

**Commune de CAUMONT**  
Département de l'Eure  
Juin 2011

**Pièce n°1 : Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable**

**Procédure :**

Prescrit le : 12.07.2006

Arrêté le : 28.06.2010

Approuvé le : 22.06.2011

**Cachet de la mairie :**



**Signature :**

TRIPLET PHILIPPE  
GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.  
D.E.S.S. URBANISME

57 Route de Lisieux  
SAINT-GERMAIN-VILLAGE  
B.P. 302 - 27500 PONT-AUDEMER  
TEL : 02.32.41.12.23

Rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture  
Le 23/06/2011 et publication ou notification de  
28/06/2011

Le Maire, Michel LALLEMAND

**Triplet**  
GEOMETRE-EXPERT

CHambre des  
GEOMETRES-EXPERTS











# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## Préambule

*La loi Solidarité Renouvellement Urbain impose notamment la mise au point d'un document d'orientation à valeur prescriptive, présentant les choix stratégiques de la commune : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).*

*C'est l'expression d'un projet politique, élaboré par les élus et sous leur responsabilité. Ce projet englobe l'ensemble des problématiques du territoire, dans un souci de défense de l'intérêt général. Il œuvre pour un territoire mieux équilibré, mieux organisé, mieux adapté aux besoins des habitants et plus attractif.*







COMMUNE DE CAUMONT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable



### Préambule

L'article L123-1 du Code de l'urbanisme stipule que le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** « définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ». Il doit traduire les **préoccupations d'ordre social, économique et environnemental**. Son objectif est de viser un développement harmonieux de la commune de Caumont associant à la fois **dynamisme démographique, équité sociale et préservation de l'environnement, notamment du patrimoine bâti et paysager**.

Les orientations énoncées dans le PADD doivent définir, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune en vue notamment de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Ces orientations générales résultent à la fois du diagnostic qui a mis en évidence les principaux enjeux sur le territoire et des objectifs de commune, définis en amont de l'élaboration du P.L.U.



Des atouts touristiques à exploiter

Le PADD est la pièce maîtresse du P.L.U. : c'est en se conformant aux dispositions de ce document que seront établis le zonage, le règlement écrit ainsi que les autres outils qui peuvent être mis en place dans le cadre du P.L.U. (emplacements réservés, secteurs de prévention des risques et des nuisances, ...). Ce document est obligatoire mais non opposable aux tiers.





# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## Préambule

*La croissance démographique et la consommation d'espace pour de nouvelles constructions sur Caumont devront être maîtrisées dans un souci de répondre aux besoins des générations actuelles sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.*

*Ainsi, assurer à la commune une vitalité suffisante pour son bon fonctionnement ne doit pas se traduire par la satisfaction systématique de la pression foncière en provenance de l'Agglomération rouennaise: permettre une augmentation de 10% à 12% de la population actuelle sur les 10 prochaines années paraît adapté à l'échelle de la commune.*

Les équilibres biologiques du territoire doivent être maintenus et les ressources naturelles utilisées de manière durable.

*Les élus ont souhaité que le PADD soit un document prospectif, permettant d'appréhender l'évolution du territoire tout en se fixant sur un certain nombre de principes forts déclinés selon 5 orientations majeures.*







