

CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure

PLU groupés Caumont – St Ouen de
Thouberville – La Trinité de Thouberville

LECTURE DE TERRITOIRE

14 janvier 2014

SOMMAIRE

INTRODUCTION

Question posée

Contexte territorial

LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

Espaces publics

Architecture

Lisière des villages et paysages

SYNTHÈSE



INTRODUCTION

Question posée

Volonté des 3 communes d'élaborer des Plans d'Urbanisme Locaux groupés.

Sollicitation du CAUE27 pour :

- une lecture de territoire pour un CCTP adapté au contexte du groupement de communes et une participation au jury pour le choix du prestataire,
- un accompagnement pendant les phases communes du PLU

La lecture de territoire reflète le point de vue du CAUE27 quant aux enjeux de territoire à souligner en amont. Elle se veut une base de débat sur la situation actuelle du territoire par un questionnement de la composition physique et du fonctionnement du territoire.



INTRODUCTION

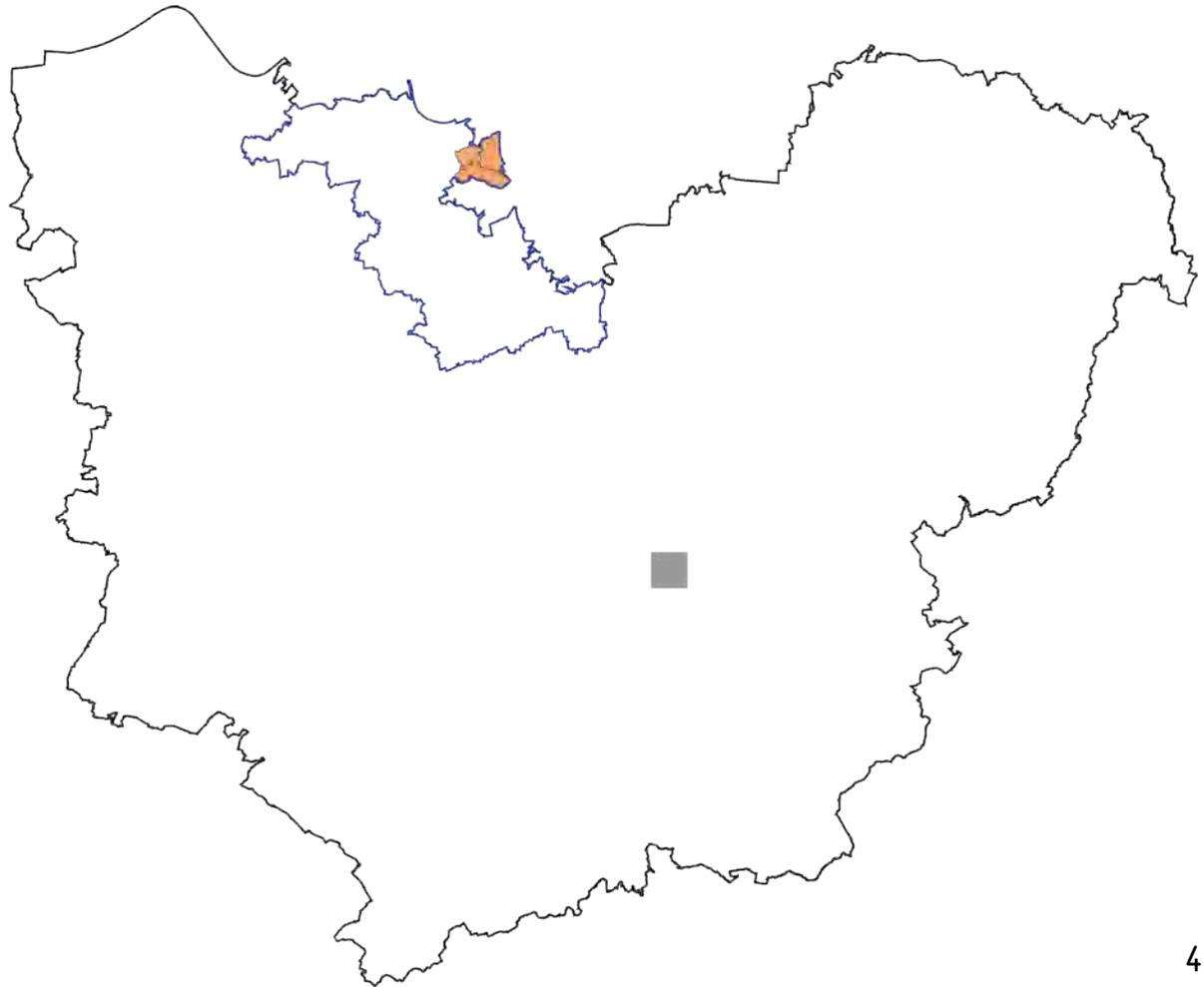
Contexte territorial

Nord du département de l'Eure.

Proximité immédiate de Rouen et influence de son agglomération sur le territoire.

Communes incluses dans la Communauté de communes du Roumois nord et dans le Pays du Roumois.

Caumont incluse dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande.



INTRODUCTION

La Charte du Parc

- **Création du parc en 1974**
 - Coupure verte entre Rouen et le Havre
 - 35 localités
- **Evolution en 2001**
 - 37 nouvelles localités
 - Charte 2001-2011
 - Nouvelle appellation
- **Nouveaux enjeux**
 - Grenelle de l'environnement
 - Projet du grand Paris
 - Projet de nouvelle charte

