



Buis-sur-Damville

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Pièce n°

1

ABC

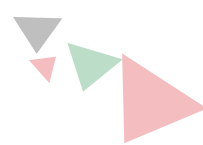
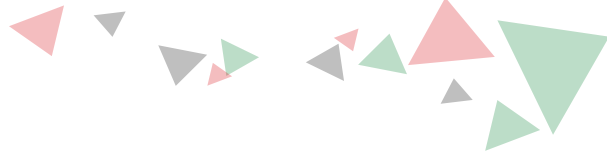
2

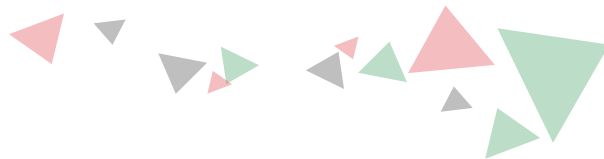
3

ABC

4

5

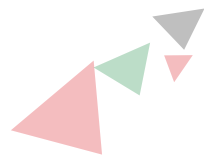
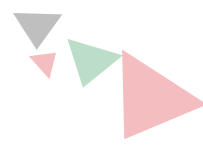
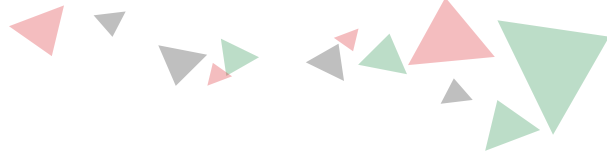


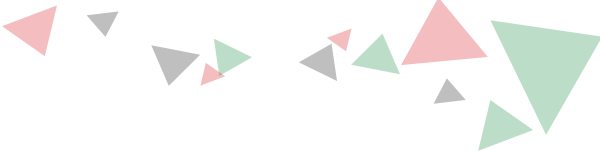


SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
UNE EVOLUTION MAITRISEE ET ORGANISEE DU VILLAGE.....	7
UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE EXISTANTE A CONSERVER.....	11
UNE IDENTITE PARTICULIERE DE BUIS-SUR-DAMVILLE A VALORISER	13







Préambule

Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le rapport de présentation.

Elaboré pour les 10 prochaines années, le PADD est d'abord l'expression d'un projet politique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et réglementations nationales et supra communales, telles que la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Seine-Normandie, etc. Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU. Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal et respecter les principes légaux du développement durable précisés aux articles L.151-5 et L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions obligatoires du PADD selon le Code de l'Urbanisme - article L. 151-5 :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

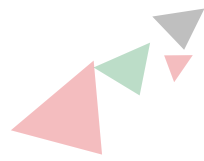
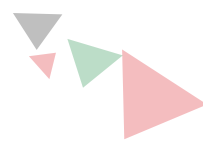
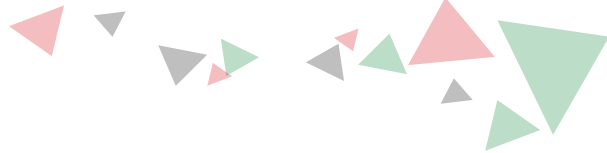
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Au regard des enjeux du territoire mis en évidence dans le rapport de présentation, le PADD de Buis-sur-Damville est orienté autour de trois axes :

- Une évolution maîtrisée et organisée du village ;
- Une dynamique économique existante à conserver ;
- Une identité particulière de Buis-sur-Damville à valoriser.

Ce PADD a fait l'objet d'un débat :

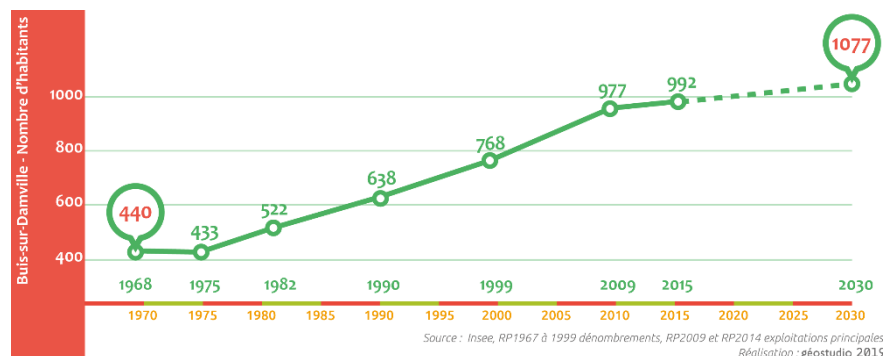
- en conseil municipal de Mesnils-sur-Iton, en février 2020.
- En conseil communautaire de l'INSE, en septembre 2020.