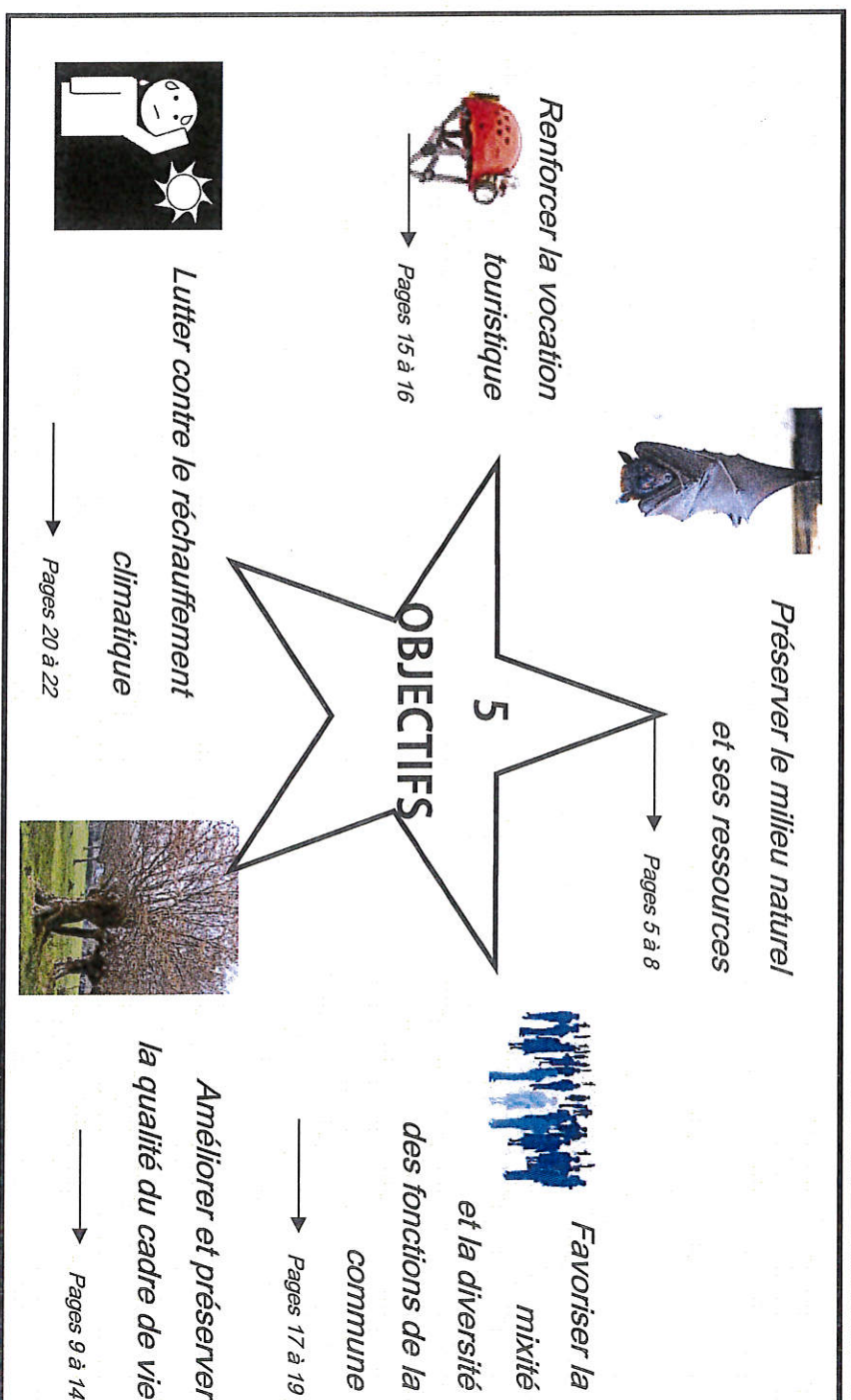
COMMUNE DE CAUMONT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable



### Les 5 orientations majeures







# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## 1<sup>ère</sup> ORIENTATION :

Préserver le milieu naturel et ses ressources







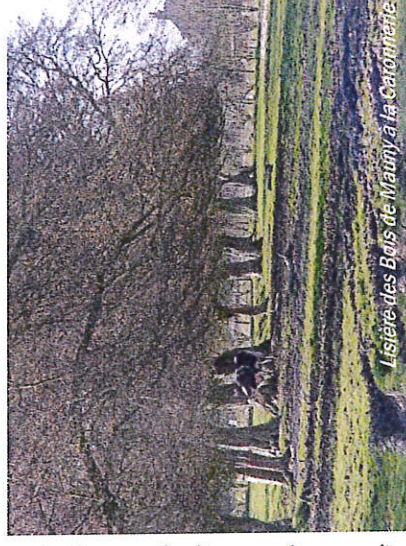


# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## Orientation n°1: Préserver le milieu naturel et ses ressources

**G**arantir une préservation optimale des espaces naturels remarquables.

- Protéger les bois de Mauny, supports de diversité de flore et de faune, supports d'activités de promenade et de loisirs, supports d'une gestion forestière qui puisse donner lieu à une valorisation du potentiel de sa biomasse
- Préserver les composantes du maillage bocager qui constituent des corridors verts assurant l'équilibre et le dynamisme écologique communal. Cette orientation conduit à éviter dans le secteur de semi-bocage localisé à l'Est de la Rue de la Londe toute extension de l'urbanisation au-delà de l'existant et toute implantation de constructions « parasites »
- Préserver les grottes, les habitats éligibles NATURA 2000 de type forêt et les coteaux calcaires boisés du Bas Caumont reconnus pour leur grand intérêt écologique, notamment en raison de la présence de chauves souris
- Enrayer la poursuite de la densification de l'habitat au Bas Caumont afin de protéger le domaine vital des chauves souris
- Procéder à un inventaire dynamique des boisements, arbres remarquables (dont les alignements), vergers, talus plantés, haies bocagères, mares, en vue de les préserver...