CHARTE 2013 - 2025

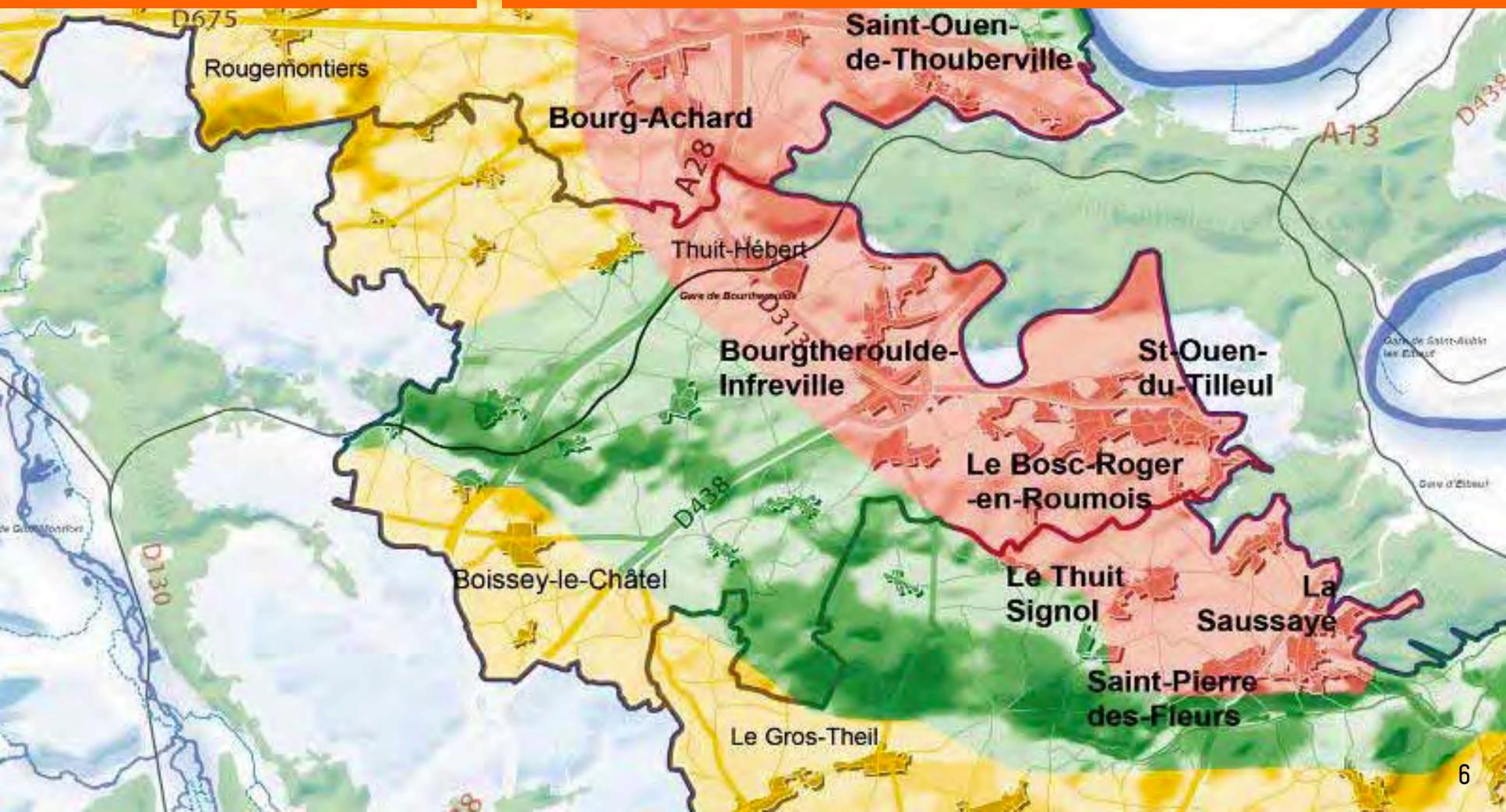
Des missions réglementaires

Trois ambitions :

- 1 Etre garant des équilibres dans un territoire riche et respectueux de ses paysages, de sa biodiversité et de ses patrimoines naturel et culturels
- 2 Coopérer pour un développement local, durable, innovant et solidaire. Développer les filières courtes innovantes et encourager la consommation des produits du territoire
- 3 Tisser des liens entre les habitants et leur territoire en construisant un sentiment d'appartenance et une culture

LECTURE DE TERRITOIRE

Le SCOT



LECTURE DE TERRITOIRE

Le SCOT

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Approbation mars 2014

A l'échelle de tout le Pays.

Les grandes orientations

d'aménagement du territoire sur

les 20 prochaines années :

urbanisme, habitat, déplacements,
développement économique,
environnement.

Stratégie d'aménagement : un territoire dynamique et solidaire dans un cadre de vie préservé.

-> préservation de la ruralité du territoire

Positionnement : aménager les transitions d'un espace rural préservé à une campagne où une urbanité s'organise.

-> territoire rural à l'interface de la ville.

Cette stratégie et ce positionnement se traduisent spatialement par une organisation du territoire en 3 secteurs :

- secteur rurbain de développement,
- secteur rural de transition,
- secteur rural naturel au développement plus limité.

Pour assurer l'équilibre du territoire, le SCOT a défini un maillage de pôles :

- pôles structurants en secteur rurbain, moteurs de développement,
- pôles relais en secteur rurbain, soutiens aux pôles structurants,
- pôles d'équilibre dans l'espace agricole, portes avec les territoires ruraux extérieurs.

