

Département du Calvados

Commune de
Cormelles le Royal

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

PADD



Pièce n°2



Révision du POS valant élaboration de PLU

Prescrite le 16/12/2013 Arrêtée le 31/01/2019 Approuvée le 12/12/2019

LE PADD, VÉRITABLE « CLEF DE VOÛTE » DU PLU

Le PADD (document du dossier du Plan Local d'Urbanisme), définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune.

Il est l'outil de la politique d'aménagement et de développement globale, cohérente et affirmée d'un Projet de Territoire.

Le PADD définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique
- les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce document présente donc les objectifs de la politique d'aménagement qui doivent définir la manière dont la commune envisage son développement dans les années à venir, et les dispositions dont elle souhaite se doter pour atteindre ces objectifs.

A ce titre, il fournit le cadre d'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions réglementaires qui sont inscrites dans le règlement (écrit et graphique) du PLU.

Le PADD constitue ainsi la véritable « clef de voûte » du PLU.

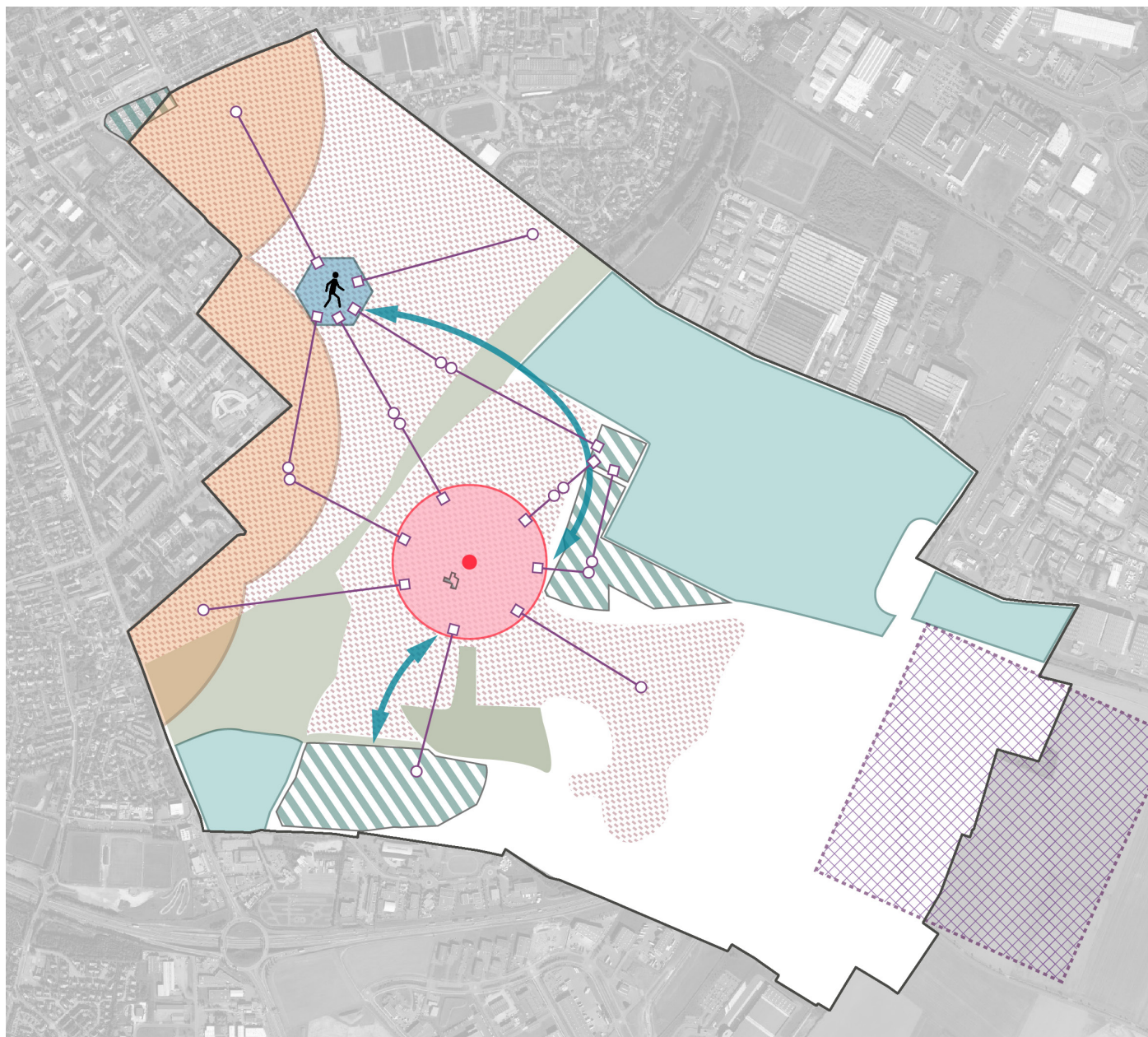
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Cormelles le Royal s'appuie sur les conclusions du diagnostic territorial préalable, véritable "état des lieux" de la commune et outil pour l'identification d'enjeux nécessaires à la construction d'un projet de territoire. C'est donc sur la base de ces conclusions que la municipalité précise dans le PADD la manière dont elle se projette dans l'avenir, et planifie son développement à moyen et long termes.