COMMUNE DE CAUMONT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable



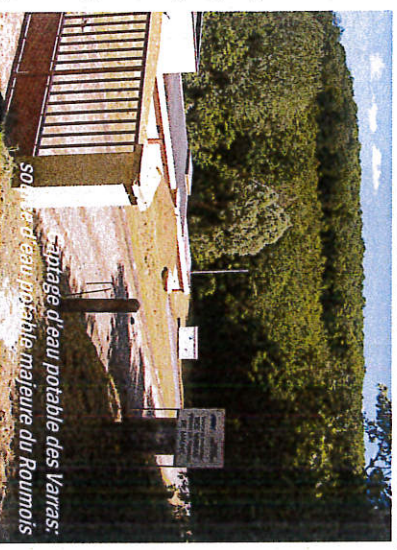
**Orientation n°1:** Préserver le milieu naturel et ses ressources

### Vieiller à la qualité de la ressource en eau

Dans le domaine de la gestion de l'eau, le PLU vient au service de nombreuses réflexions amont: loi sur l'eau de 1992, Directive cadre de l'eau, SDAGE du Bassin Seine Normandie, etc ... Tous visent de façon complémentaire le même objectif: améliorer et protéger la qualité de l'eau.

La commune s'engage à participer à l'amélioration de la qualité des eaux sur la commune avec les actions suivantes:

- Protéger les captages d'eau potable des Varras et du Val Galopin par le respect des périmètres prescrits par les arrêtés préfectoraux et/ou les études réalisées par les hydrogéologues
- Protéger contre les pollutions d'origine anthropique les points d'absorption rapide des eaux de surface (bêtoires)
- Maintenir les rejets d'eaux pluviales, chargées en polluants, dans le milieu naturel au moyen de dispositifs de stockage et de traitement des eaux, à réaliser à la parcelle ou dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.







# Projet d'Aménagement et de Développement Durable



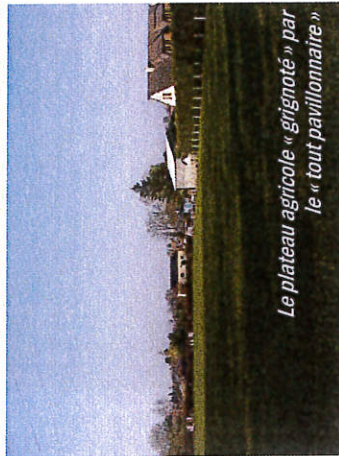
## Orientation n°1: Préserver le milieu naturel et ses ressources

### *Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels*

Le double objectif de répondre aux besoins en logements et de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune implique des modes d'aménagements adaptés, qui vont s'inscrire dans un contexte où les sols doivent être considérés comme une ressource rare et épuisable. Le PLU doit favoriser la densification de l'existant prioritairement à tout processus d'extension au dépend des espaces agricoles et naturels

Les logiques à mettre en place sont les suivantes:

- Renforcer le tissu urbain autour des centralités existantes, à savoir le bourg et le hameau de la Chouque, en harmonie avec la trame bâtie existante
- Inscrire la possibilité d'une intensification urbaine dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif (bourg)
- Favoriser un mode de développement urbain qui limite l'étalement sur les espaces agricoles et de semi-bocage, en exploitant au mieux les capacités résiduelles, sous forme de « dents creuses », du tissu urbain existant



Le plateau agricole « grignoté » par le « tout pavillonnaire »



Quartier d'habitat pavillonnaire au Haut du Buc





COMMUNE DE CAUMONT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**Orientation n°1:** Préserver le milieu naturel et ses ressources

