

DEPARTEMENT
DE HAUTE-MARNE



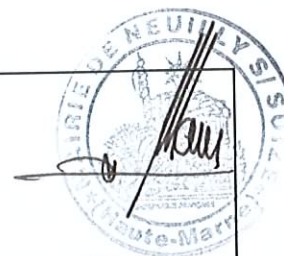
COMMUNE DE NEUILLY SUR SUIZE

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

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



Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

2



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

INTRODUCTION

Le **projet d'aménagement et de développement durable** (P.A.D.D.) est une innovation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Il a pour objet de mieux maîtriser le développement des communes par une articulation plus précise des politiques d'urbanisme et des politiques d'environnement. Les dispositions quant à la mise en œuvre de ce document et de ses particularités ont été modifiées par la Loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003.

art. L.123-1 : Les Plans Locaux d'Urbanisme (...) « 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.

(...) Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales

Deux documents doivent être cohérents avec le PADD :

les orientations d'aménagement facultatives, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter ou à restructurer,
le règlement qui est obligatoire.

L'article R.123-3 du code de l'urbanisme précise son contenu :

*art. R.123-3 : Le **projet d'aménagement et de développement durable** définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, **les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune**, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.*

Le projet d'aménagement et de développement durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation.

La politique d'aménagement doit respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme.

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE NEUILLY SUR SUIZE

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain rappelle le principe d'équilibre entre **le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages**, en respectant les objectifs du développement durable (1^{er} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'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** (3^{ème} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme)

L'objectif de la commune de NEUILLY SUR SUIZE est **de déterminer les conditions du développement communal, tout en veillant à préserver son identité communale et ses richesses architecturales et paysagères.**

La commune de Neuilly sur Suize a déterminé lors de la mise en œuvre de la présente révision ses objectifs prioritaires, à savoir :

- Permettre un développement modéré et raisonnable de l'habitat
- Assurer le développement des activités économiques et agricoles
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel de la commune

Située à proximité immédiate de Chaumont, Neuilly sur Suize a su conserver un caractère villageois. Sans être une commune rurale au sens strict (très peu d'exploitations agricoles sont présentes sur le territoire de la commune et la majorité des habitants exerce leur activité à Chaumont), Neuilly sur Suize se caractérise comme un espace préservé entre coteaux et vallée, ou la croissance urbaine n'a pas déstructuré la commune. Toutefois la proximité immédiate de l'agglomération chaumontaise apporte une pression foncière non négligeable que le document d'urbanisme se doit d'anticiper dans le temps et l'espace.

Outre sa situation, Neuilly sur Suize est riche d'un patrimoine architectural et naturel ; Ce patrimoine se caractérise par de nombreux monuments inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques mais également par un patrimoine naturel représenté par la vallée de la Suize et les vastes espaces boisés qui occupent une grande partie du plateau calcaire environnant.

Le projet communal va veiller à pérenniser la qualité et l'originalité de cet environnement, notamment par le biais :