Le PADD de Cormelles le Royal **affirme les principes majeurs des lois SRU, Grenelle et Alur et se conforme aux attentes formulées par le SCoT de Caen Métropole.**


LES ORIENTATIONS DU PADD

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES




ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DANS LE RESPECT DES DYNAMIQUES EN PLACE





OBJECTIF 1 : ENCADRER UN RYTHME DÉMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI SE DESSINE AUTOUR DE PROJETS DÉJÀ ENGAGÉS

-  337 logements restant à produire au niveau des quartiers des Trois Chemins, de La Croix Boisée et du Clos du Roy







OBJECTIF 2 : AFFIRMER LE RÔLE CENTRAL DES DEUX POLARITÉS MAJEURES DE LA COMMUNE

-  Tirer profit du réaménagement programmé de la Place du Commerce pour repenser le centre-ville dans sa globalité
-  Mener une réflexion globale sur le quartier des Drakkars pour en améliorer le fonctionnement
-  Renforcer les liens entre les 2 polarités majeures et avec le nouveau quartier des Trois Chemins

OBJECTIF 3 : RÉPONDRE AUX OBJECTIFS MÉTROPOLITAINS EN MATIÈRE DE DENSITÉ BÂTIE ET DE MIXITÉ URBAINE

-  Entretenir la diversité du parc de logements
-  Permettre des aménagements plus denses et respectant une certaine mixité à l'intérieur du corridor de la ligne 1 du TCSP

OBJECTIF 4 : STIMULER LE SECTEUR ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

-  Encadrer le changement de destinations pour les constructions commerciales existantes et orienter l'implantation des commerces au sein des espaces déjà urbanisés
-  Faciliter les transits de personnes entre les quartiers d'habitations  et les espaces dédiés au commerce 
-  Favoriser la densification et le renouvellement urbain des zones d'activités
-  Tenir compte du projet de plateforme logistique multimodale

ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DANS LE RESPECT DES DYNAMIQUES EN PLACE



1. ENCADRER UN RYTHME DÉMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI SE DESSINE AUTOUR DE PROJETS DÉJÀ FIXÉS

- a. **Une estimation de 5 500 habitants à l'horizon 2030** et une croissance démographique qui s'explique notamment à travers les logements restant à produire au niveau des quartiers des *Trois Chemins*, de la *La Croix Boisée* et du *Clos du Roy* ;
- b. **Un plan qui ne prévoit aucune ouverture nouvelle à l'urbanisation** et un développement du parc de logements qui s'en tient aux **projets en cours**. La commune de Cormelles le Royal **modère ainsi de 1 hectare** sa consommation d'espaces naturels et agricoles par l'urbanisation en comparaison à la décennie précédente (2005-2015).

2. AFFIRMER LE RÔLE CENTRAL DES DEUX POLARITÉS MAJEURES DE LA COMMUNE ET RENFORCER LEUR COMPLÉMENTARITÉ

- a. **Tirer profit du réaménagement programmé de la Place du Commerce pour repenser le centre-bourg dans sa globalité**, autour d'un fonctionnement équivalent à celui d'un véritable cœur de ville ;
- b. **Mener une réflexion globale sur le quartier des Drakkars** (du rond-point jusqu'à la place des Drakkars) pour en améliorer le fonctionnement ;
- c. **Renforcer les liens entre les 2 polarités** de Cormelles le Royal, notamment à travers **une ouverture en direction du futur quartier de La Croix Boisée**, ainsi qu'**entre le centre-bourg et le nouveau quartier des Trois Chemins**.

