

Commune de

LA NEUVILLE-VAULT

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

13 DEC. 2011

3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

A) Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) promulguée le 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme « les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

B) Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Neuville-Vault, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- un rapport de présentation,
- un règlement,
- des documents graphiques,
- des annexes techniques.

Le PADD 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.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

À l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent.

Elles s'articulent autour de plusieurs axes :

- **Le contexte territorial ;**
- **Le paysage et la gestion environnementale ;**
- **Le développement et le renouvellement urbains ;**
- **Le développement économique ;**
- **La gestion des risques hydrauliques.**

Chacun de ces grands thèmes fonde le projet communal de La Neuville-Vault pour les années à venir : pour chacun d'entre eux, les enjeux, les différentes actions ou orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont clairement exposés.

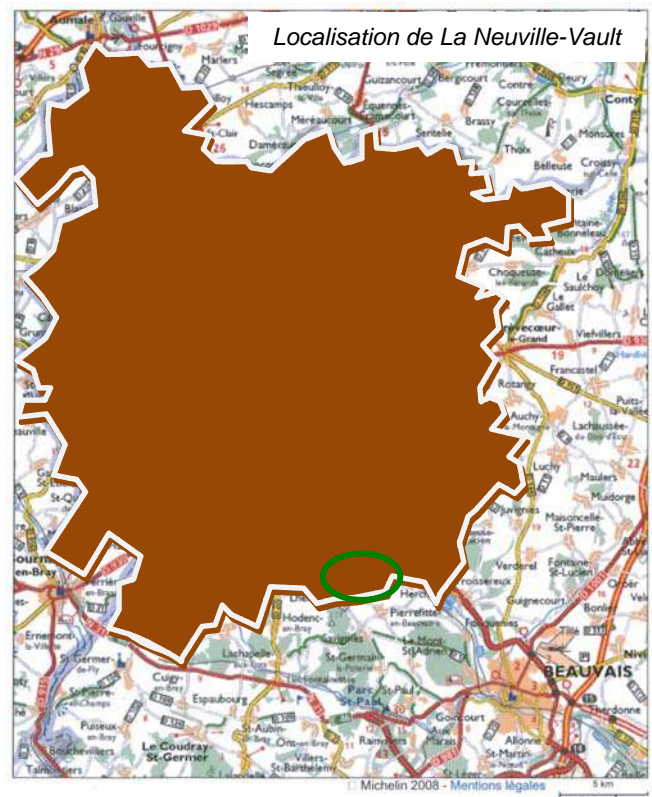
LES ORIENTATIONS DU PADD

➤ Adapter le projet communal au contexte territorial du territoire

Le territoire de La Neuville-Vault s'inscrit en limite sud-est de la Communauté de Communes de la Picardie Verte qui a entrepris l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale.

La Neuville-Vault est une petite commune (155 habitants) qui revêt un caractère rural principalement résidentiel et agricole.

Sous influence directe de l'agglomération Beauvaisienne (Préfecture du département de l'Oise), localisée à une quinzaine de kilomètres du territoire, la commune n'est pas identifiée comme un pôle structurant compte tenu de son faible niveau en équipements, de son manque de desserte par les transports en commun et de son éloignement des principaux axes de circulation du nord-ouest du département.



Les habitants du territoire peuvent accéder aux services et équipements de proximité dans les bourgs secondaires proches tels que Savignies (3,5 km), Milly-sur-Thérain (5 km) ou encore Troissereux (7 km). Les besoins manquants (culturels, sportifs, etc.) peuvent être satisfaits à Beauvais (14 km) qui constitue par ailleurs le principal pôle d'emplois pour les habitants de la commune. La population communale doit être mobile pour travailler ou répondre à ses besoins.

Au regard des caractéristiques territoriales très rurales de la commune, le Conseil Municipal souhaite entretenir et développer les relations partenariales intercommunales existantes actuellement (R.P.I., SIVOM, Communauté de Communes...) afin de renforcer l'offre en services et équipements sur le territoire.

Le profil très rural du territoire invite également le Conseil Municipal à privilégier un développement démographique et urbain modéré en phase avec ses ressources communales (réseaux, transports, équipements...).