**P**romouvoir une activité agricole respectueuse de l'environnement

- Limiter le développement de l'urbanisation aux dépends du plateau agricole et aux abords des exploitations agricoles afin de préserver le potentiel agronomique du premier et assurer la pérennité, voire l'évolution des secondes (mise aux normes, extension, ...)
- Garantir la pérennité de l'arboriculture sur le territoire en protégeant les vergers du bourg et les cours fruitières du Bas Caumont de toute urbanisation nouvelle
- Préserver les herbages en lisière de bois, dans les vallons secs ou en périphérie du bourg présentant une grande valeur agronomique, écologique et paysagère et oeuvrant à la pérennité de l'élevage sur le territoire communal
- Eviter le mitage des constructions en encourageant le regroupement des bâtiments et constructions nécessaires à l'activité agricole à proximité des sièges d'exploitation
- Favoriser une intégration harmonieuse des bâtiments agricoles dans le paysage



Verger de fruitiers basés typiques dans le bourg





# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## 2ème ORIENTATION :

Améliorer et préserver la qualité du cadre de vie









# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## Orientation n°2: Améliorer et préserver la qualité du cadre de vie

*Valoriser l'Histoire de la commune, ses traces, ses repères emblématiques.*

- Protéger d'une poursuite du processus d'urbanisation les habitats et groupes bâtis à l'habitat diffus, majoritairement traditionnels, inclus par ailleurs dans le périmètre du site naturel en instance de classement
- Lutter contre la banalisation des paysages de bords de Seine par une urbanisation non respectueuse de leurs singularités
- Prendre les mesures nécessaires pour protéger de toute dégradation les immeubles emblématiques du patrimoine bâti de la commune en les recensant, en se prémunissant contre un développement inadapté de l'habitat à leurs abords, contre leur destruction, et en assurant une restauration respectueuse, dans la logique vernaculaire de ces constructions
- Préserver l'authenticité du hameau du Chouquet, à l'habitat presque exclusivement traditionnel, véritable « vitrine » en entrée de la commune, par la RD 675
- Permettre l'évolution des constructions anciennes (extension, restauration, réhabilitation, ...) nécessaire à leur pérennité dans le respect de l'architecture traditionnelle des bâtiments



### • Protéger de toute urbanisation les cônes de vue :

- sur l'Eglise, depuis l'entrée Sud du bourg (Rue de la Londe) ;
- sur les châteaux du Matré et du Beausejour depuis la Rue de la Londe ;
- sur la Boucle de la Seine en face de Sahurs depuis le chemin d'Heurtebise ;
- sur l'Auberge du Chouquet depuis la RD 675 et l'entrée du hameau du Chouquet





COMMUNE DE CAUMONT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable



**Orientation n°2:** Améliorer et préserver la qualité du cadre de vie

**F** *avoriser la diversité des paysages et des ambiances*

- Adapter la densité et les règles d'implantation des bâtiments en fonction des caractéristiques de la trame bâtie de façon à garder des identités urbaines distinctes selon les quartiers (bourg / la Chouque / La Houlieterie)
- Conserver l'organisation du bâti et préserver l'identité de chaque hameau en maintenant les coupures d'urbanisation structurantes et encore visibles ; en particulier, enrayer le processus d'urbanisation linéaire le long de la Rue de la Londe
- Renforcer les exigences en matière de plantations de façon à conforter l'identité et la qualité des paysages locaux, voire restaurer la biodiversité dans les différents hameaux de la commune

**A** *méliorer la perméabilité urbaine*

- Désenclaver le quartier du Haut du Buc







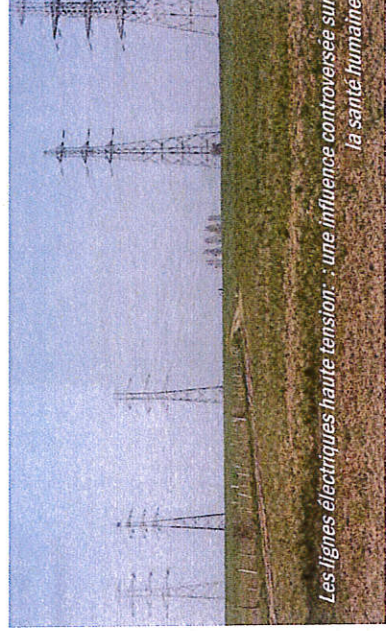
# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## Orientation n°2: Améliorer et préserver la qualité du cadre de vie

### *D*iminuer les risques et les nuisances

Des servitudes d'utilité publique s'imposent aujourd'hui sur certaines parties du territoire communal. La démarche consiste à adapter le mode de développement afin de composer avec ces contraintes et limiter le nombre de personnes qui en subissent les impacts.