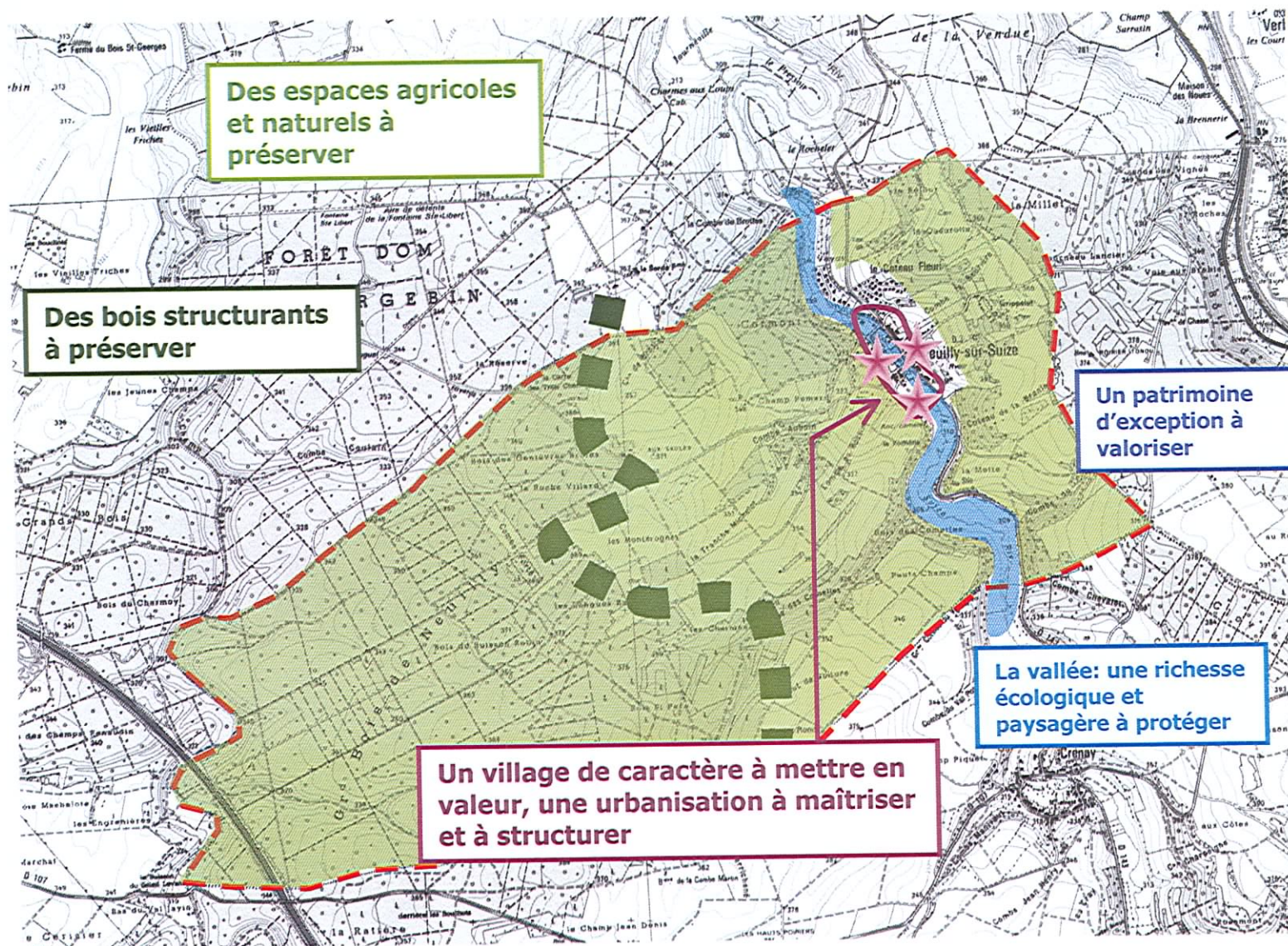
- du règlement (particulièrement son article 11)
- d'un zonage assurant la protection des milieux naturels tout en assurant le développement des activités agricoles.
- La détermination de protection spécifique au titre des articles L.123-1 § 7 et L. 130-1 du code de l'Urbanisme.

Fort de ce double constat, le projet communal devra permettre la mise en œuvre d'une synergie entre la situation avantageuse de la commune et la qualité de son environnement et de ses paysages. Cela afin :

- d'assurer un développement modéré et harmonieux du bourg
- d'assurer la préservation du territoire communal afin d'assurer le maintien de la qualité du cadre de vie, la diversification et la mixité des usages au sein du territoire tout en préservant l'environnement bâti et naturel.

1) Un projet de territoire qui recouvre des enjeux multiples	p.3
2) Le projet urbain	p. 9
3) Le projet de territoire	p.10

1) Un projet de territoire qui recouvre des enjeux multiples



2) Le projet communal de Neuilly sur Suize : un espace de vie et une centralité à renforcer en conservant et renforçant l'identité villageoise

TROUVER DES LIMITES COHERENTES A L'EXTENSION DU BOURG

1) Réorganiser et densifier la trame urbaine et renforcer la perception des entrées de village

Le développement de Neuilly-sur-Suize s'est effectué par une extension progressive du bâti vers le coteau et ponctuellement le long d'axes de circulation.

Au cours des dernières années le développement de l'urbanisation s'est fait par comblement des dents creuses présentes au sein de la trame bâtie et sous la forme d'habitat pavillonnaire dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissements)

Dans une logique de cohérence quant au fonctionnement de la commune l'identification de limites physiques à l'extension urbaine est une nécessité.