Une évolution maîtrisée et organisée du village

Prévoir une dynamique démographique mesurée

- Buis-sur-Damville observe une augmentation significative et constante de sa population sur la période 1975-2009 : de 433 à 962 habitants, soit une croissance annuelle moyenne de +2,4%. Entre 2009 et 2015, la croissance démographique est moins soutenue, passant de 962 à 992 habitants (soit 30 habitants supplémentaires), par conséquent le taux moyen de variation annuelle est de +0,5%.
- Buis-sur-Damville souhaite maintenir la tendance observée sur les dernières années (entre 2009 et 2015), avec un taux moyen de variation annuelle **de +0,55%, soit l'accueil d'environ 90 habitants d'ici 2030**.



- Entre 2005 et 2019, 41 logements ont été produits.
- Depuis 1968, la taille moyenne des ménages est en diminution, mais reste tout de même élevée à Buis-sur-Damville. En 2015, on recense en moyenne 2,75 personnes par ménage contre 2,4 à l'échelle du département. Il est estimé que la taille des ménages à Buis-sur-Damville diminuera légèrement, se stabilisant à **2,6 personnes par ménage**, se rapprochant ainsi de la moyenne départementale.
- Pour atteindre son objectif démographique, Buis-sur-Damville a besoin de **produire une quarantaine de logements** entre 2015 et 2030, soit 3 à 4 logements par an.
 - Une **dizaine pour maintenir la population** à son niveau actuel (992 en 2015), en prenant en compte le desserrement des ménages.
 - Une **trentaine permettant l'augmentation** de la population.
- 4,1% du parc de logements est vacant en 2015, soit 18 logements. Ce taux faible est considéré comme une vacance fonctionnelle, traduisant les lois du marché immobilier (vente et acquisition). Ainsi, l'objectif démographique ne peut s'appuyer sur la mobilisation de logements vacants à Buis-sur-Damville.
- En 2015, 66 résidences secondaires sont recensées à Buis-sur-Damville, l'équivalent de 14,7% du parc de logements. Au regard des tendances actuelles se traduisant par leur transformation en logement principal ou vente, il est estimé **qu'environ une dizaine de résidences secondaires sera mobilisée**.

- La dizaine de logements construits entre 2015 et 2019 est déduite du besoin en logements.
- Seront également pris en compte les bâtiments implantés en zones agricoles et naturelles pouvant changer de destination.
- Conserver la structure actuelle du parc de logements, caractérisée par une prédominance de grands logements.

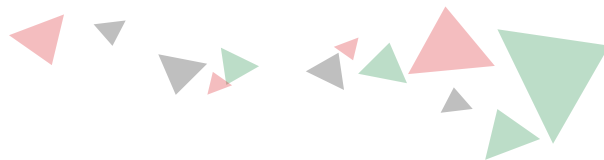
Modérer la consommation de l'espace

- Les terres agricoles et naturelles représentent 2 275 ha, soit 92,6% du territoire de Buis-sur-Damville. Elles sont l'élément constitutif principal. Elles doivent donc être au maximum préservées.
- Entre 2005 et 2019, il a été produit 41 logements soit environ 3 logements par an. Cette production de logements a consommé 5,56 ha, soit une densité moyenne de 7,4 logements/ha, l'équivalent de 1 350m² par construction.
- Sur cette même période, 0,11 ha ont été consommé pour la création d'équipement public (parking de l'école).
- L'activité économique n'a pas engendré de consommation de terres agricoles et naturelles.
- Parmi ces 5,67 ha, la consommation d'espaces agricoles et naturels représente 3,44 ha, dont 2,96 ha de terres agricoles et 0,48 ha de terres naturelles, entre 2005 et 2019, soit 14 ans.
- A horizon 2030, l'équivalent de 10 ans, Buis-sur-Damville se fixe comme objectif de **modérer sa consommation de terres agricoles et naturelles de 40%** par rapport à la consommation relevée durant la période précédente (2005-2019).

La consommation de terres agricoles et naturelles ne devra pas être supérieure à 1,5 ha, soit environ 0,07% des espaces naturels et agricoles de Buis-sur-Damville.