- Préserver la qualité de l'air par des actions favorables aux modes doux de déplacements
- Appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines et par le réseau des grandes carrières
- Renoncer à poursuivre l'urbanisation des hameaux touchés par des risques potentiels d'éboulement de falaise
- Veiller à la prise en compte de l'influence potentielle sur la qualité de vie de la proximité de lignes électriques haute tension lors de tout projet de développement urbain
- Limiter le développement de l'habitat dans les secteurs traversés par des canalisations de transports d'hydrocarbures







COMMUNE DE CAUMONT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

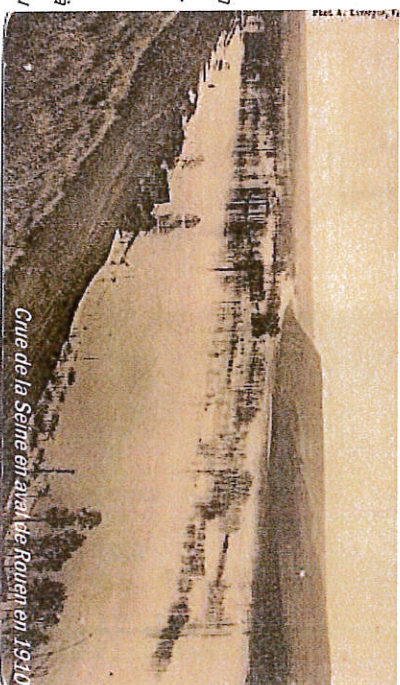
**Orientation n°2:** Améliorer et préserver la qualité du cadre de vie

### **P** rendre la mesure du risque d'inondation

#### LES ZONES INONDABLES

La commune protège les habitants contre le risque d'inondation en prenant en compte les zones inondables recensées sur son territoire. L'objectif est de réduire les risques sur les biens et les personnes.

- Encadrer les conditions de constructions dans les zones déjà urbanisées du Bas Caumont en intégrant la connaissance du risque: maîtriser les extensions du bâti existant et interdire les nouvelles habitations, intégrer des règles de constructions permettant la mise hors d'eau des bâtiments lors de travaux de réhabilitation, ...



Crue de la Seine en aval de Rouen en 1910.





# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

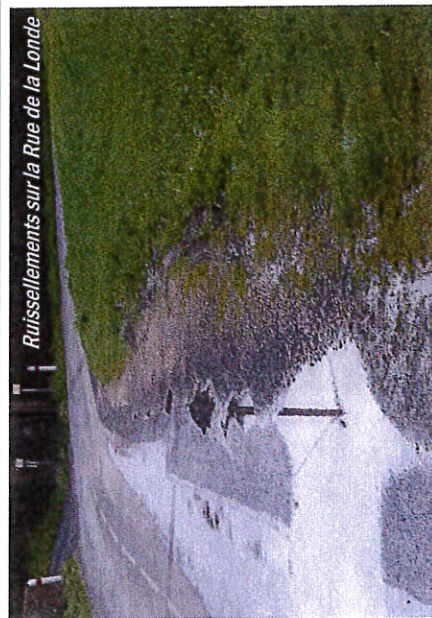
## Orientation n°2: Améliorer et préserver la qualité du cadre de vie

**P** rendre la mesure du risque d'inondation

### LES RUISSELLEMENTS

La présence d'un plateau en pente dirigé vers la Seine et l'imperméabilisation des sols sur une grande partie du territoire de la commune la rendent particulièrement vulnérable aux ruissellements. La gestion du fonctionnement hydraulique du territoire assure la protection des habitants de la commune vis à vis du risque d'inondation par ruissellement.

- Limiter l'imperméabilisation des sols par la limitation de l'emprise au sol des constructions;
- Maintenir les obstacles aux écoulements tels que la végétation ou les talus ou tout aménagement visant à réguler l'écoulement des eaux ou à en rallonger le parcours (fossés, mares, ...)