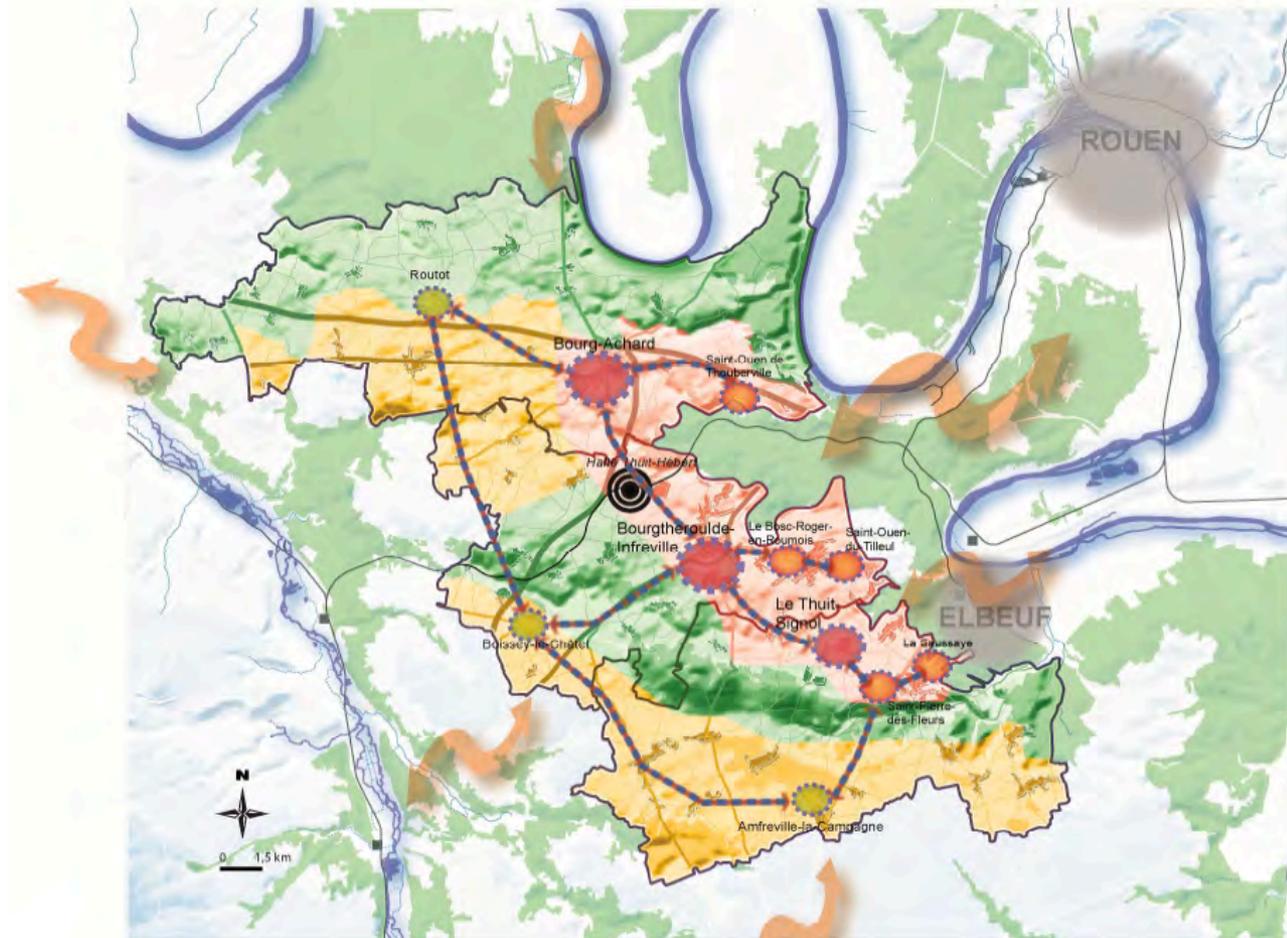
LECTURE DE TERRITOIRE

Le SCOT

Caumont : secteur rural naturel

Saint-Ouen-de-Thouberville :
secteur rurbain et pôle relais

La Trinité-de-Thouberville :
secteur rurbain



LECTURE DE TERRITOIRE

Le SCOT

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

3 axes

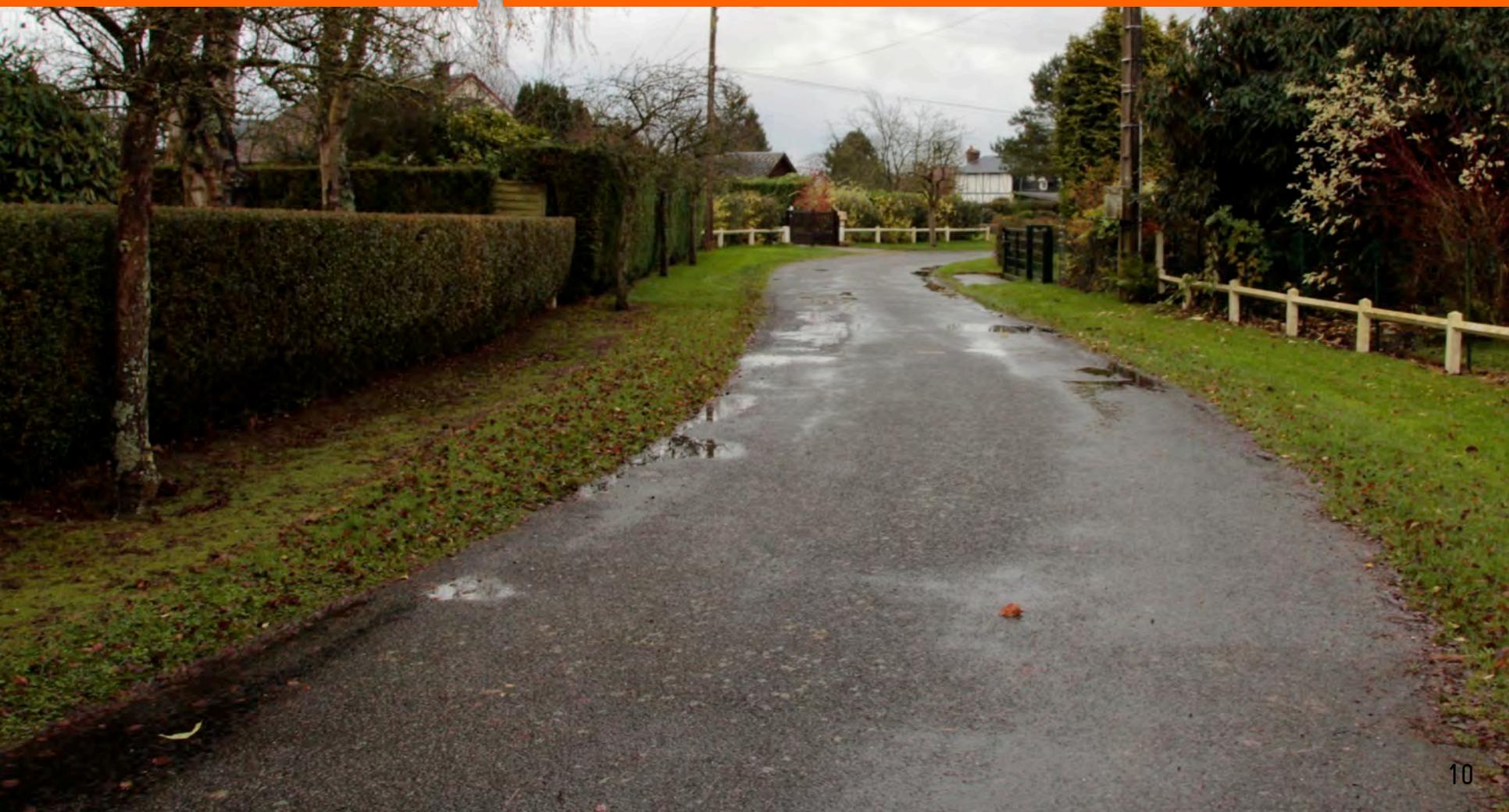
- conforter une dynamique résidentielle respectueuse du cadre de vie, de l'identité rurale et des potentialités environnementales du Roumois,
- stabiliser la dépendance économique du territoire en s'appuyant sur un développement qualitatif et équilibré,
- tourner le Roumois vers l'avenir dans un esprit de cohésion et de solidarité.

DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

Règles permettant de mettre en œuvre le projet du PADD.

LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages



LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

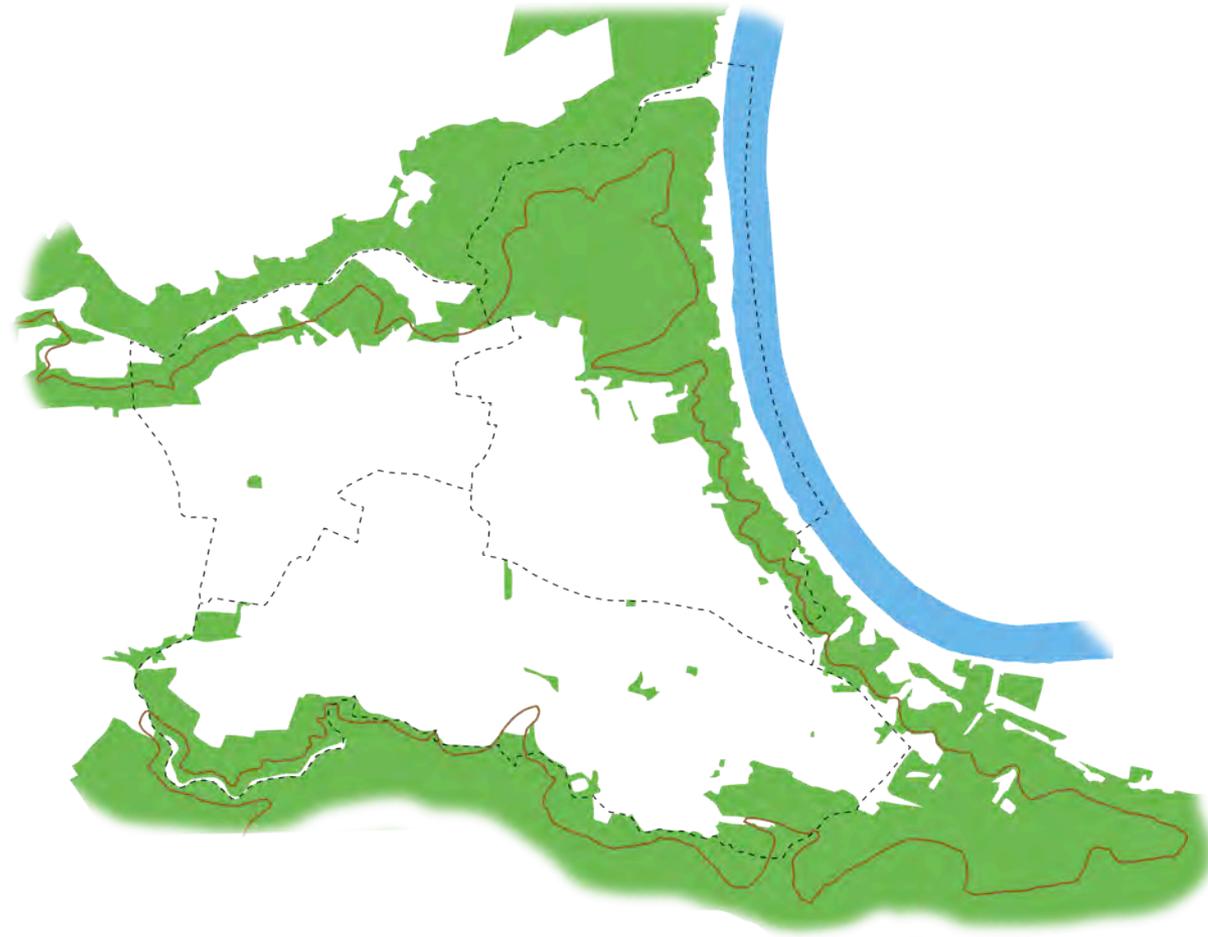
LA TOPOGRAPHIE : UN ELEMENT
DETERMINANT DU TERRITOIRE

Des entités bien distinctes :

- tracé de la Seine,
- coteau de la Seine,
- plateau du Roumois.

Topographie unique qui conditionne :

- la composition des milieux naturels,
- les paysages,
- l'organisation du bâti,
- la mobilité.



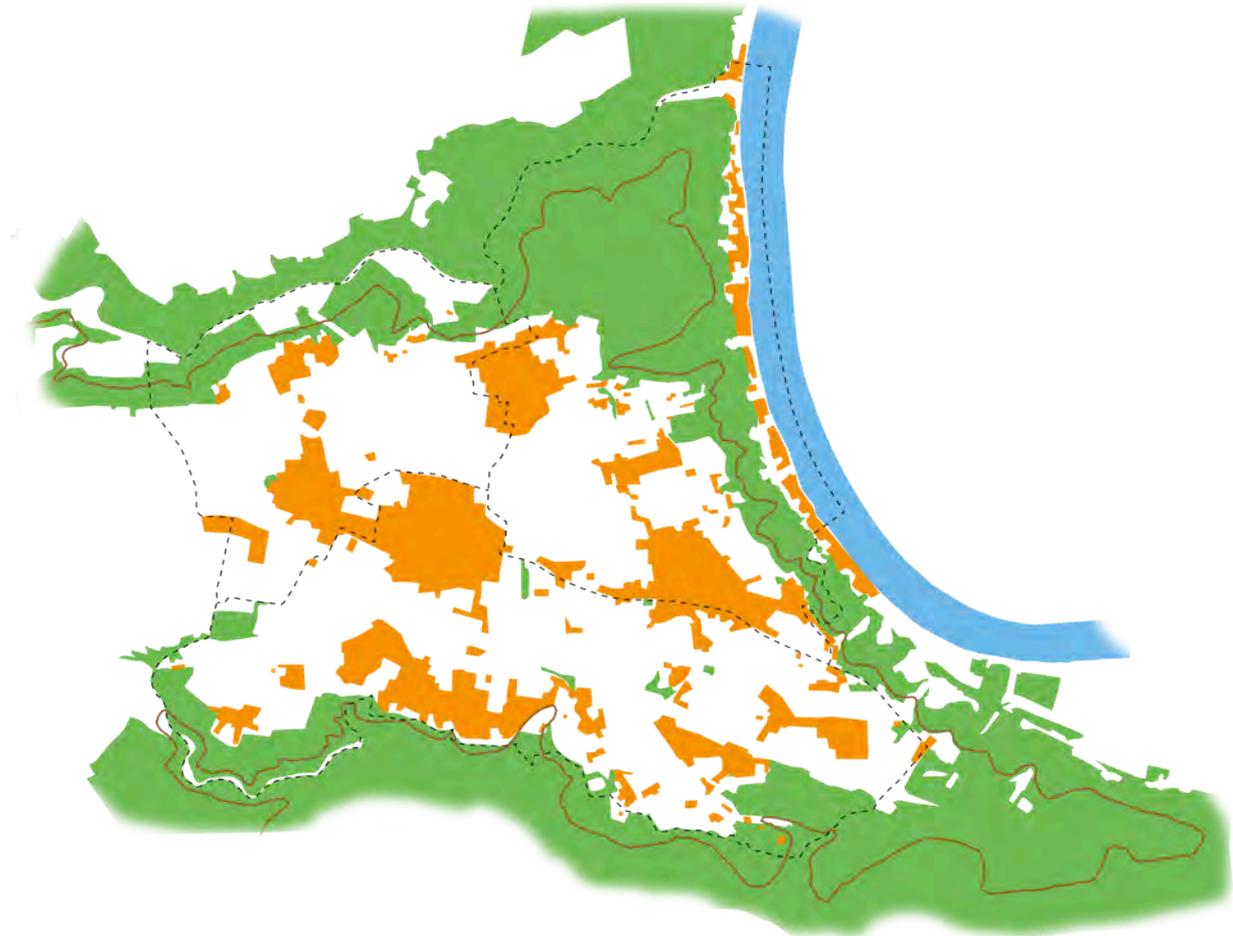
LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

FORMES DES VILLAGES

De manière générale :

- un tissu assez lâche et peu dense,
- peu de centres-bourgs constitués sauf Caumont,
- une forme des villages en grande partie issue de la topographie.



LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

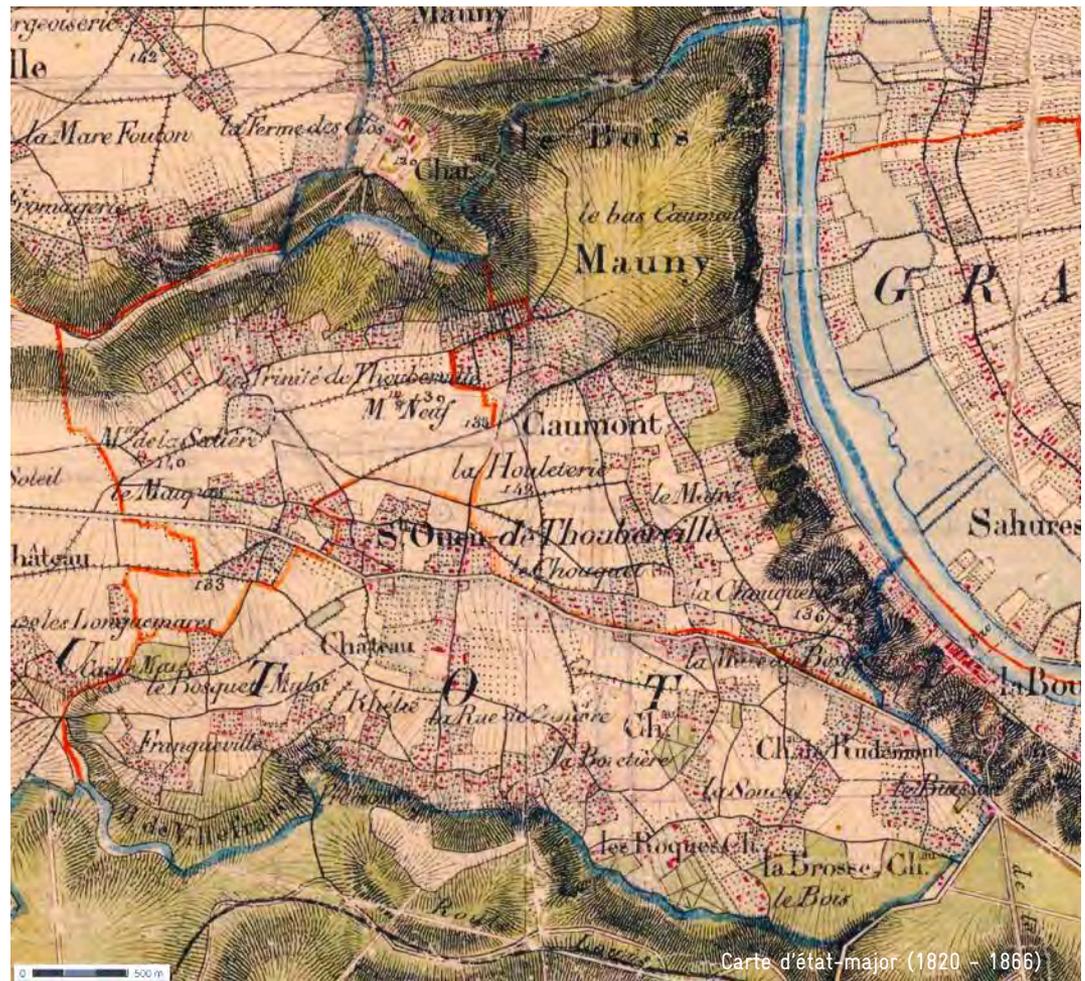
ORGANISATION URBAINE

Organisation urbaine dispersée
héritée du passé.

Dispersion du bâti le long des
axes de circulations ou le long
des bois en bord de coteau.

Urbanisation récente greffée sur
ces espaces déjà bâtis :

- en se mélangeant au bâti
existant par urbanisation des
parcelles résiduelles et des
pâtures environnantes,
- en extension sur les espaces
cultivés.



LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

ORGANISATION URBAINE

Organisation urbaine dispersée héritée du passé.

Dispersion du bâti le long des axes de circulations ou le long des bois en bord de coteau.

Urbanisation récente greffée sur ces espaces déjà bâtis :

- en se mélangeant au bâti existant par urbanisation des parcelles résiduelles et des pâtures environnantes,
- en extension sur les espaces cultivés.



Zones d'urbanisation en extension au regard de la carte d'état major

- Quelles limites à l'urbanisation ?
- Quelle dynamique à l'avenir ?

LECTURE DE TERRITOIRE

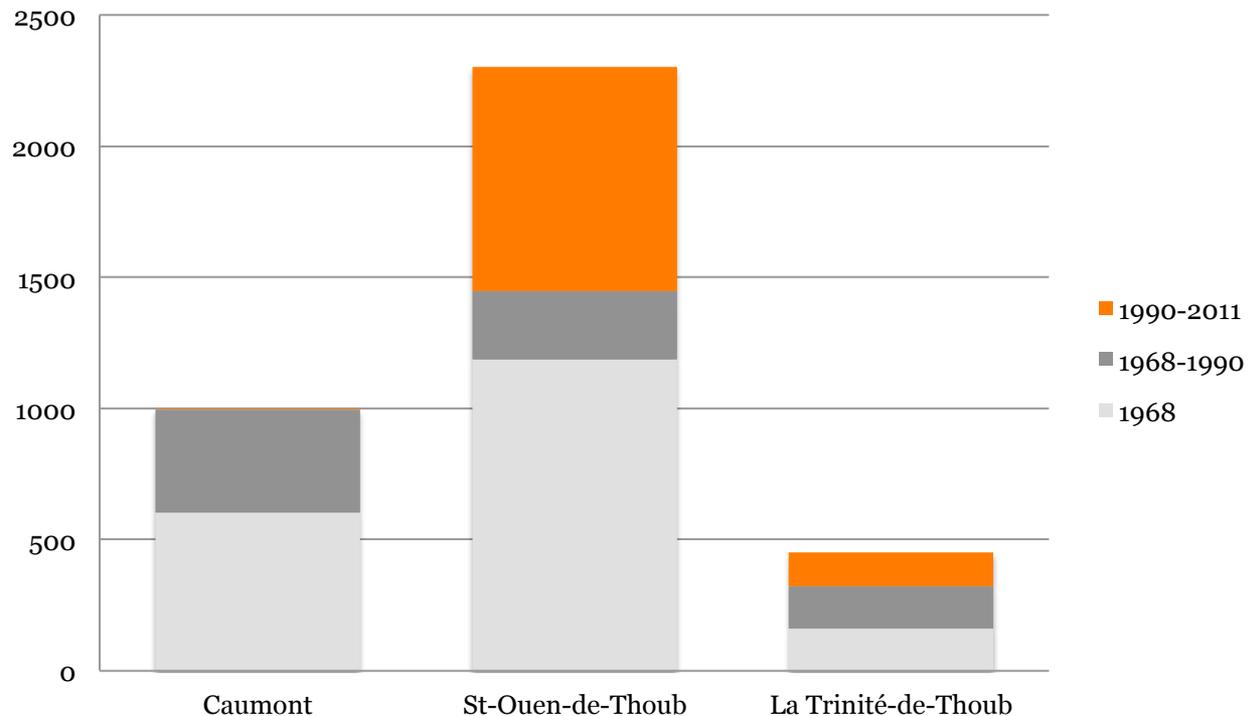
Urbanisation et formes des villages

DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

Situations très disparates :

- Caumont : population multiplié par 1,5 depuis 1968 mais stagnation depuis 1990.
- St-Ouen : population presque doublé depuis 1968 dont une grande partie depuis 1990.
- La Trinité : population presque triplé depuis 1968 avec une progression constante.