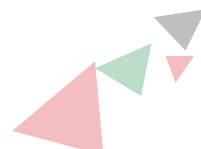
Organiser un développement cohérent de l'espace bâti

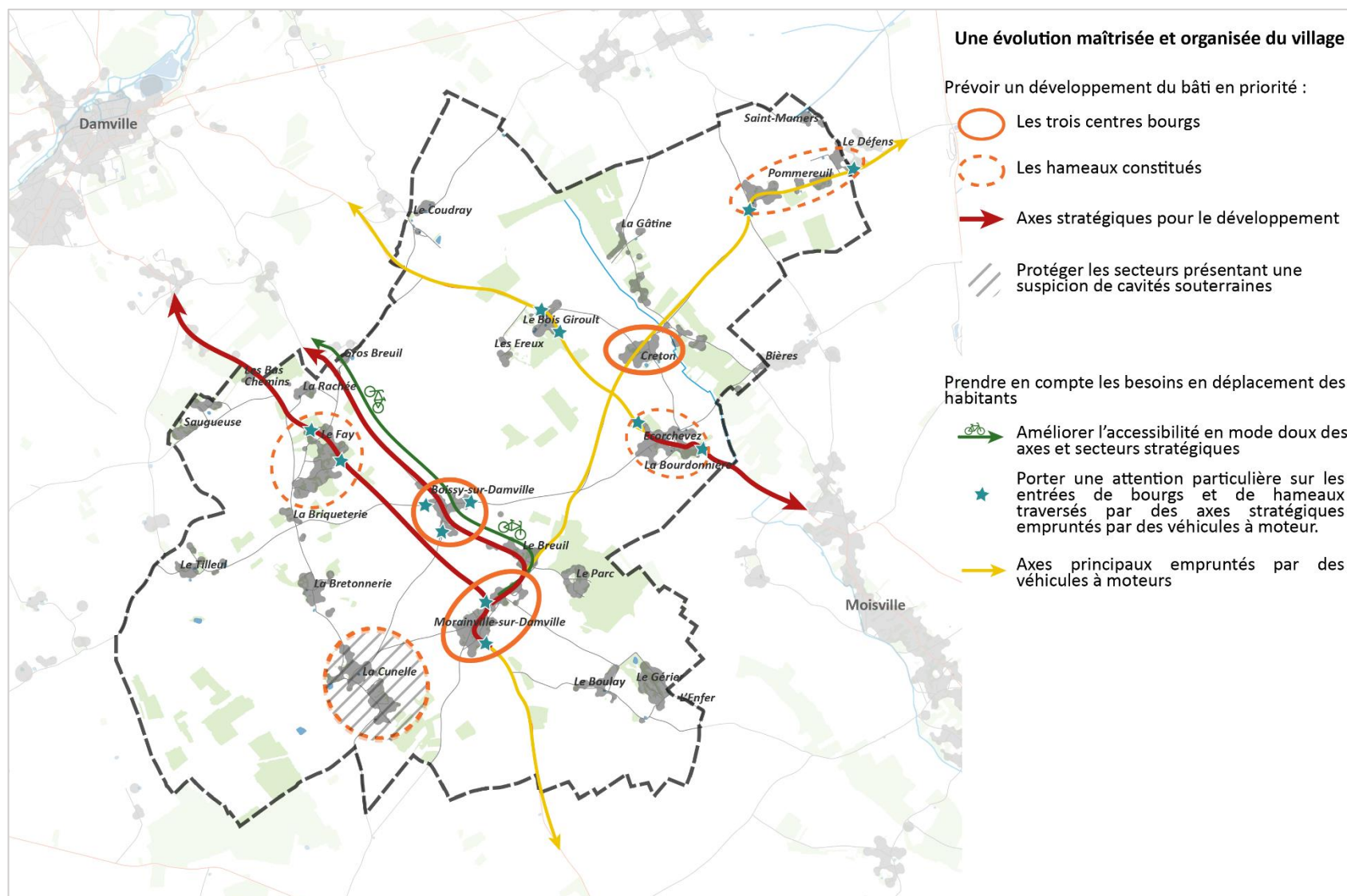
- Au vu de la configuration et des contraintes du territoire, le développement suivant est privilégié :
 - **S'appuyer sur l'axe est-ouest** permettant de relier Morainville à Damville en consolidant le rôle :
 - Des anciens bourgs de Boissy-sur-Damville et de Morainville (accueillant les équipements structurants) ;
 - Des secteurs du Fay et du Breuil.
 - **Promouvoir l'accessibilité à la RN154** qui permet l'accès direct à Dreux et Evreux en confortant le secteur d'Ecorchevez tout en conservant son cadre naturel et paysager d'entrée du territoire.
 - **Limiter l'urbanisation dans les petits hameaux**, en n'autorisant que lorsque cela est possible, la densification. Aucune extension des petits hameaux n'est envisagée.
 - **Mettre fin au développement des écarts d'urbanisation**, en autorisant uniquement l'évolution de l'existant (annexe et extension), pour les hameaux classés dans la catégorie construction isolée y compris ceux situés sur l'axe stratégique Morainville – Damville.
- Dans tous les cas, privilégier les secteurs où les réseaux sont présents et en capacité suffisante et sans risque ou contrainte environnemental.
- L'urbanisation des dents creuses sera priorisée et les extensions urbaines seront maîtrisées.
- Favoriser le développement des communications numériques pour les habitants.