➤ Reconnaître et mettre en valeur les entités paysagères qui façonnent le territoire communal

Trait emblématique du Plateau Picard, le **paysage de grandes cultures** domine sur l'ensemble du territoire communal en ce qu'il en représente près des 2/3 de sa superficie. L'économie culturale que ce paysage s'apprécie tout particulièrement sur le territoire qui accueille le siège de trois exploitations agricoles ; d'autres exploitants "extérieurs" cultivent également les terres sur la commune.

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme se doivent de garantir le maintien du caractère rural du plateau et d'attester de la vocation économique des terres agricoles.



Un paysage de grandes cultures, d'apparence homogène, mais dont les impressions varient au gré des mouvements du relief et/ou de l'apparition de rares remises boisées.

Le paysage de La Neuville-Vault, c'est également une **ceinture verte bocagère**, principalement concentrée autour des entités agglomérées sous forme d'herbages, traduction d'une économie agricole tournée vers l'élevage. La ceinture verte, c'est aussi des éléments végétaux "verticaux" composés de haies végétales et d'alignements d'arbres qui participent de l'intégration paysagère des entités bâties et de la gestion des phénomènes de ruissellement à leur approche.



Enfin, un dernier paysage singulier s'affirme, celui du **massif boisé** de Roi Milly qui tapisse le rebord du versant de la vallée du Thérain, en limite nord-est du territoire. Cette composante paysagère est complétée localement par de rares remises boisées ou cordons végétaux qui animent le paysage de grandes cultures. A noter, la proximité du bois des Croisettes qui tangente la partie nord du territoire. Au-delà même de leur rôle paysager, ces boisements renferment une véritable richesse écologique reconnue à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique Faunistique et Floristique.



L'ensemble de ces ambiances paysagères locales joue un rôle de première importance dans la diversité paysagère communale. Les composantes végétales du territoire doivent être répertoriées et protégées en vue de leur pérennisation. De plus, le PLU devra veiller à maintenir et permettre le développement spatial des activités agricoles et tout particulièrement des élevages qui sont le garant de la pérennité des ambiances bocagères restantes.

Soulignant le plus souvent les zones de relief du territoire (vallon, butte...), le rôle environnemental des boisements, quelles que soient leurs tailles, doit être souligné (atténuation du ruissellement et de l'érosion). Le diagnostic a identifié la localisation du village en contrebas d'une butte cultivée et l'importance du rôle de régulateur entretenu par la ceinture verte présente au sud de ce dernier. ***Le Plan Local d'Urbanisme doit veiller à maintenir la stabilité hydraulique du territoire en protégeant les éléments qui le régulent.***

De plus, le Plan Local d'Urbanisme pourra proposer des actions de plantations, de haies, de bosquets (...) ayant pour vertu d'enrichir la trame végétale à l'échelle du territoire aux endroits les plus sensibles sur le plan hydraulique (talweg...) ou visuel (lisières agglomérées exposées, entrée de village...).

➤ Valoriser l'espace bâti

L'analyse architecturale réalisée dans le cadre du diagnostic territorial a permis d'affirmer que la commune ne recèle aucun secteur déterminant en termes de bâti traditionnel. Cette qualité architecturale s'apprécie au cas par cas et selon la typologie des bâtiments.



L'urbanisation récente, sous forme pavillonnaire, constitue dorénavant la dominante bâtie du village de la Neuville-Vault et de son hameau *Le Manoir*. Cette nouvelle forme d'urbanisation est venue modifier les impressions urbaines et banaliser l'architecture locale.

Le Plan Local d'Urbanisme devra traduire la volonté communale de pérenniser et mettre en valeur les richesses architecturales par la mise en œuvre d'une réglementation visant une gestion qualitative du bâti patrimonial voire protectrice à l'égard des éléments remarquables. Des dispositions particulières pourraient s'appliquer à certains murs de clôtures ou façades structurants, certains éléments patrimoniaux (puits, calvaires, etc...).