Evolution de la population



- Quelle évolution de ma commune ?
- Quel accueil de population ? A quel rythme ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

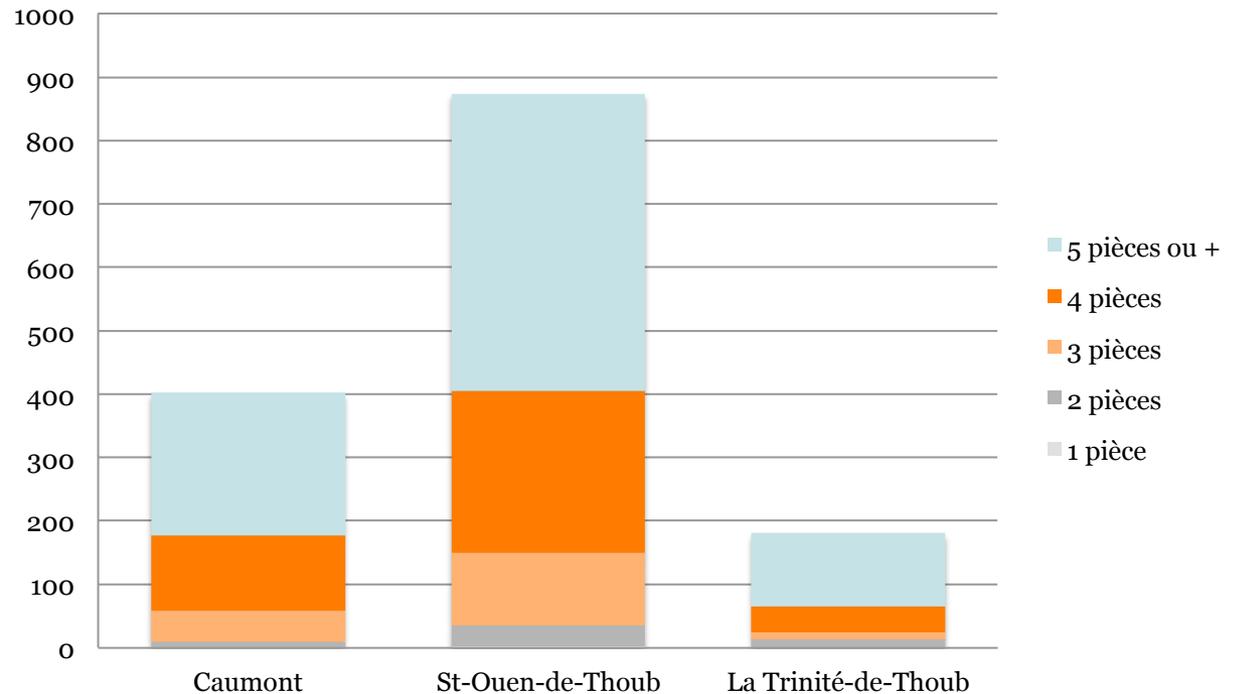
STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Taux de vacance (entre 3 et 5,4%)
et de résidences secondaires
faibles (entre 0,7 et 5,3%).

Parc de logements :

- en moyenne 90% de maisons,
- à plus de 50% des grands logements (5 pièces ou plus),
- en moyenne 17% de locatif (<canton).

Taille des logements



- Quelle adaptation à la composition de ma population ?
- Quels types de logement construire ? A quel rythme ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

EVOLUTION DU LOGEMENT

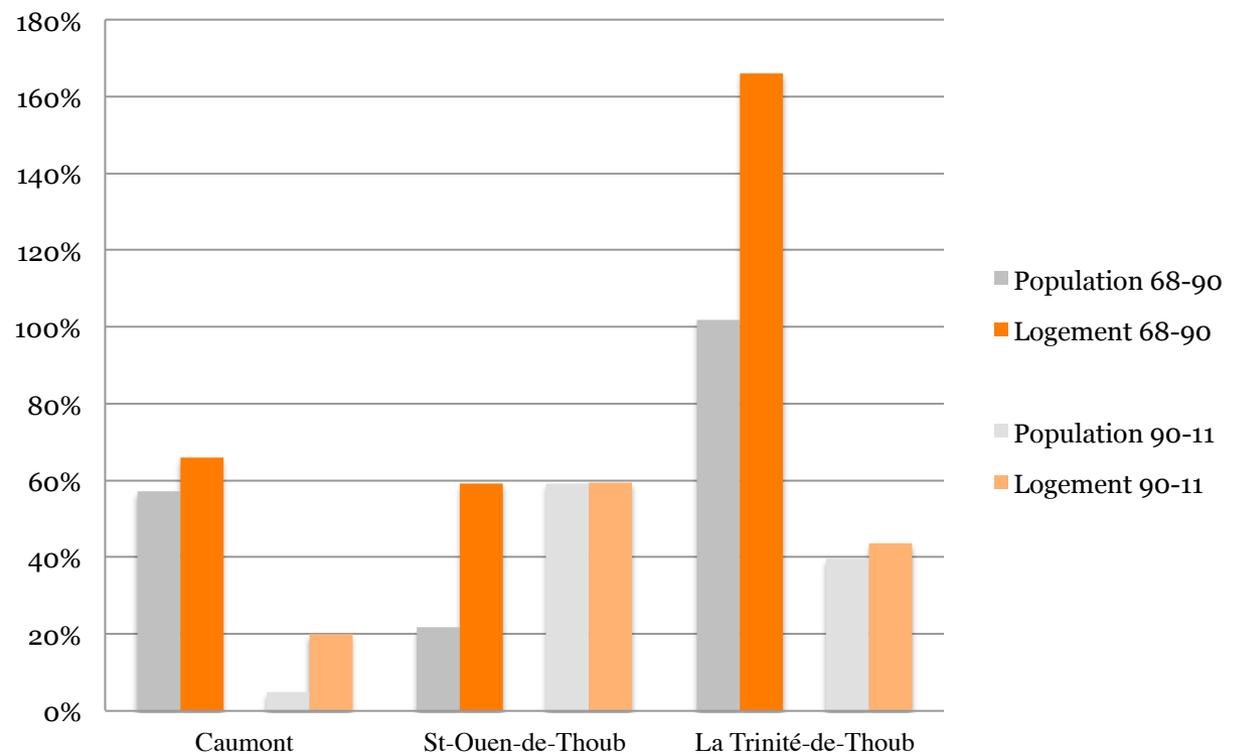
Situations disparates selon les communes :

- Caumont : +5,1 log/an
- La Trinité : +3,3 log/an
- St Ouen : +13,1 log/an.

Variation différenciée dans le temps.

La variation de population n'est pas toujours corrélée à la variation du logement : notion de desserrement des ménages.

Variations comparées de la population et du logement



LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

La hausse de la population et du parc de logement pose trois questions majeures :

- quelles formes urbaines ?
- quels modes d'habiter ?
- quels équipements ?



- Quelle identité des bourgs ? Quelle dynamique démographique y correspond ?
- Quel vivre ensemble ? Comment agir sur les modes d'habiter ?
- Quels besoins en équipements selon la dynamique démographique ? Comment y répondre ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

IMPLANTATION DU BÂTI

Faible prégnance du bâti traditionnel ordinaire. A l'alignement de la voie publique.