- Gérer et / ou ne pas aggraver les problèmes de ruissellements
  - Prévoir des ouvrages nécessaires pour corriger ou anticiper des désordres hydrauliques
  - Proscrire la réhabilitation des bâtiments existants sujets à des risques d'inondations
  - mettre en œuvre des techniques adaptées qui contribuent à une restitution maîtrisée des eaux pluviales vers le milieu naturel





COMMUNE DE CAUMONT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

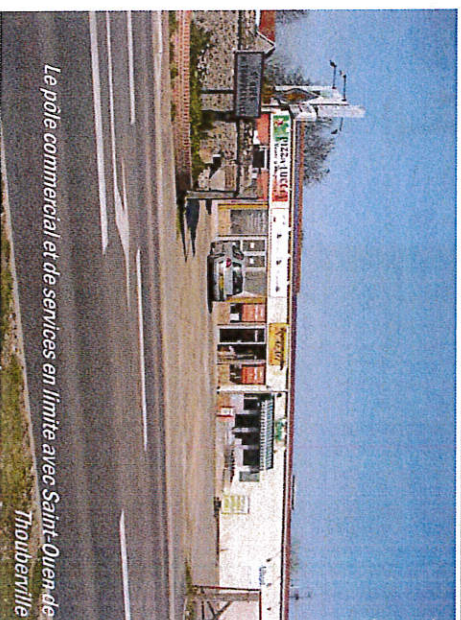
## Projet d'Aménagement et de Développement Durable



**Orientation n°2:** Améliorer et préserver la qualité du cadre de vie

***E**ncadrer l'implantation et le développement des activités artisanales et commerciales sur le territoire communal*

- N'autoriser au sein du bourg et des hameaux que les activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat
- Permettre aux activités isolées sur le territoire de se maintenir tout en évitant des extensions non maîtrisées sources de dysfonctionnement et de dégradation des paysages







## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### 3<sup>ème</sup> ORIENTATION :

Profiter des atouts de la commune pour renforcer sa vocation touristique et son attractivité en s'inscrivant dans une dynamique de coopération intercommunale







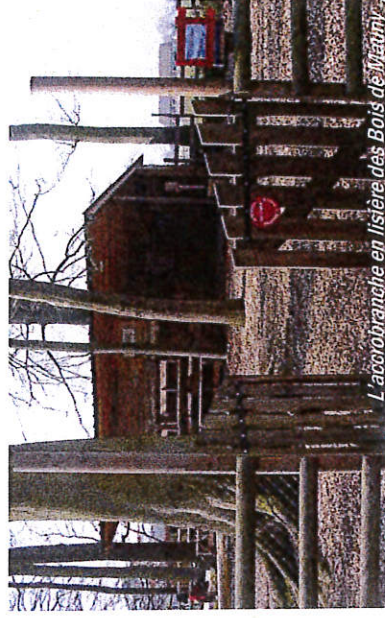


# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**Orientation n°3:** Profiter des atouts de la commune pour renforcer sa vocation touristique et son attractivité en s'inscrivant dans une dynamique de coopération intercommunale

*Développer le tourisme vert sur le territoire communal à travers deux pôles en émergence*

- Améliorer les conditions d'accessibilité et d'accueil des pôles de développement du tourisme vert (grottes, centre équestre, accrobranche)
- Permettre l'évolution de ces activités par l'implantation d'installations nécessaires à leur pérennité ou à leur développement, sans compromettre la protection des espaces naturels environnants
- Engager des opérations d'information et de sensibilisation auprès des habitants et des visiteurs pour respecter et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti
- Favoriser l'accueil touristique à travers les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes



L'accrobranche en lisière des Bois de Lyaumont



Les grottes du Bas Caumont





COMMUNE DE CAUMONT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable



**Orientation n°3:** Profiter des atouts de la commune pour renforcer sa vocation touristique et son attractivité en s'inscrivant dans une dynamique de coopération intercommunale

**E** *aire des cheminements piétons les outils de la découverte des richesses des paysages naturels de la commune*

- Préserver les cheminements piétons des Bois de Mauny permettant de rejoindre le Bas Caumont
- Renforcer et restaurer l'accompagnement arboré des cheminements piétons du plateau agricole, chaque fois que possible







# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## 4<sup>ème</sup> ORIENTATION :

Favoriser la mixité et la diversité des fonctions  
du Village









# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## Orientation n°4: Favoriser la mixité et la diversité des fonctions du village

### Favoriser l'équité dans l'accès au logement

Le diagnostic a mis en évidence un foncier très cher qui conduit à une offre d'habitat sélective...

Le PLU a ainsi pour objectif d'augmenter le nombre et la diversité des types de logements à l'échelle de toute la commune, par une répartition harmonieuse des opérations et des types de logements.

L'objectif fondamental est de diversifier les formes d'habitat, afin de s'adapter au mieux au parcours résidentiel des habitants, tout en restant en cohérence avec la nature des tissus urbains existants.

