome et suivant les réglementations en vigueur.

L'usage actuel de ces habitations en liaison directe avec l'activité agricole répond aux prescriptions réglementaires de la zone A, dans la mesure où ces habitations sont destinées au logement de l'exploitant et de son personnel.

En ce qui concerne les règles architecturales, le but est essentiellement d'assurer l'insertion dans le paysage des constructions.

#### **4. LES ZONES NATURELLES**

Les zones naturelles dites zone N correspondent au secteur de la commune qu'il convient de préserver en raison de la richesse du patrimoine naturel. Elles recouvrent à la fois les vastes secteurs forestiers de la commune mais également d'autres espaces naturels plus variés dont la conservation est en enjeu à l'échelle de la commune.

Les constructions sont limitées et ne doivent en aucun cas affecter le caractère de la zone.

Cette zone comprend deux secteurs :

- secteur Ng correspondant à l'emprise de l'autoroute ou seules les installations nécessaires à la gestion de l'autoroute sont autorisées
- secteur Nh correspondant à une construction à usage d'habitation située route de Luzy où les dispositions réglementaires ont pour objet de permettre la réhabilitation de ce bâti et ces extensions dans le cadre de l'amélioration de l'habitation existante sans création de nouveaux logements.

Concernant les dispositions réglementaires de cette zone, l'objectif est de restreindre, limiter voire interdire les constructions afin de garantir une préservation des milieux. L'objectif est de définir des conditions réglementaires assurant une bonne intégration des constructions dans le milieu naturel.

Dans le cadre des autorisations d'occupation du sol en zone N, seuls sont autorisés les abris pour animaux et les abris de jardin avec une limite d'une implantation par unité foncière.

#### **5. LA ZONE INONDABLE**

Un secteur sensible est défini au sein du territoire communal, il identifie des parcelles susceptibles d'être affectées par les crues de la Suisse. En l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation cette indication au plan de zonage a pour objectif de rappeler les risques inhérents à ces secteurs pouvant instituer des restrictions en terme de construction.

## 6. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Au vu du tableau intégré dans le dossier de POS approuvé en 1979 et les incohérences dans les dénominations des zones, le tableau suivant ne présente que l'état des surfaces suite au PLU.

ZONE	Superficie en ha	Superficie urbanisable	Capacité et type d'accueil
<b>ZONES URBAINES</b>			
UB	10,77	Très faible	Quelques logements
UD	19,26	1,00	10 logements
UY	2,23	1,00	1-2 activités
<b>Sous-total</b>	<b>32,26</b>	<b>2,50</b>	<b>10-15 logements</b>
<b>ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>			
IAUa	8,40	8,40	70 logements
IIAUa	6,60	6,60	60 logements
<b>Sous total Habitat</b>	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>	<b>130 logements</b>
IAUy	0,82	0,70	1 à 2 activités
IIAUy	2,75	2,75	1 à 3 activités
<b>Sous total activités</b>	<b>3,57</b>	<b>3,45</b>	<b>5 activités</b>
<b>Sous total urbanisation future</b>	<b>18,57</b>	<b>18,57</b>	
<b>ZONE AGRICOLE</b>			
A	366,00	-	Bâtiments liés à l'exploitation agricole
<b>ZONES NATURELLES</b>			
N	1046,70	-	
Nh	0,03	-	
Ng	6,44	-	
<b>Sous total</b>	<b>1053,17</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>1470,00</b>		
Dont Espaces Boisés Classés	645,00		
Dont zone inondable	43,72		

## **C. AUTRES DISPOSITIONS DU PLU**

### **1. ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés sont définis en fonction de l'existant identifié dans le Plan d'Occupation des Sols approuvé et à la suite de l'analyse locale des boisements ; dans ce cadre de nouveaux secteurs en Espaces Boisés Classés sont définis afin d'assurer une protection optimale de ces espaces. La superficie totale d'espaces boisés de la commune est portée à 815 hectares. Il convient de rappeler que ces espaces boisés sont dans leur quasi-totalité repris de l'ancien Plan d'Occupation des Sols.

### **2. LOI PAYSAGE**

Sur les bases de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, des éléments bâtis et naturels sont identifiés tant dans un but de préservation que de signification des richesses locales

En effet les plans locaux d'urbanisme peuvent : ... "7° : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

Sont identifiés au titre de l'article L.123-1§7 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble bâti et naturel compris du moulin au pont aval sur la Suisse, ensemble qui caractérise le cœur historique de la commune et d'autre part le coteau boisé en surplomb de l'Eglise et de la Mairie tant dans un souci de préservation de cet espace des constructions que dans un souci de conservation d'éléments paysagers participant à la perception générale de la commune ; par ailleurs la préservation de ces boisements est également de nature à assurer la protection du coteau et d'éviter des mouvements de terrain pouvant s'avérer préjudiciable pour la sécurité des biens et des personnes.