Particularité de l'implantation du bâti dans le bas Caumont : en retrait avec une orientation vers la Seine.

Plusieurs châteaux et grosses fermes :

- dans l'axe pour les châteaux,
- dispersé pour les fermes.



LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

IMPLANTATION DU BÂTI

Grande présence du bâti récent.

- à l'écart de la voie publique,
- souvent en milieu de parcelle,
- orientation par rapport à la voie.

Importance de la transition avec l'espace public : c'est la qualité de cette transition qui joue sur la cohérence du cadre bâti.



- Quelle perception de ces espaces ? Quel accord avec l'identité de ma commune ?
- Quel rôle de la planification ? Quelle sensibilisation ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

IMPLANTATION DU BÂTI

Grande présence du bâti récent.

- à l'écart de la voie publique,
- souvent en milieu de parcelle,
- orientation par rapport à la voie.

Importance de la transition avec l'espace public : c'est la qualité de cette transition qui joue sur la cohérence du cadre bâti.



Implantation du bâti : exemple de Caumont

LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

TRANSITION ENTRE L'ESPACE PRIVÉ ET L'ESPACE PUBLIC

Traitement très inégal de l'interface public/privé.

Identité rurale mieux préservée dans certains secteurs que dans d'autres.

Facteurs déterminants :

- Implantation du bâti
- Organisation des accès
- Clôtures /plantations
- Essences végétales



La Trinité-de-Thouberville



La Trinité-de-Thouberville



Saint-Ouen-de-Thouberville



Caumont

- Volonté de préservation de l'identité rurale ?
- Des actions/outils mis en place ? Quel rôle de la planification ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

TRANSITION ENTRE L'ESPACE
PRIVÉ ET L'ESPACE PUBLIC

Tendance générale : mauvaise intégration des nouvelles constructions.

Vocabulaire périurbain :

- implantation du bâti émancipé du site, déconnecté de l'espace public,
- nature et disposition des clôtures (par rapport à la voie et par rapport à la haie),
- disposition des accès (retraits, parcelles en drapeau...).



- Quelle image de ma commune ?
- Comment sensibiliser ? Que réglementer ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

FOCUS PARCELLES EN DRAPEAU

Nombreuses parcelles en drapeau sur certains secteurs des communes.

- Important gâchis de foncier,
- Importante imperméabilisation des sols,
- Impact sur la qualité de l'espace public (alignement d'accès).

Importance de l'anticipation de l'urbanisation.



CAUE27    

PLU GROUPES - CAUMONT, ST OUEN DE THOUBERVILLE, LA TRINITE DE THOUBERVILLE

LECTURE DE TERRITOIRE

Espaces publics



LECTURE DE TERRITOIRE

Espaces publics

NATURE DES ESPACES PUBLICS

Au sein de l'espace bâti :

- espaces publics structurants (espaces verts, placettes...) au niveau des équipements

- autrement, espaces publics qui se limitent aux voies de circulation



- Quelle appropriation par la population de ces espaces publics ?
- Quelles fonctions ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Espaces publics

EMPRISE ET AMÉNAGEMENT DES VOIES

Emprise des voies surdimensionnée, surtout en desserte locale

Aménagement en impasse qui favorise une perte de foncier considérable (raquette de retournement + parcelles en drapeaux)

Imperméabilisation des sols accrue et difficulté à la gérer les eaux de ruissellement



La Trinité de Thouberville



La Trinité de Thouberville



St Ouen de Thouberville



St Ouen de Thouberville

- Comment ne pas reproduire les mêmes travers ?
- Comment minimiser les coûts liés aux voies (invest. et gestion) ?27

LECTURE DE TERRITOIRE

Espaces publics

PARTAGE DE LA VOIRIE

Hiérarchisation des voies et

traitement adaptés nécessaires :

- Espace de circulation piétonne séparée de la voie sur les axes primaires en agglomération
- Trottoirs ou accotements adaptés le long des voies secondaires
- Partage de la voirie pour les voies de desserte locale

Importance de la continuité du traitement des abords (fonctionnel et esthétique)



- Comment encourager l'utilisation des voies par tous et de façon sécurisée (randonneurs, piétons au quotidien, cyclistes, automobilistes) ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Espaces publics

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Raréfaction des fossés et talus

Des aménagements ont été effectués (noues et mares)

Un traitement inégal des espaces d'infiltration ou stockage d'eau en matière de qualité environnementale et visuelle

Favoriser l'infiltration pour éviter les aménagements disgracieux et leur impact négatif sur l'image de la commune (bassin de rétention bâché)



La Trinité de Thouberville



La Trinité de Thouberville



Caumont



St Ouen de Thouberville

- Comment anticiper le traitement des eaux pluviales dans mes nouvelles opérations ?
- Dans quelle mesure améliorer l'existant ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Architecture et cadre de vie

« La façade d'une maison n'appartient pas à celui qui la possède,
elle appartient toujours à celui qui la regarde ».

LAO SHE



LECTURE DE TERRITOIRE

Architecture et cadre de vie

LOI n°77-2 du 3 janvier 1977

Article 1^{er}

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.



Saint Ouen de Thouberville maison ferme

LECTURE DE TERRITOIRE

Architecture et cadre de vie

UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL
DE QUALITE HETEROGENE EN
FONCTION DES SECTEURS

Une diversité architecturale:
Bâtiments publics en briques et
silex, un habitat ancien en pierres
calcaires aux pieds du coteau
crayeux et en pans de bois ou
briques sur le plateau.
L'habitat individuel diffus récent
est représenté par une
architecture pavillonnaire des
années 1960/80, une architecture
néo-normande et plus rarement
une architecture contemporaine.

- Quelle architecture dans quel
paysage ?



LECTURE DE TERRITOIRE

Architecture et cadre de vie

SECTEUR RURBAIN : commerce et habitat

Une production architecturale pauvre :

- **forme** (peu de pente de toiture, volume des ouvertures trop disparates)
- **qualité des matériaux** employés (bardage métallique, gouttière pvc, menuiseries pvc et aluminium)
- accumulation des **styles et des matériaux** (toitures terrasse et multi-pans).

Cela ne véhicule pas une image qualitative de la commune



Caumont architecture commerciale, pauvre dans la forme et dans le choix des matériaux



Caumont architecture résidentielle, multiplication des styles sans transition apparente

- Quelle architecture pour quelle fonction ?
- Quelle réglementation de la construction ?
- Quels sont les outils à disposition ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Architecture et cadre de vie

SECTEUR RURBAIN : entreprises

La production architecturale des activités commerciales est très banalisée malgré l'effort de certaines entreprises.

Globalement :

- pauvreté de la forme (volume rectangulaire haut de façade, pente de toit faible)
- disparité dans le choix des couleurs et des ouvertures.

Quand les façades sont accompagnées de support publicitaire l'image produite est dévalorisante pour l'environnement global.