3. RÉPONDRE AUX OBJECTIFS MÉTROPOLITAINS EN MATIÈRE DE DENSITÉ BÂTIE ET DE MIXITÉ URBAINE

- a. **Entretenir la diversité du parc de logements** dont jouit la commune de Cormelles le Royal, notamment **en conservant un niveau de logements sociaux proche des 25%**, en développant **des typologies de logements diverses en cohérence avec le PLH en vigueur**;



ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DANS LE RESPECT DES DYNAMIQUES EN PLACE



- b. Conformément au SCoT de Caen Métropole et au PDU de Caen la mer**, dans les quartiers compris à l'intérieur du **corridor de la ligne 1 du TCSP** du réseau *Twisto*, prévoir des dispositions spécifiques permettant des aménagements plus denses et respectant une certaine mixité.

4. STIMULER LE SECTEUR ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

- a. Encadrer le changement de destinations pour les constructions commerciales existantes** au niveau des deux polarités du territoire ;
- b. Faire perdurer les liens et transits** entre les quartiers d'habitations (existants et futurs) et les espaces dédiés au commerce ;

Comme attendu par le SCoT de Caen Métropole :




- c. Orienter l'implantation** des commerces de détails ou des ensembles commerciaux **au sein des espaces déjà urbanisés** ;
- d. Favoriser la densification et le renouvellement urbain** des zones d'activités existantes, tout en plaçant **l'éco-responsabilité** au coeur du développement économique ;
- e. Tenir compte du projet de plateforme logistique multimodale d'au moins 50 hectares** entre Cormelles le Royal et Grentheville, en **maintenant cet espace dans son usage agricole et inconstructible** et en soumettant son ouverture à l'urbanisation à **une révision du Plan Local d'Urbanisme** uniquement en vue de permettre la réalisation de ce projet.





ORIENTATION 2 : UNE URBANISATION QUI DOIT S'INSCRIRE DANS UNE DÉMARCHE DURABLE ET SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT






OBJECTIF 1 : PORTER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN LIMITANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET LES BESOINS EN DÉPLACEMENTS

-  Définir un projet de territoire qui privilégie la densification des zones urbaines à travers le renouvellement du tissu bâti et la mobilisation des dents creuses
-  Respecter les prescriptions du PLH et du SCoT en matière de densité bâtie
-  Poursuivre le développement de l'urbanisation au niveau des secteurs les mieux desservis par les transports en commun

OBJECTIF 2 : DES SECTEURS NON BÂTIS À CONFORTER

-  Préserver les espaces agricoles et prendre en compte les lieux de production dédiés à cette activité
-  Protéger les espaces verts constituant le tissu urbain et favoriser leurs interactions à travers la sauvegarde des liens établis entre eux

OBJECTIF 3 : ASSURER LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES À TRAVERS LA MISE EN VALEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

-  Prendre en compte les principes de la Trame Verte et Bleue inscrite au SCoT de Caen Métropole et préserver la biodiversité
-  Réfléchir au prolongement des corridors boisés
-  Protéger les paysages de la Plaine de Caen à travers une sauvegarde des secteurs de franges urbaines aménagés de façon qualitative

ORIENTATION 2 : UNE URBANISATION QUI DOIT S'INSCRIRE DANS UNE DÉMARCHE DURABLE ET SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT



1. PORTER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN LIMITANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET LES BESOINS EN DÉPLACEMENTS

- a. **Définir un projet de territoire qui privilégie la densification des zones urbanisées** à travers une logique de **renouvellement urbain** et de **comblement des dents creuses**, comme demandé par le SCoT de Caen Métropole.
L'analyse foncière a permis de déterminer un potentiel de foncier mobilisable total brut de l'ordre de 4.6 ha (4.2 ha pour l'habitat et 0,4 ha pour l'activité économique);
- b. **Respecter les prescriptions du Programme Local de l'Habitat (PLH)** de Caen la mer et du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** de Caen Métropole, notamment en matière de **densité bâtie, de gamme et typologies de logements** ;
- c. **Poursuivre le développement de l'urbanisation** au niveau des secteurs les mieux desservis par **les transports en commun et les communications numériques** ;
- d. **Établir un règlement qui privilégie les connexions aux réseaux d'énergie** proposés sur le territoire.