En outre, le Plan Local d'Urbanisme devra veiller à une bonne intégration architecturale et paysagère des constructions nouvelles.

En ce qui concerne la problématique de la performance énergétique des constructions, les techniques nouvelles doivent pouvoir être utilisées mais devront s'intégrer dans le cadre paysager et architectural communal.

Toujours dans cette optique de mise en valeur et de conservation des éléments patrimoniaux remarquables, le PLU s'attachera à **préserver le cône de vue sur l'église**. Il s'agit des angles visibles depuis la route de Bonnières et du hameau de Le Manoir. Ces remarquables perspectives permettent de mettre en valeur ce monument qui symbolise l'identité communale. L'église représente un signal fort à double titre.

D'une part, la vue vers cet édifice depuis le hameau génère un attachement symbolique des deux entités.

D'autre part, en tenant une position dominante sur les terres agricoles du nord du territoire, les vues vers l'église sont libérées ce qui a pour effet de la mettre en valeur. A l'inverse, depuis l'église, il est possible d'admirer le panorama sur l'entité paysagère du Plateau-Picard et le hameau de Le Manoir, au-delà même de la vallée du Thérain (qualité du cadre de vie).



Vue depuis le hameau



Vues de l'église depuis les terres agricoles en périphérie nord-est



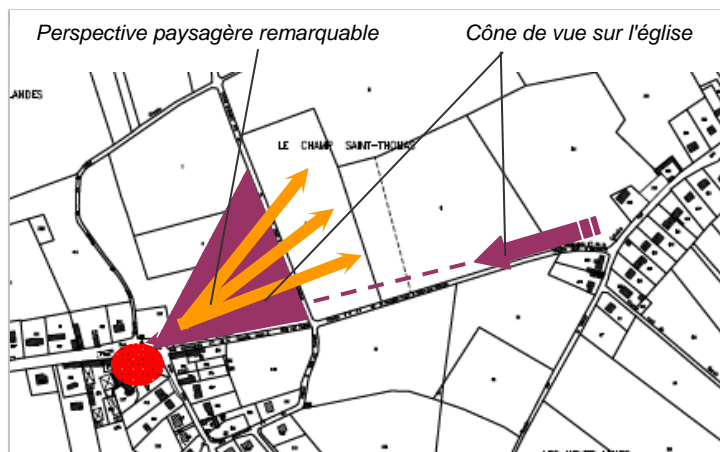
Outre, la reconnaissance du bâti originel, l'action de valorisation des espaces agglomérés se poursuit par une volonté de conserver **l'identité rurale de la commune au travers du maintien des**



Ouverture visuelle sur les espaces naturels – affirmation d'une identité rurale

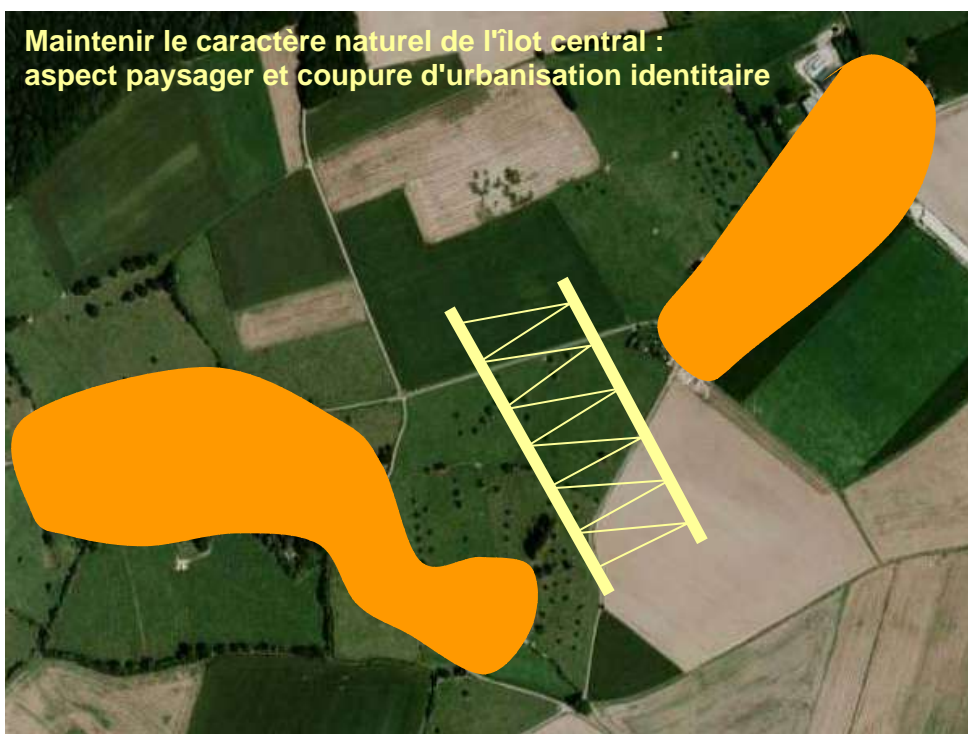
ouvertures sur les espaces naturels périphériques et d'une riche trame végétale intra-urbaine. Cette volonté amène à souligner de nouveau la nécessité de maintenir à l'état naturel des espaces agricoles qui bordent le nord de la voie communale qui relie la Neuville au hameau de Le Manoir. Cette dernière constitue une limite physique au-delà de laquelle toute urbanisation doit être proscrite, au risque de dégrader le paysage et de modifier de manière irréversible la physionomie et la morphologie originelles du village et du hameau.