L'identification des éléments bâtis au titre de la Loi Paysage et de l'article L.123-1§7 du Code de l'Urbanisme a pour objet de traduire la volonté communale de mettre en avant son patrimoine, ceci en complément des périmètres Monument Historique présents sur le territoire communal.

### **3. EMBLEMES RESERVES**

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir des équipements d'intérêt public. Ils sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future destination. Le propriétaire dispose d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve de l'acquérir, dès que le PLU devient opposable.

**Le Code de l'Urbanisme, dans son article L 123-17, fixe les dispositions suivantes :**

*« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce Plan est opposable aux*

tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants. »

#### **L 230-3 :**

« La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.  
(...)

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles

*L 13.10 et L 13.11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. » (immeubles partiellement touchés rendant inutilisables dans des conditions normales la partie restante, terrain réduit au quart de sa contenance totale et inférieur à 10 ares, exploitation agricole dans des conditions normales empêchées en raison des nouvelles dimensions -configuration, conditions d'accès à la parcelle-, emprise partielle occasionnant un grave déséquilibre de la structure d'une exploitation agricole).*

Les emplacements réservés sont présentés dans les documents graphiques il s'agit des projets suivants :

<b>NUMERO</b>	<b>DESIGNATION DES OPERATIONS</b>	<b>SURFACE</b>	<b>DESTINATAIRE</b>
01	Aménagement du carrefour route de Chaumont	895 m <sup>2</sup>	Commune ou Conseil Général
02	Aménagement du carrefour route de Chaumont et élargissement de la voie	310 m <sup>2</sup>	Commune ou Conseil Général
03	Elargissement de la rue du sentier aux moines	521 m <sup>2</sup>	Commune
04	Elargissement de la rue du sentier aux Moines	2194 m <sup>2</sup>	Commune
05	Accès à la zone IIAUa route de Luzy	292 m <sup>2</sup>	Commune
06	Accès à la zone IAUa route de Luzy	197 m <sup>2</sup>	Commune

#### **4. ANNEXES SANITAIRES**

Les plans du réseau eau potable et assainissement sont reportés dans les documents graphiques n°4 et 5 et le document écrit n°6.

#### **5. CONTRAINTES**

##### **5.1. Zones naturelles**

Une ZNIEFF est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales rares et (ou) l'existence de groupements végétaux

remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique.

Une ZNIEFF est identifiée, elle est présentée dans le document n°8 - Contraintes - il s'agit de :

- la ZNIEFF de type I n°210015447 « Grande Combe Boisée de la forêt de Corgebin »,

## 5.2. Patrimoine archéologique

Conformément à la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, certaines procédures d'urbanisme doivent être communiqués pour avis à :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)  
Service de l'Archéologie  
3 Faubourg Saint Antoine  
51022 CHALONS EN CHAMPAGNE CEDEX

Par ailleurs, seront également communiqués pour avis à la DRAC – Service de l'Archéologie, les dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes, installations classées, etc, ...) afin que le service puisse effectuer les interventions nécessaires en amont de ces travaux.

A titre conservatoire, le règlement du PLU mentionne les textes suivants qui constituent le cadre législatif et réglementaire de la protection du patrimoine archéologique.

- ☒ Code du patrimoine, notamment son livre 1<sup>er</sup>, titre 1<sup>er</sup> et livre V, titres II, III et IV
- ☒ article R.111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

## **6. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

✕ Les servitudes d'utilité publique sont reportées dans le document graphique n°3 et détaillées dans le document écrit n°5.

## **D. MISE EN ŒUVRE DU PLU**

### **1. IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

#### *↳ Maîtrise de l'urbanisation*

A travers la définition du zonage et de la réglementation, le maintien des caractéristiques urbaines et naturelles de la commune sont reconduites voire renforcées

- Le développement des secteurs d'urbanisation vise à conserver une forme urbaine compacte en préservant la vallée de la Suize et en évitant un développement linéaire le long des axes de communication en s'appuyant sur les secteurs déjà urbanisés dans une logique d'urbanisation en épaisseur et en continuité des opérations d'aménagement précédemment réalisées.
- La localisation des secteurs à vocation d'activité sur les franges extérieures de la zone bâtie vise également à limiter les conflits de voisinage.
- Les éléments remarquables de la commune sont identifiés au titre de la Loi Paysage afin d'une part de les identifier et d'autre part d'assurer leur préservation

#### *↳ Préservation de l'espace naturel*

Le zonage de la périphérie de la commune évolue en fonction de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et plus récemment en fonction de la loi Urbanisme et Habitat. Les espaces urbains sont faiblement étendus par rapport au POS existant et n'affectent pas les milieux naturels identifiés par les divers documents.

