

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'approbation

PIECE

2

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date
du 17 décembre 2010

Le Maire

Plan Local d'urbanisme prescrit
le 22 septembre 2008

Plan Local d'urbanisme arrêté
le 8 avril 2010

Plan Local d'urbanisme approuvé
le : 17 décembre 2010

SOMMAIRE

Préambule	3
Rappel des constats par thème.....	4
Les grandes orientations du P.A.D.D.	7
Axe 1 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti, garants du cadre de vie	7
Axe 2 : Favoriser une urbanisation compacte et maîtrisée des bourgs et des hameaux.....	8
Axe 3 : Développer les activités et favoriser la diversification de l'agriculture	9
Carte du P.A.D.D.	10

PREAMBULE

Ce sont les articles L.123-1 et R.123-1 du code de l'urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens.

Le PADD peut être complété par des orientations d'aménagement particulières permettant de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. Contrairement au P.A.D.D., ces orientations s'imposent à tous travaux dans une obligation de compatibilité de projets.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification à l'échelle supra-communale lorsqu'ils existent.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable dessine les lignes de forces du projet communal à un horizon de dix à quinze ans. Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

La notion de développement durable est au cœur du P.A.D.D. Ses principes peuvent être ainsi résumés :

- la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie ;
- l'équité et la cohésion sociale ;
- l'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

La définition de l'I.C.L.E.I.¹ (1994) est plus pratique pour les projets communaux : «Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux fondamentaux à tous les habitants d'une commune sans compromettre la viabilité des systèmes naturels, immobilier et social dont dépend la fourniture de ces services.»

Les 3 grands axes retenus pour le P.A.D.D. concourent tous à un développement durable de la commune :

- Axe 1 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti, garant du cadre de vie
- Axe 2 : Organiser un développement urbain raisonné et de qualité, centré sur le cœur du village
- Axe 3 : Assurer un développement cohérent des activités économiques et agricoles.

Ces axes sont numérotés par facilité de présentation, mais ils participent tous également au développement harmonieux de la commune. Il revient au dispositif réglementaire du P.L.U. (plan de zonage et règlement) de préciser et de mettre en œuvre ce projet.

¹ International Council for Local Environmental Initiatives

RAPPEL DES CONSTATS PAR THEME

La commune de Prudemanche est membre depuis 2004 de la Communauté de communes du Plateau de Brezolles, en charge du développement économique, de l'aménagement de l'espace communautaire, de la protection de l'environnement, de la construction et de l'entretien des équipements culturels, sportifs et scolaires.

Une croissance démographique soutenue, une structure démographique rajeunie.

- Une croissance forte de plus de 3 % par an depuis 1982. Une exception au cœur de la CCPB.
- Une population qui a plus que doublé depuis 1982 (112 à 245 habitants).
- Une croissance démographique portée pour deux-tiers par le solde migratoire et pour un tiers par le solde naturel.
- Une structure démographique rajeunie. Une baisse significative des jeunes retraités au bénéfice des classes d'âge actifs. Une baisse significative des jeunes de 15 à 30 ans au profit des moins de 15 ans.
- Des hameaux plus importants que le bourg (7 à Bois-Fautray, 50 à Marigny, 36 à Bois-Renault et 34 à Prudemanche).
- Une taille des ménages importante (3) en hausse depuis 2000.
- Un taux d'activité en légère augmentation. Une hausse de la part des fonctionnaires depuis 1990 et des indépendants depuis 2000.

Un parc en augmentation régulière, composé de grands logements anciens.

- Un parc de résidences principales qui a cru depuis 1982 pour moitié par diminution de la part des logements vacants et secondaires, pour moitié par la construction neuve.
- 9 résidences principales sur 10 habitées par un propriétaire occupant.
- 3 logements sur 4 ont été construits avant 1949.
- 4 logements sur 5 ont 4 pièces ou plus.

- Il y a eu treize mises en chantier pour des nouvelles constructions depuis 2000 soit presque deux réalisation par an.

Un tissu économique organisé autour de la céréaliculture et de quelques artisans

- Une activité agricole (notamment de céréaliculture) importante ;
- Un tissu économique d'artisans, sans zone artisanale dédiée ;
- Une dépendance aux communes riveraines (Brezolles, Laons) pour les commerces et services au quotidien ;

Une accessibilité et desserte satisfaisante

- Une commune desservie par le réseau Transbeauce et les transports scolaires
- Une bonne accessibilité des grands pôles départementaux en particulier vers Dreux.
- L'immense majorité des déplacements se fait en voiture individuelle. Une voirie de qualité et bien entretenue.
- Pas de nuisances liées au transit. La RD 117 au nord contourne Marigny.

Pas d'équipements et de services

- Une offre d'équipements concentrée dans le chef-lieu de canton : écoles, stade, ... à l'exception de la mairie et de la salle des fêtes...
- Quelques espaces verts mis en valeur ;
- Des projets de renforcement des équipements scolaires, notamment d'accueil périscolaire à l'échelle de la Communauté de communes du Plateau de Brezolles.