Le Conseil Municipal affirme la volonté de limiter les possibilités de construire en marge nord de cette voie de communication et de procéder à la qualification de ses abords afin d'appuyer sa fonction de liaison symbolique entre le hameau et le centre du village.



Il est également souligné la nécessité de conserver une appréhension végétale du village : les boisements qui accompagnent certaines entrées du village, les boisements périphériques, les quelques terrains boisés ou plantés sont autant d'éléments participant à la trame végétale intra-urbaine.

La Neuville-Vault se singularise par ces deux entités agglomérées (La Neuville-Vault et le hameau de Le Manoir), tous deux séparés par un îlot naturel triangulaire qui a conservé son caractère herbagé. Le Conseil Municipal émet le souhait de conserver la valeur paysagère de ce secteur central et ainsi de préserver la morphologie urbaine originelle, à savoir la distinction physique entre le village et le hameau de Le Manoir.



➤ Définir un type de croissance durable et compatible avec le caractère rural de la commune

COMBIEN ?

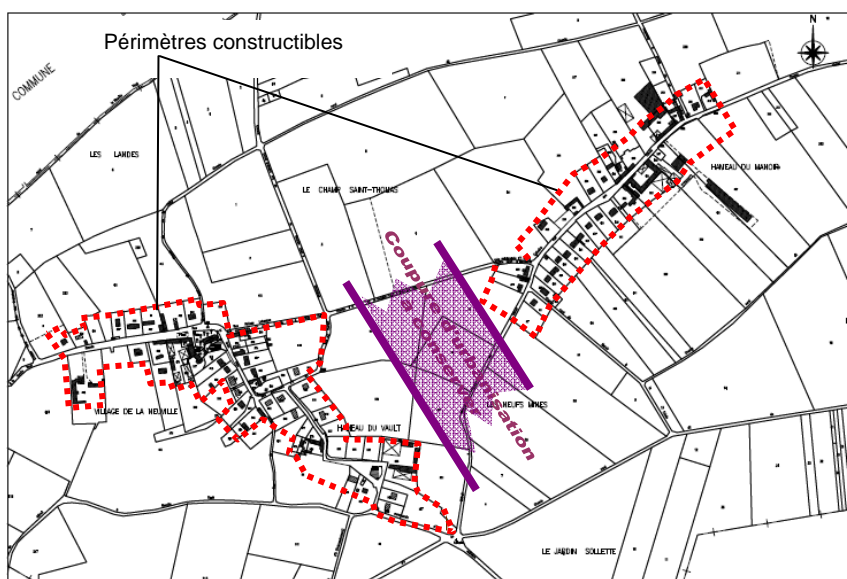
Au regard des caractéristiques très rurales de la commune et de sa position en marge d'un contexte territorial élargi, le Conseil Municipal décide d'envisager un développement modéré de sa population, corrélé avec ses réelles marges de manœuvres en termes d'équipements et d'aménagements (services scolaires, réseaux d'eau potable et d'électricité, défense-incendie...). En outre, ce choix doit permettre de programmer un développement urbain communal respectueux de l'identité rurale du village et de ses caractéristiques (forme urbaine, grands paysages, trame végétale, cône de vue sur l'église...).