St Ouen de Thouberville architecture commerciale, un effort de qualité mais encore trop de disparité



La Trinité de Thouberville, architecture commerciale peu qualitative en front de rue qui ne valorise pas le cadre de vie

- Quelle qualité d'architecture pour nos entreprises ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Architecture et cadre de vie

SECTEUR RURBAIN : centres-bourgs

Grandes disparités :

- Bâtiments publics:
 - Architecture de construction en brique et appareillage silex.

- Habitat:
 - Architecture de type pavillonnaire
 - Architecture néo-normande.



La Trinité de Thouberville architecture publique



Saint Ouen de Thouberville



Saint Ouen de Thouberville



Saint Ouen de Thouberville, habitat pavillonnaire



La Trinité de Thouberville un habitat individuel diffus

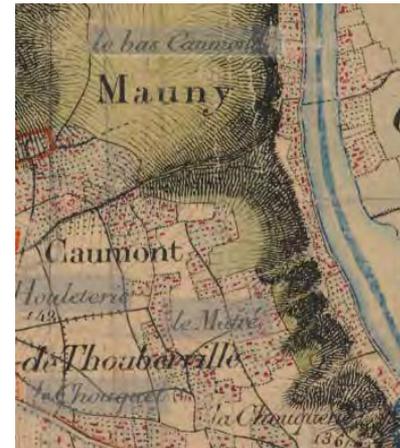
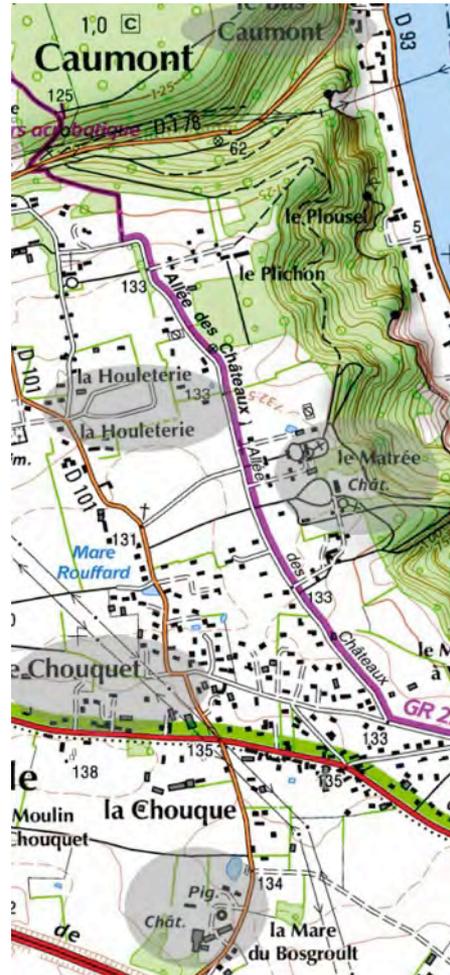
- Quelle ambiance de bourgs normands à valoriser ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Architecture et cadre de vie

SECTEUR RURAL : une architecture patrimoniale concentrée en bordure des coteaux de Caumont

Nombreux bâtiments patrimoniaux témoins d'une richesse architecturale passée.
A noter l'allée des châteaux (GR23) : succession de constructions de demeures remarquables.



- Quelle place donner à nos bâtiments patrimoniaux ?

PLU GROUPES - CAUMONT, ST OUEN DE THOUBERVILLE, LA TRINITE DE THOUBERVILLE

LECTURE DE TERRITOIRE

Architecture et cadre de vie

SECTEUR RURAL

Un secteur de transition, qui dévoile des architectures de caractère en pleine mutation.



- Quelle identité rurale à valoriser?
- Que donner à voir?
- Quelle restructuration pour quelle fonction?



LECTURE DE TERRITOIRE

Lisière des villages et paysages



LECTURE DE TERRITOIRE

Lisière des villages et paysages

UN PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Paysages patrimoniaux méritant
d'être préservés :

- vallée de Seine
- coteaux crayeux
- coteaux boisés

Valorisation de ces paysages par
l'existence de chemins de
randonnée

Points de vue exceptionnels à
préservé



-Des actions complémentaires de valorisation des éléments de patrimoine naturel sont elles envisagée ? Réflexion sur l'accès, le foncier... ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Lisière des villages et paysages

DES ELEMENTS DE PAYSAGE
IDENTITAIRES

Sujets arborés remarquables
isolés ou en lisière de forêt :
chênes pédonculés, hêtres

Alignements d'arbres : essences
nobles ou non (tilleul, frêne...)

Haies de frênes têtards, haies de
houx basses et en flambeaux

Vestige de pré-vergers plantés de
pommiers de plein vent et de
quelques poiriers

Chemins creux /talus



Caumont



La Trinité de Thouberville



Caumont



St Ouen de Thouberville

- Volonté de préservation de ces éléments identitaires ?
- quelle sensibilisation ? quels outils réglementaires ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Lisière des villages et paysages

TRANSITION ENTRE L'ESPACE BÂTI
ET AGRICOLE

Lisières ténues (plantation d'une haie végétale en limite de propriété privée) ou inexistante (palplanche béton, grillage)

Développement en extension à proximité du bâti existant par grignotage des pâtures et vergers



- Comment préserver les lisières existantes ? Les compléter ? Leur redonner toutes leurs fonctions ?
- Comment anticiper la transition pour les nouvelles opérations ? 41

LECTURE DE TERRITOIRE

Lisière des villages et paysages

CONSEQUENCES SUR LES
PAYSAGES

Facteurs d'intégration au paysage

- présence de végétal (haies + arbres de haut jet)
- couleur sombre des matériaux
- prise en compte du site et du relief en particulier

Prégnance particulière des nouvelles constructions : absence de végétal, matériaux clairs



- Comment préserver les paysages et l'image rurale des villages ?
- Quelle place à la sensibilisation et à l'accompagnement des administrés dans leur démarche ? Que réglementer ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Lisière des villages et paysages

ENTREES DE VILLE/HAMEAU ET
GRANDS AXES

Pollution visuelle due à la
prolifération de publicités et pré-
enseignes

Nouveau bâti en extension
« posé » sans aucune plantation



Caumont



St Ouen de Thouberville

- Est-ce perçu comme un problème ?
- Quelle image de la commune ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Synthèse



LECTURE DE TERRITOIRE

Synthèse

UN TERRITOIRE ATTRACTIF

- proximité de Rouen et de son bassin d'emploi,
- accessibilité par de grands axes de circulation,
- en lisière d'espaces naturels et ruraux qui agrémentent le cadre de vie.

MAIS DES ÉLÉMENTS D'ATTENTION

- l'accueil de population : quel impact sur le logement et le fonctionnement de la commune ?
- l'implantation des constructions : quel impact sur les paysages et l'économie agricole ?
- la qualité des espaces publics : quel impact sur les circulations et la vie locale ?
- la préservation des paysages et du patrimoine bâti : quel impact sur l'image de la commune ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Synthèse



EN VUE DE LA DÉMARCHE DES PLU GROUPES

- des éléments cadres de planification à s'approprier : SCOT, charte du Parc,
- un débat sur l'identité du territoire et son implication sur la stratégie de développement,
- au regard du projet de territoire choisi, une réflexion sur les outils de planification, foncier et fiscaux à mettre en place.