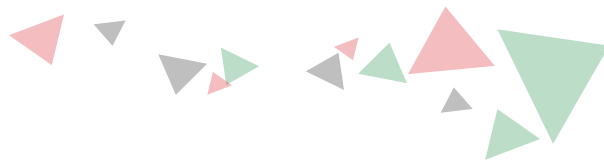


Prendre en compte les besoins en déplacement des habitants

- Améliorer l'accessibilité en modes doux des axes et secteurs stratégiques de Buis-sur-Damville (mairie à Morainville, école et salle des fêtes à Boissy-sur-Damville).
- Porter une attention particulière sur les entrées de bourgs et de hameaux traversés par des axes stratégiques empruntés par des véhicules à moteur en évitant une urbanisation intense de ces secteurs (Bois-Giroult, Boissy-sur-Damville, Ecorchevez, Le Fay et Morainville-sur-Damville).
- Sécuriser les accès aux zones d'urbanisation future.
- Limiter et/ou mutualiser les raccordements directs sur les rues principales pour sécuriser les déplacements.
- Recenser les chemins existants et en assurer la pérennité.







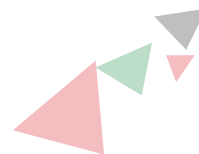
Une dynamique économique existante à conserver

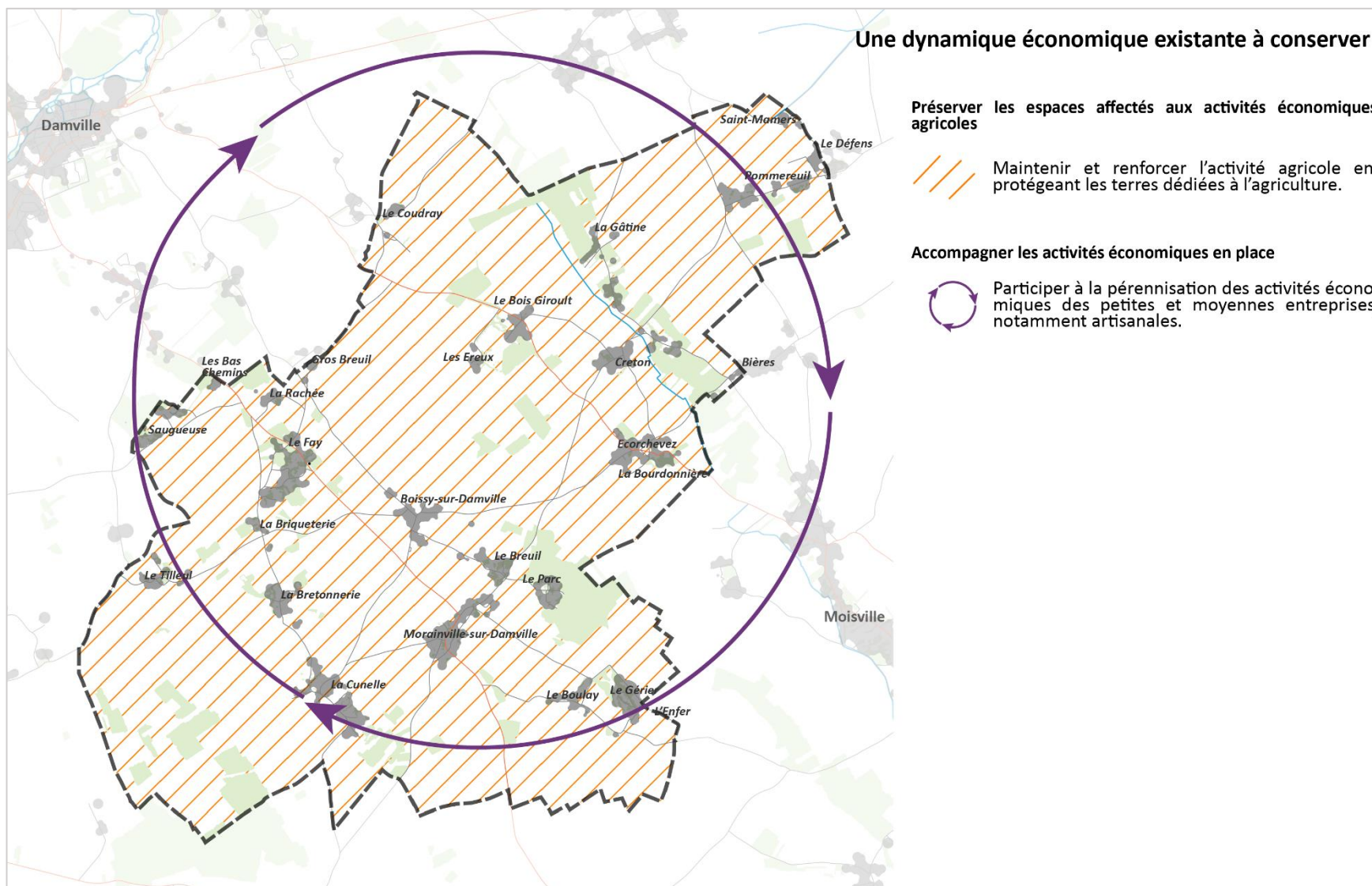
Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles

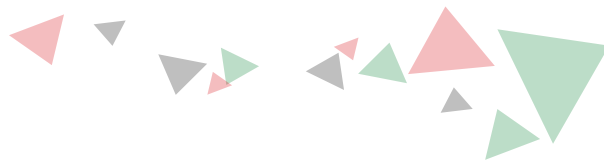
- Maintenir et renforcer l'activité agricole en protégeant les terres dédiées à l'agriculture.
- Prendre en compte les périmètres de réciprocité présents à Buis-sur-Damville dans les choix d'urbanisation.
- Identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination.
- Accompagner la réalisation des projets liés à l'activité agricole, particulièrement autour des corps de ferme.

Accompagner les activités économiques en place

- Participer à la pérennisation des activités économiques des petites et moyennes entreprises, notamment artisanales.
- Prendre en compte les besoins et projets de l'ensemble des entreprises implantées à Buis-sur-Damville (artisanat, tourisme, etc.).
- Favoriser le développement des communications numériques pour les acteurs économiques de Buis-sur-Damville.







Une identité particulière de Buis-sur-Damville à valoriser

Maintenir des identités locales

- Protéger les éléments remarquables du paysage : patrimoine bâti identitaire et patrimoine naturel (haies, alignements d'arbres, vergers, etc.).
- Le Bois-Giroult, le Grier et Morainville-sur-Damville, trois secteurs patrimoniaux à préserver : les deux premiers pour leurs qualités architecturales et paysagères liées aux châteaux et le troisième pour la présence de l'Eglise Sainte Radegonde, inscrite au titre des monuments historiques.
- Prescrire des tons/couleurs/matériaux pour assurer l'homogénéité des nouvelles constructions dans les secteurs le nécessitant.
- Privilégier la cohérence des volumes et de l'architecture des nouveaux bâtiments.
- Fixer des règles strictes pour l'implantation de bâti dans les secteurs paysagers sensibles comme les entrées de bourgs/hameaux.

Protéger le cadre naturel synonyme de qualité de vie

- Préserver les espaces boisés, bosquets et surtout leurs lisières.
- Restaurer et maintenir les corridors écologiques.
- Protéger les mares qui jouent des rôles multiples dans le fonctionnement du territoire : écologie, gestion du risque de ruissellement, défense incendie, paysage et loisirs.
- Préserver, voire insérer du végétal et de la biodiversité dans et en limite des espaces bâtis actuels.
- Préserver le cadre naturel du hameau du Parc.

Porter une attention sur les vues lointaines et multi-orientées de la plaine

- Prendre en compte les cônes de vues les plus emblématiques, en ciblant les réflexions autour des grands axes routiers.
- Traiter les entrées de bourgs et hameaux de manière qualitative si l'urbanisation se développe sur ces secteurs sensibles.
- Inscrire les futures constructions dans les formes du tissu urbain existant.

Maîtriser le développement urbain pour limiter les impacts sur l'environnement et prendre en compte les risques

- Protéger les secteurs présentant une suspicion de cavités souterraines et plus généralement tous les secteurs à risque.
- Prendre en compte les nombreuses zones de présomption de prescriptions archéologiques dans la définition des secteurs à urbaniser.
- Favoriser une bonne gestion des ressources en eau du territoire notamment pour ce qui concerne les eaux pluviales, l'assainissement et la défense incendie.
- Tenir compte de la desserte et de la capacité des réseaux dans les choix d'urbanisation.
- Maintenir les écoulements d'eau naturels, particulièrement autour du ru de Sausseux.
- Accompagner les projets de bonne qualité environnementale.
- Encourager le développement des énergies renouvelables.