Il faut rappeler que La Neuville-Vault a connu une période de croissance démographique significative, liée principalement à la construction de plusieurs pavillons. En outre, suite à la prescription du PLU, plusieurs autorisations d'urbanisme ont été accordées en faveur de la réalisation de plusieurs constructions nouvelles en périphérie des espaces actuellement urbanisés. A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme doit veiller à maîtriser le rythme de construction et d'absorption de nouveaux habitants en vue de permettre une gestion communale durable. Le Conseil municipal projette la réalisation, à l'échéance du PLU (15 ans), d'une vingtaine de logements en comptant les autorisations accordées depuis le lancement du PLU.

COMMENT ET SOUS QUELLE FORME ?

Le développement démographique, même s'il reste modéré, **devra être absorbé par les mutations au sein même du périmètre aggloméré** (périmètre qui intègre les terrains périphériques sur lesquels des autorisations d'urbanisme ont été accordées) : les mouvements fonciers (ventes de maisons), la réhabilitation et la transformation des bâtiments existants (exemples des anciens bâtiments agricoles), ceci n'excluant pas de nouvelles constructions au sein des dents creuses. L'urbanisation "nouvelle" devra conforter l'urbanisation traditionnelle communale en ce sens qu'elle devra s'inscrire en premier rideau, le long des voies de communication existantes et non en double rideau, ce qui aurait pour effet de bouleverser la trame parcellaire et la structure urbaine du village.

Le Conseil Municipal souhaite contrôler le développement communal afin de budgéter la mise en œuvre d'aménagements qualitatifs qui permettront d'une part de sécuriser les déplacements au



sein des espaces agglomérés et des quartiers (élargissement des voies en vue d'y créer des sentes ou des trottoirs...) et d'autre part d'enrichir la trame végétale intra-urbaine et le cadre de vie (plantations de haies et de massifs fleuris, maintien de bandes enherbées...).

En termes de sécurité routière, l'aménagement de l'entrée est du village au niveau du calvaire et des réflexions portant sur la signalétique seront mis en œuvre afin de sécuriser ce carrefour dangereux.

➤ Encourager le maintien et le développement d'activités économiques

La Neuville-Vault comprend plusieurs activités agricoles qui pratiquent la culture et l'élevage ainsi que deux petits artisans.