2. DES SECTEURS NON BÂTIS À CONFORTER

- a. **Préserver les espaces agricoles** présents sur le territoire communal à travers **un encadrement strict des occupations et utilisations du sol** pour les constructions et la prise en compte des lieux de production dédiés à cette activité, sous réserve du projet métropolitain de plateforme logistique multimodale ;
- b. **Protéger les espaces verts composants le tissu urbain** comme le demande le SCoT de Caen Métropole et favoriser leurs interactions à travers **la sauvegarde des liens établis entre eux**, à savoir les chemins, les haies, les alignements d'arbres, etc.



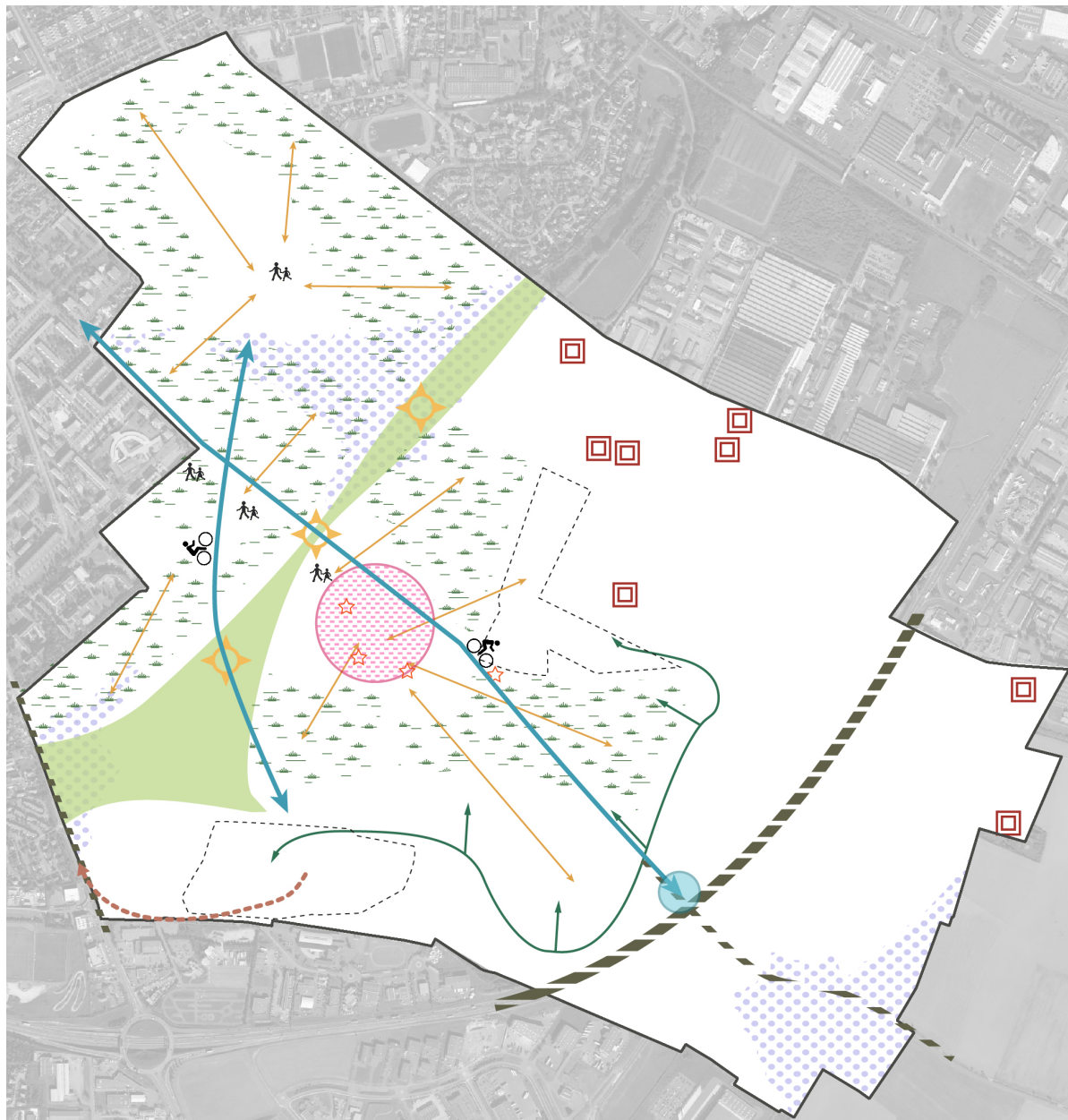
ORIENTATION 2 : UNE URBANISATION QUI DOIT S'INSCRIRE DANS UNE DÉMARCHE DURABLE ET SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT





3. ASSURER LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES À TRAVERS LA MISE EN VALEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

- a. **Prendre en compte les principes de la Trame Verte et Bleue inscrite dans le SCoT de Caen Métropole** et appliquer des règles d'urbanisme qui permettent de **préserver la biodiversité** de Cormelles le Royal ;
- b. **Mener une réflexion sur les possibilités de prolongement d'un corridor boisé** depuis le Bois de Cormelles en direction de Ifs et en longeant le nouveau quartier des *Trois Chemins* ;
- c. **Protéger les paysages de la Plaine de Caen** à travers une **sauvegarde des secteurs de franges urbaines aménagés de façon qualitative** et constituant un véritable espace de transition entre le bâti et le milieu agricole ;
- d. **Une ressource en eau à préserver** par un urbanisme cohérent, à travers un projet de territoire qui **respecte la disponibilité de cette ressource** et qui **limite au maximum ses impacts sur le cycle naturel** de l'eau, comme exigé par le SCoT de Caen Métropole ;
- e. **Permettre une bonne infiltration des eaux pluviales** par le biais de règles édictées pour la constitution de **stationnements perméables** et pour **la lutte contre la dégradation des sols et le ruissellement dans les espaces agricoles** (protection des haies et des alignements d'arbres, limitation de l'emprise au sol des bâtiments, etc.).




ORIENTATION 3 : UNE QUALITÉ DE VIE À PRÉSERVER ET À ÉTENDRE AUX QUARTIERS QUI FERONT LA VILLE DE DEMAIN





OBJECTIF 1 : CORMELLES LE ROYAL ET LE REFLET D'UNE VILLE «VERTE» À AFFIRMER ET À OUVRIR

-  Une vallée verte à promouvoir en tant qu'élément paysager et récréatif principal, à travers une plus grande ouverture et une meilleure perception de ses accès
-  Un aspect de ville «jardinée» à défendre



OBJECTIF 2 : POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT DES MODES DE TRANSPORTS ALTERNATIFS POUR FAIRE DE CORMELLES LE ROYAL UN ESPACE DE «PROMENADE»

-  Mettre en avant les modes doux sur les axes de circulation où leur place demeure réduite et non sécurisée
-  Multiplier les points de rattachement en modes doux des quartiers d'habitations avec la «ceinture douce»
-  Améliorer le fonctionnement des transports en commun, notamment à travers la desserte du nouveau quartier des Trois Chemins




OBJECTIF 3 : MAINTENIR UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE QUALITÉ

-  Conserver une bonne adéquation entre les équipements publics et le projet communal, en particulier en ce qui concerne la capacité d'accueil des écoles
-  Permettre l'accessibilité aux équipements pour l'ensemble des quartiers

OBJECTIF 4 : BÂTI ET ARCHITECTURE : UN PATRIMOINE COMMUN À CONSIDÉRER

-  Respecter l'architecture traditionnellement observée au niveau des bourgs historiques de la plaine de Caen
-  Protéger les éléments qui font la qualité du patrimoine bâti au titre du Code de l'urbanisme