Selon les étapes de la vie, chacun cherche des produits logements différents: un petit logement locatif pour le couple de jeunes adultes, un logement plus grand, avec accession à la propriété, quand la taille du ménage augmente avec l'arrivée d'enfants... et, de nouveau, un logement plus petit, lorsque, les enfants ayant quitté la cellule familiale, l'entretien et l'intérêt d'une grande maison pour un couple devenu âgé se fait moins évident...

- Favoriser l'installation de jeunes ménages avec enfants et la rotation du parc de logements en proposant une offre d'habitat mixte dans le bourg afin d'assurer le maintien de l'école communale



L'école maternelle et élémentaire

- Permettre l'évolution des quartiers d'habitat pavillonnaire pour accompagner le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs: extensions maîtrisées, types d'habitats diversifiés en harmonie avec les formes urbaines en place, valorisation foncière des secteurs les plus proches du pôle d'équipement (école + mairie + salle polyvalente)
- Diversifier l'offre d'habitat en modulant les règles de densité, d'accompagnement paysager, d'implantation des constructions selon les quartiers





COMMUNE DE CAUMONT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable



**Orientation n°4:** Favoriser la mixité et la diversité des fonctions du village

**R** *enforcer le lien social entre les habitants, la conscience d'appartenance à une même commune malgré les contrastes et les disparités du territoire*

Il s'agit de permettre la réalisation ou l'amélioration de l'offre existante de lieux de rencontres et d'échanges des habitants, afin de favoriser le développement du lien social.

- Créer une nouvelle salle polyvalente dans le centre bourg, à proximité du pôle d'équipements existant, pour répondre aux besoins d'une nouvelle population et renforcer ce pôle de vie et d'échange entre les habitants
- Améliorer et accroître l'offre de stationnement dans le centre bourg, à proximité directe des équipements
- Permettre l'accessibilité des équipements communaux et intercommunaux (à Saint-Ouen de Thouberville) par tous les modes de transports, en particulier par les modes doux



L'actuel Foyer communal rue des 3-épines





# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## Orientation n°4: Favoriser la mixité et la diversité des fonctions du village

### P érenniser l'offre de commerces de proximité

Caumont bénéficie d'une offre de commerces et d'artisans répartis essentiellement sur le hameau de la Chouque et ses extensions bâties car ils bénéficient d'une vitrine indispensable sur la RD n°675.

- Favoriser l'accessibilité des commerces par tous les modes de transport, y compris les modes doux
- Développer l'offre de logement à proximité des commerces existants le long de la RD n°675 (y compris ceux de Saint-Ouen de Thouberville), favorisant ainsi la proximité de nouveaux cha-lands.



### P articiper à la stratégie de développement urbain définie à l'échelle du Pays

- Privilégier des choix de développement de Caumont en continuité directe avec Saint-Ouen de Thouberville, identifié par le SCOT comme pôle semi urbain à dynamiser









# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## 5<sup>ème</sup> ORIENTATION :

Lutter contre le réchauffement climatique









# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## **Orientation n°5:** Lutter contre le réchauffement climatique

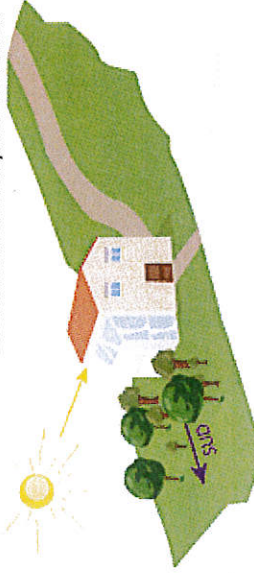
**E**ncourager les économies d'énergie et proposer au nouveau quartier du Haut du Buc des aménagements et des constructions à faible impact environnemental

- Favoriser la mise en œuvre de procédés visant à diversifier les modes d'alimentation énergétique (panneaux photovoltaïques, géothermie, ...)
- Réduire les rejets d'eaux pluviales sur le domaine public et favoriser leur percolation à la parcelle et leur réutilisation éventuelle (arrosage, nettoyage, ...)
- Réduire les besoins de consommation énergétique en raisonnant l'orientation, l'aménagement et les ouvertures des nouvelles constructions par rapport à l'ensoleillement