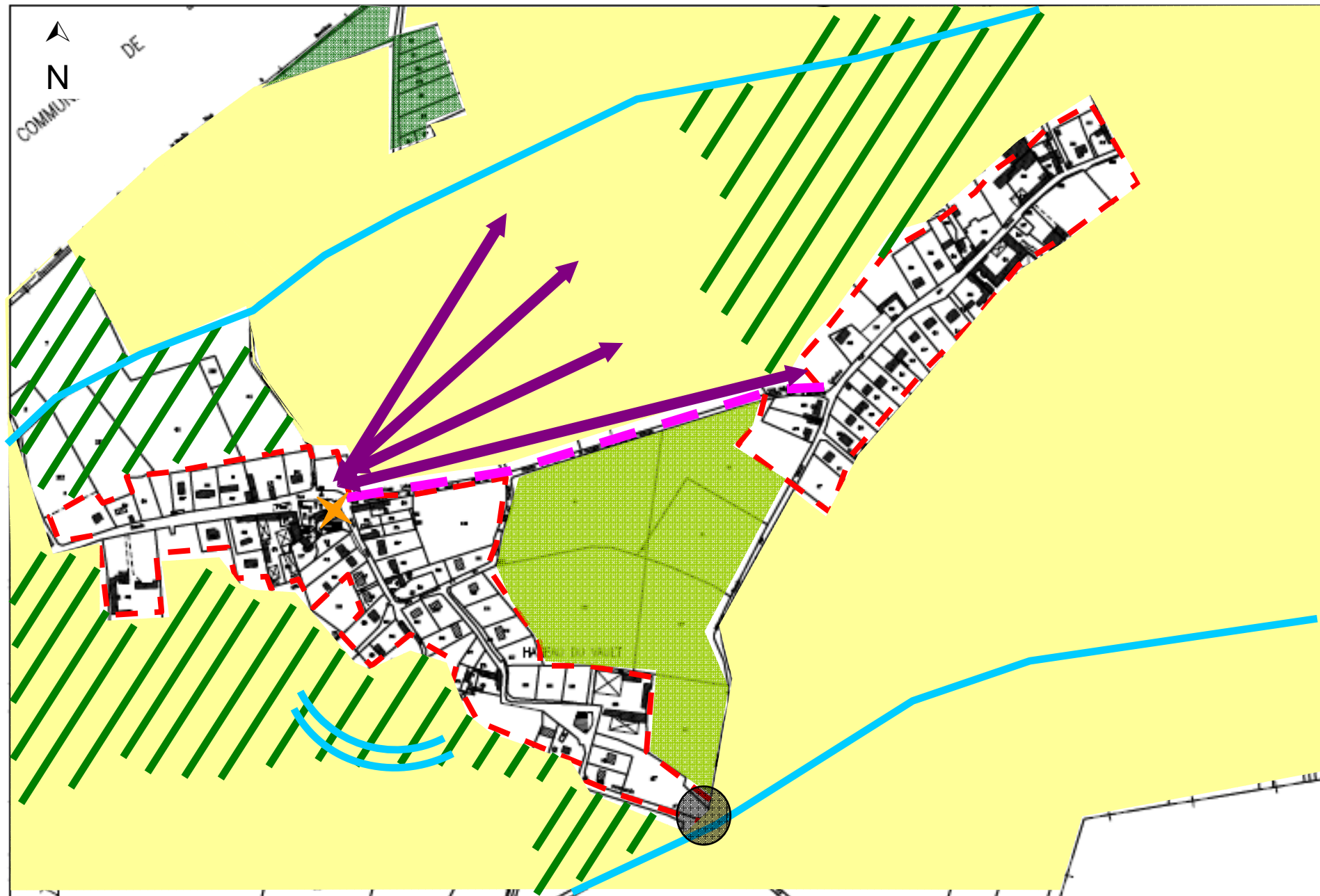
Le Plan Local d'Urbanisme ne devra pas remettre en cause la poursuite de ces activités sur le territoire et l'implantation de nouvelles.

En ce qui concerne l'activité agricole, le Plan Local d'Urbanisme devra tenir compte de son potentiel de diversification en lien avec le tourisme rural.












**SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DU
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

**ORIENTATIONS DU
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Carte de synthèse du village et du hameau



LEGENDE :

-  Une empreinte agricole à préserver : fonctions économique et paysagère (terres cultivées, herbages)
-  Des boisements, étendus ou ponctuels, à protéger en raison de leurs rôles paysager, écologique et anti-ruissellement
-  Une trame végétale à pérenniser
-  Un équilibre hydraulique à maintenir
- ...
-  Mise en valeur des abords de l'église
-  Frange naturelle à préserver de toute urbanisation (cône de vue sur l'église / vue paysagère remarquable vers le nord du territoire et le Plateau Picard)
-  Conserver le caractère naturel de l'îlot central (coupure d'urbanisation originelle entre La Neuville-Vault et Le Manoir / intérêt paysager)
-  Une enveloppe bâtie existante qui peut accepter un développement démographique modéré. Développement urbain prioritaire à l'intérieur du tissu bâti actuel. Prise en compte des autorisations d'urbanisme accordées en périphérie immédiate.
- ...
-  Bâti patrimonial à conserver
- ...
-  Voie de communication à qualifier (liaison symbolique hameau/cœur du village)
-  Carrefour à aménager