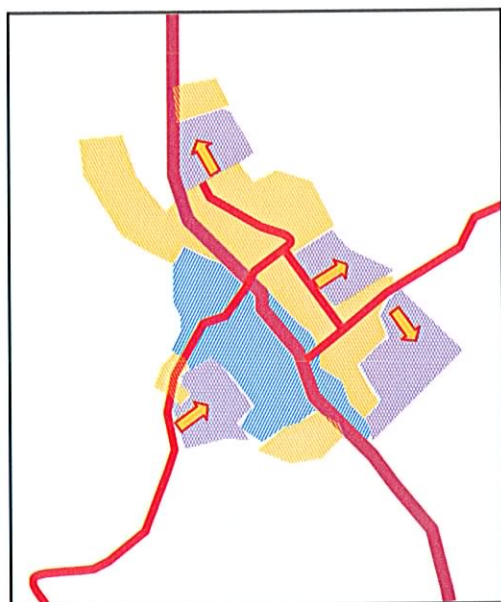
C'est pourquoi le projet urbain propose de stopper l'urbanisation linéaire et de substituer à cette logique un principe d'urbanisation en épaisseur.

Cela permettra également un travail qualitatif sur les entrées de bourg afin de mieux identifier le territoire urbain et de réguler la vitesse de la circulation



DEFINIR UNE ORGANISATION URBAINE EN CONTINUITE AVEC L'EXISTANT

1) Définir des zones d'extension en continuité avec l'existant

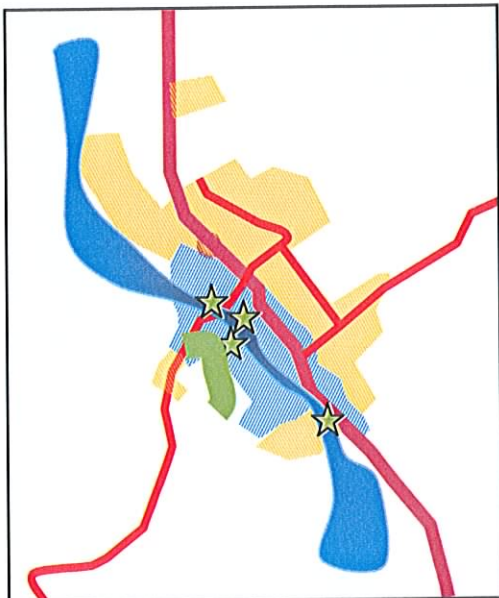


Dans une logique de développement modéré et cohérent de l'urbanisation, afin d'éviter le mitage et de maintenir le caractère cohérent de la commune les zones potentielles d'extension de l'urbanisation devront être élaborées dans une logique de continuité et de renforcement de la trame urbaine en s'appuyant sur les caractéristiques locales.

C'est pourquoi le projet urbain propose de définir des espaces d'extension de l'urbanisation en continuité avec l'existant afin d'assurer une densification de la trame bâtie et une cohérence générale de la commune.

DEFINIR LES CONDITIONS DE PRESERVATION DES CARACTERISTIQUES BATIES ET NATURELLES

1) Préserver et valoriser le patrimoine bâti remarquable



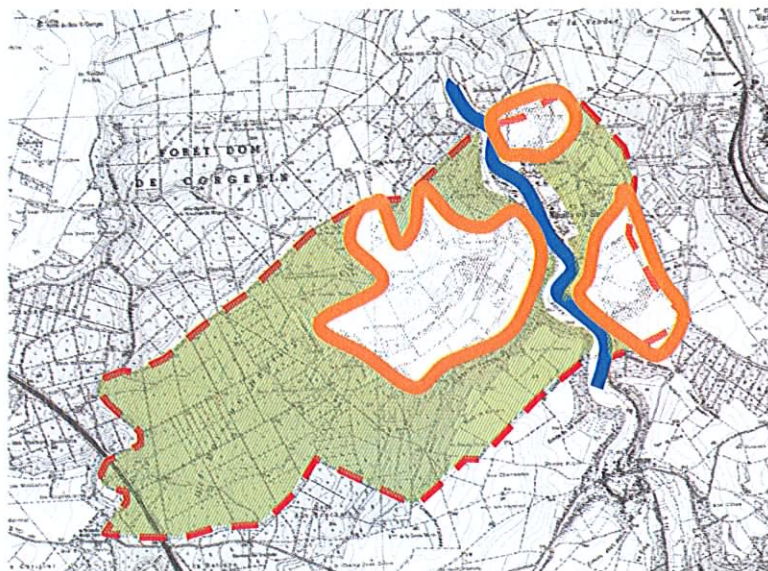
Dans le cadre du projet communal l'identification du patrimoine bâti et la définition des conditions de préservation et de mise en valeur de ce patrimoine sont abordés.