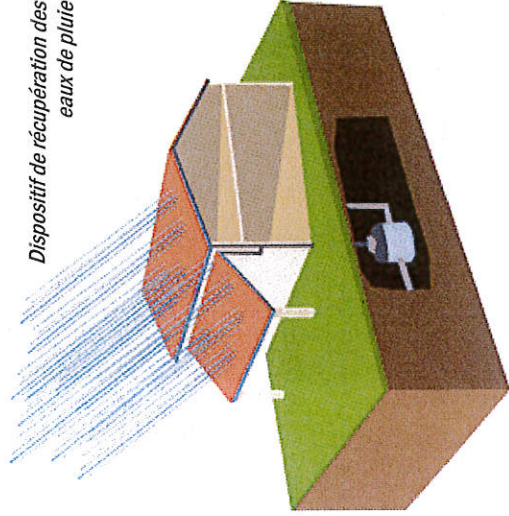
La mise en œuvre de l'aménagement du nouveau quartier du Haut du Buc se fera dans des conditions d'exigence renforcée dans tous les domaines:

- Faibles niveaux de consommation d'énergie des bâtiments;
- Recours à des matériaux recyclables et durables;
- Formes urbaines compactes préservant des espaces verts de qualité avec possibilité de toitures végétalisées;
- Accessibilité privilégiée des équipements du centre bourg par modes doux.

Orientation bioclimatique de la maison



Dispositif de récupération des eaux de pluie







COMMUNE DE CAUMONT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable



### Orientation n°5: Lutter contre le réchauffement climatique

#### Favoriser le développement de pratiques de mobilités durables

L'objectif de réduction des trajets automobiles (résultant de celui de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper la hausse croissante des prix du carburant) ne peut s'inscrire qu'avec la possibilité de recours à d'autres modes de transport: les modes doux pour les trajets de courte distance et l'usage des transports en commun

#### INCITER A L'USAGE DES TRANSPORTS COLLECTIFS

- Favoriser le développement d'une offre de logements à proximité immédiate de la RD n°675, axe desservi par les transports en commun et concentrant la majeure partie des commerces et services de proximité, afin d'en rapprocher les usagers potentiels. Le développement mesuré de Caumont devra donc notamment se faire dans une valorisation du foncier proche de la RD 675.







# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

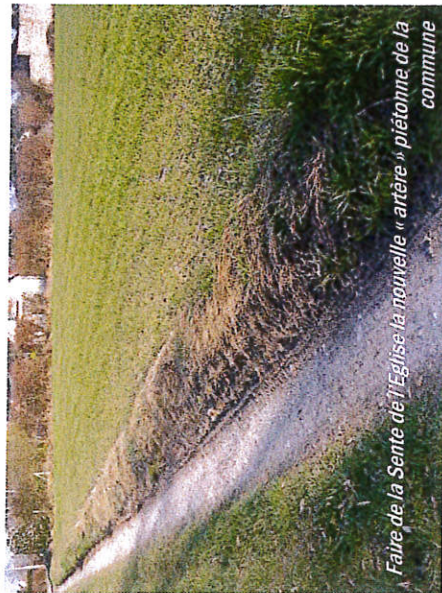
## Orientation n°5: Lutter contre le réchauffement climatique

**F**avoriser le développement de pratiques de mobilités durables

### DEVELOPPER LES MODES DE CIRCULATION DOUX

Les déplacements à pied et à vélos contribuent à la fois à l'animation d'une ville et à la qualité de l'air puisqu'ils ne génèrent aucune pollution ni gaz à effet de serre. L'aménagement et le développement de Caumont doivent donc faciliter leur usage par des trajets de proximité, dans des conditions de sécurité et d'agrément. Le PLU doit y contribuer en inscrivant plusieurs objectifs:

- Faire de la Sente de l'Eglise, l'« artère verte » de la commune, lien piéton ou cyclable privilégié entre le bourg et le hameau de la Chouque
- Renforcer les circulations douces en direction du pôle de centralité de la commune représenté par l'école, la mairie et la salle des Fêtes, notamment depuis les quartiers de développement du bourg (Haut du Buc)
- Développer une stratégie intercommunale de mutualisation des commerces et services de proximité par la mise en place d'un chemin piéton le long de la Rue des 3 épinettes, permettant aux habitants de Caumont de rejoindre plus facilement les commerces, services et équipements publics non existants ou disponibles sur Caumont (notamment le gymnase et les commerces situés à Saint-Ouen de Thouberville)



Faire de la Sente de l'Eglise la nouvelle « artère » piétonne de la commune