OBJECTIF 5 : UNE POPULATION À PROTÉGER DES RISQUES ET DES NUISANCES EXISTANTS SUR LE TERRITOIRE

-  Garantir la sécurité des habitants vis-à-vis du risque d'inondation par remontée de nappes souterraines
-  Empêcher tout rapprochement de l'habitat et des établissements recevant du public avec des sites BASIAS, BASOL et ICPE
-  Prendre en compte les périmètres liés aux nuisances sonores des principales infrastructures routières

ORIENTATION 3 : UNE QUALITÉ DE VIE À PRÉSERVER ET À ÉTENDRE AUX QUARTIERS QUI FERONT LA VILLE DE DEMAIN



1. CORMELLES LE ROYAL ET LE REFLET D'UNE VILLE "VERTE" À AFFIRMER ET À OUVRIR

- a. **Une vallée verte à promouvoir en tant qu'élément paysager et récréatif principal**, à travers **une plus grande ouverture** et **une meilleure perception de ses accès** ;
- b. **Un aspect de ville "jardinée" à défendre** en parallèle d'une nécessaire densification des secteurs bâtis, en utilisant des leviers tels que **les règles d'implantation et d'emprise au sol** ;
- c. **Un patrimoine paysager à protéger** au titre du Code de l'urbanisme ;
- d. **Préserver les principaux espaces boisés** implantés au sein de l'enveloppe bâtie.

2. POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT DES MODES DE TRANSPORTS ALTERNATIFS POUR FAIRE DE CORMELLES LE ROYAL UN ESPACE DE "PROMENADE"

- a. **Maintenir les connexions douces existantes et réfléchir à la création de voiries partagées pour mettre en avant les modes doux sur les axes de circulation où leur place demeure réduite et non sécurisée** (en évitant la création de liaisons douces en sens inverse de la circulation). Ceci pour permettre **le rattachement au réseau cyclable communautaire** de Caen la mer d'ici à 2020 et **la participation à la création d'itinéraires continus touristiques et de loisirs, comme demandée par le SCoT de Caen Métropole** ;
- b. **Multiplier les points de rattachement en modes doux** des quartiers d'habitations avec la "ceinture douce" et les franges urbaines ;
- c. **Améliorer le fonctionnement des transports en commun**, notamment au travers d'une adaptation des tracés de lignes actuels et d'une **desserte du nouveau quartier des Trois Chemins**.

3. MAINTENIR UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE QUALITÉ

- a. **Conserver une bonne adéquation entre les équipements publics et le projet communal** en matière de démographie et de production de logements, en particulier en ce qui concerne la

ORIENTATION 3 : UNE QUALITÉ DE VIE À PRÉSERVER ET À ÉTENDRE AUX QUARTIERS QUI FERONT LA VILLE DE DEMAIN



capacité d'accueil des écoles ;

- b. **Permettre l'accessibilité aux équipements** pour l'ensemble des quartiers de vie en **facilitant les parcours et les déplacements** dans la ville.

4. BÂTI ET ARCHITECTURE : UN PATRIMOINE COMMUN À CONSIDÉRER

- a. **Établir un règlement qui garantit un respect de l'architecture traditionnellement observée au niveau des bourgs historiques de la plaine de Caen**, tant en termes de **gabarits** que **d'aspects extérieurs** des constructions, existantes et à venir, sans pour autant empêcher le **développement des installations et des adaptations architecturales** liées à **l'utilisation des énergies renouvelables**, comme le demande le SCoT de Caen Métropole ;
- b. **Protéger les éléments qui font la qualité du patrimoine bâti** au titre du Code de l'urbanisme.

5. UNE POPULATION À PROTÉGER DES RISQUES ET DES NUISANCES EXISTANTS SUR LE TERRITOIRE

- a. **Garantir la sécurité des habitants et de leurs biens vis-à-vis des risques naturels** identifiés au sein de la première partie du rapport de présentation, notamment celui de remontée de nappes souterraines ;
- b. **Préserver les quartiers d'habitats de toute activité nuisible ;**
- c. **Empêcher tout rapprochement** de l'habitat et des établissements recevant du public avec les sites d'activité classés sur les listes *BASIAS*, *BASOL* et *ICPE* ;
- d. **Prendre en compte les périmètres liés aux nuisances sonores des principales infrastructures routières** du territoire en y réglementant de manière plus précise **les droits et usages du sol**, de même que **les implantations** autorisées pour les constructions.