Le projet urbain se fixe comme objectif une approche prospective et à long terme du développement du bourg. Dans une logique de valorisation et de préservation des particularités locales il semble judicieux dans le cadre du projet communal d'identifier et de définir les conditions de préservation des éléments du patrimoine communal.

Le projet communal va veiller à définir les conditions de préservation des éléments du patrimoine au moyen de dispositions spécifiques tel que l'article L.123-1§7 du code de l'Urbanisme

3) Le projet de territoire de Neuilly sur Suize : une vocation agricole originelle et un espace naturel à préserver et à renforcer.

Assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel



Commune caractérisée par de vastes espaces naturels de qualité, Neuilly sur Suize souhaite au travers de son projet communal assurer les conditions de préservation de ces espaces.

Le projet communal va s'appuyer sur une identification des espaces naturels (boisements, vallée de la Suize,...) et sur la définition d'un zonage adapté susceptible d'assurer cette préservation.

Cette préservation des milieux est également envisagée pour les terres agricoles de la commune dans un souci de préservation et

de maintien de cette activité au sein de la trame communale.

NEUILLY SUR SUIZE, des objectifs pour un projet communal PADD Rural

Définir les conditions de préservation de l'espace agricole et naturel

Définir les conditions d'évolution de l'espace agricole

⇒ **Identifier le territoire agricole du bourg :**

- En s'appuyant sur les limites des terres agricoles existantes et les espaces potentiels d'évolution des exploitations
- En créant des limites cohérentes qui assurent la transition avec les espaces bâtis et de préservation, là où elles n'existent pas

⇒ Préserver les **effets d'ouverture** sur l'espace agricole facilitant le fonctionnement des exploitations agricoles

Assurer la préservation des espaces naturels et l'organisation paysagère

⇒ **Identifier et conserver les milieux naturels résiduels** qui assurent une transition dans l'uniformité du paysage et les préserver.

⇒ **Favoriser la régénérescence d'espaces naturels au sein de l'espace agricole** afin de conserver une richesse des milieux

⇒ Préserver les **effets de masque et de point d'appel paysager** des éléments boisés existants ou à créer

NEUILLY SUR SUIZE, Des objectifs pour un projet urbain

**Conserver et
renforcer l'identité
d'un bourg- clairière**

Trouver des limites
cohérentes à l'extension du
bourg

- ⇒ **Définir le territoire urbain du bourg :**
 - En s'appuyant sur les limites naturelles et bâties existantes et en conservant les lisières pour assurer la préservation des coteaux
 - En créant des limites cohérentes qui assurent la transition avec l'espace naturel, là où elles n'existent pas
- ⇒ **Identifier le territoire urbain** par la définition et le traitement des entrées de bourg et l'organisation viaire des futures zones d'urbanisation

Définir une organisation
urbaine en continuité avec
l'existant afin de conserver
une trame urbaine cohérente

- ⇒ **Définir des secteurs d'extension du bâti** en cohérence avec la trame urbaine communale
- ⇒ **Définir des conditions réglementaires d'organisation du bâti afin de garantir une homogénéité urbaine**
- ⇒ **Définir un secteur de développement des activités économiques**

Définir les conditions de
préservation des
caractéristiques bâties et
patrimoniales communales

- ⇒ **Préserver les boisements de Coteaux** qui assurent une heureuse transition entre le bourg et la nature, et les utiliser dans la composition urbaine des futurs quartiers.
- ⇒ **Identifier les éléments du patrimoine bâti** afin d'assurer leur mise en valeur et leur protection
- ⇒ **Préserver les éléments naturels au sein de la zone bâtie** en intégrant leurs spécificités et contraintes