Un cadre de vie de qualité

- Deux bourgs principaux et trois hameaux sur le plateau céréalier du Thymerais au bord de coteaux boisés au nord.
- Des noyaux compacts et minéraux, des boisements importants dans le paysage agricole
- Une croissance pavillonnaire forte, qui contraste avec le tissu urbain ancien.
- Des espaces naturels à préserver : deux ZNIEFF au nord du territoire communal.

Une commune qui fait face aux enjeux de la faible densité

- Un assainissement individuel imposant une réflexion sur la forme des parcelles pour que les installations soient conformes à la réglementation (sols peu perméables) et engendrant des coûts significatifs.
- Une mobilité individuelle qui va souffrir de la mise en place de la taxe carbone et risque de dévaluer le parc immobilier ;
- Des risques naturels et anthropiques faibles ;

LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

Axe 1 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti, garants du cadre de vie

Objectifs :	Orientations
Conserver et préserver les richesses paysagères du territoire	- Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages : boisements importants, plaine céréalière... - Protéger les vues et les perspectives sur la plaine et sur les éléments du patrimoine. - Maintenir les coupures d'urbanisation entre les hameaux - Maintenir la prégnance de la trame végétale dans les sites d'urbanisation nouvelle et l'améliorer dans les sites pavillonnaires récents
Préserver l'authenticité du cadre de vie pour maintenir l'identité villageoise	- Valoriser les éléments du patrimoine bâti, - Envisager les extensions urbaines dans le respect des formes et des caractéristiques des bourgs du Thymerais - Développer l'offre en hébergement touristique (reconversion de bâtiments agricoles ne répondant plus aux normes d'exploitation par exemple)
Préserver les équilibres écologiques	- Protéger les milieux naturels sensibles, les zones reconnues comme milieu écologique remarquable (ZNIEFF au nord de la commune) - Préserver les espaces boisés et agricoles
Préserver et gérer les ressources naturelles	- Économiser les ressources naturelles - Recommander le recours aux énergies renouvelables : solaire thermique, éolienne, biomasse, géothermie - Favoriser la conception bioclimatique des nouvelles constructions - Favoriser l'emploi de matériaux recyclables et d'origine locale - Assurer une gestion des déchets respectueuse de l'environnement - Favoriser les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales et des eaux usées

Axe 2 : Favoriser une urbanisation compacte et maîtrisée des bourgs et des hameaux

Objectifs	Orientations
Maitriser l'urbanisation et respecter la forme originelle du bourg	- Modérer la croissance démographique que la commune a connu ses dernières années en travaillant à l'intégration des derniers arrivés ; - Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en empêchant le mitage rural et l'étalement urbain - Veiller à une évolution maîtrisée et harmonieuse des hameaux en maintenant leur identité - Conforter la centralité du bourg et des principaux hameaux en préservant les alignements de front bâti garants de l'ambiance de bourg rural - Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourgs : préservation de leur caractère villageois ou mise en place d'écrans végétaux (favoriser la recreation des ouches) - Encourager une conception des espaces publics favorable aux modes alternatifs de déplacements (modes doux) et contribuant à la sécurisation de la traversée du village
Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle	- Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures - Favoriser la création de logements adaptés aux jeunes ménages pour mettre en place un parcours résidentiel des habitants par transformation ou densification du tissu ancien. - Encourager l'adaptation des logements existants aux personnes à mobilité réduite et notamment aux personnes âgées

Axe 3 : Développer les activités et favoriser la diversification de l'agriculture

Objectifs	Orientations
Pérenniser l'activité agricole	- Assurer le maintien des espaces dédiés à l'agriculture et l'activité agricole, moteur de l'économie locale et garante de l'entretien des paysages - Assurer le maintien des accès adaptés aux exploitations et terres agricoles, en particulier des chemins de contournement afin d'éviter la constitution d'enclaves agricoles - Favoriser la diversification des activités agricoles, en permettant la transformation in situ
Conforter les activités économiques existantes	- Permettre le développement d'un tissu économique, en assurant la mixité du tissu urbain - Permettre le développement des entreprises présentes sur le territoire communal. - Permettre l'exploitation du centre d'enfouissement des déchets dans le respect de l'environnement

Projet d'aménagement et de développement durable

Commune de Prudemanche

2009

1. Les grandes composantes du paysage

-  Tissu urbain
-  Espaces agricoles
-  Boissements

2. Les orientations générales du P.A.D.D.

Axe 1 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti

-  privilégier la constitution de front bâti
-  retraiter les entrées de bourg pavillonnaires
-  préserver les vues sur la plaine

Axe 2 : Favoriser une urbanisation compacte et maîtrisée des bourgs et hameaux

-  limiter l'extension urbaine à l'enveloppe urbaine existante : dents creuses et vis-à-vis éloignés des exploitations agricoles

Axe 3 : Développer l'activité et conforter la place de l'agriculture

-  préserver la ceinture agricole
-  conforter la place des exploitations agricoles
-  permettre l'exploitation du centre d'enfouissement des déchets dans le respect de l'environnement



Ville Ouverte

0 250 500 m