Le projet de PLU prend en compte les milieux naturels spécifiques en particulier l'ancien site d'extraction de matériaux et les biotopes spécifiques qui s'y sont développés au cours des vingt dernières années.

La vallée de la Suize est également identifiée en zone naturelle d'une part pour définir sa préservation et d'autre part pour garantir le caractère agricole et paysager de cet espace. Les dispositions réglementaires ont également pour objet de permettre l'exploitation de cet espace en autorisant les abris pour animaux.

En plus du classement en espaces boisés classés des grands ensembles boisés de la commune, les boisements du coteau sont identifiés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'Urbanisme.

### **2. MISE EN VALEUR ET PRESERVATION DES MILIEUX**

La commune de Neuilly sur Suize souhaite dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme affirmer cette vocation de préservation de l'espace naturel et de mise en valeur des milieux. Dans ce cadre, 815 hectares sont identifiés en espaces boisés classés.

Par ailleurs, la zone naturelle est sensiblement étendue, par l'intégration de l'ensemble des massifs forestiers et des secteurs agricoles présentant des sensibilités paysagères qu'il convient de préserver de l'urbanisation. A cet effet plus de 1000 hectares sont identifiés en zone N. Cette identification recouvre à la fois des espaces boisés et des espaces cultivés qu'il convient de préserver des constructions essentiellement pour des raisons paysagères et de protections des milieux.

## **E. COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **1. LOI D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

Article L.110 du code de l'Urbanisme

*(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 35, L. no 87-565, 22 juill. 1987, art. 22-1, L. no 91-662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. no 96-1236, 30 déc. 1996, art. 17-1-1o).- (\*)* Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L.121-1 du code de l'Urbanisme

*(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II).*-Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

Le PLU s'est attaché à respecter les lois d'aménagement et d'urbanisme, en prenant en compte les impératifs de protection des milieux, d'accueil de population ou d'activités. Ces éléments sont également développés dans les points précédents :

- Organisation de la zone urbaine en prenant en compte la préservation des espaces agricoles, naturels et la sensibilité paysagère des sites.
- Préservation des caractéristiques locales du bâti, adaptation des constructions futures aux constructions anciennes.
- Respect des unités paysagères et mise en valeur de la vallée de la Suize et de ses abords, ainsi que tous les espaces boisés et naturels, notamment en les préservant au travers du zonage et du règlement ces types de milieux spécifiques.

## **2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

× Les servitudes d'utilité publique sont reportées dans le document graphique n°3 et détaillées dans le document écrit n°5.

### **A 4 Servitudes de passage et d'entretien des cours d'eau non domaniaux**

Arrêté Préfectoral n°2684 du 18 septembre 1987 : servitude instituée pour la rivière Suize, ses dépendances hydrauliques et ses affluents

### **AC1 Monuments Historiques**

Elle concerne les éléments bâtis suivants :

- Eglise de Neuilly (inventaire MH du 13 février 1928)
- Château : façades, toitures, petit salon lambrissé, chapelle, cave et étage supérieur (inventaire MH du 12 septembre 1991)
- Pont ancien de trois arches sur la Suize, en prolongement de la rue du pont, figurant au cadastre section A sous le n°DP/420 (inventaire MH du 17 mai 1996)

### **EL7 Alignement des voies nationales, départementales ou communales**

- RD n°143, alignement homologué le 20 août 1902

### **I 4 - Servitudes relatives aux canalisations électriques**

Ouvrages HTA, lignes moyenne tension exploitées par EDF-GFE services HAUTE-MARNE et MEUSE

### **PT3-Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications :**

- Câble RG 52041 CHAUMONT-NEUILLY SUR SUIZE
- Câble de desserte locale NEUILLY SUR SUIZE-CHAUMONT la Vendue

#### **PT4 – Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public**

Ces servitudes ne sont pas reportées sur le plan des servitudes et s'appliquent à toutes les lignes qui empruntent le domaine public.

#### **T7 – relations aériennes**

Arrêté ministériel du 25 juillet 1990

La construction de pylônes de cheminées, d'une hauteur supérieure à 50 m et la mise en place de câbles aériens à une hauteur supérieure à 25 m sont soumises à autorisation du Ministère chargé de l'aviation civile et du Ministère de la Défense.