

Département du Calvados
Commune de Cormelles-le-Royal
PLAN LOCAL D'URBANISME



**Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

Pièce n°**3**



Révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Prescrite le 16/12/2013

Arrêtée le 31/01/2019

Approuvée le 12/12/2019

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
LES OAP LIEES A L'HABITAT (1,2,3)	6
Constats et objectifs	7
Principes communs aux OAP	8
L'OAP n°1- Entrée de bourg	10
Les OAP n°2 et n°3 - Au bord de la vallée verte	13
LES OAP LIEES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE	15
L'OAP n°4 - Zone d'activité nord	16
L'OAP n°5 - Zone d'activité sud	19



PREAMBULE

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L151-6 & 7 du Code de l'Urbanisme.

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur :

- l'aménagement,
- l'habitat,
- les transports,
- les déplacements [...] »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement**, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, **permettre le renouvellement urbain** et **assurer le développement** de la commune ;
2. **Favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à **mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager**;
5. Prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales **caractéristiques des voies et espaces publics** ;
6. Adapter la **délimitation** des périmètres, en fonction de la **qualité de la desserte**, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs de projets, à l'occasion des modifications du PLU.



LES OAP LIEES A L'HABITAT (1,2,3)

CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune dispose de deux espaces de centralité, le Bourg et la place des Drakkars, cependant, les derniers projets de développement attendus sont localisés à proximité du Bourg, avec près de 350 logements. Il y a donc un enjeu important à maintenir et améliorer sa lisibilité ainsi que l'accessibilité aux équipements qui s'y trouvent. C'est aussi l'occasion de fluidifier les mobilités douces depuis les nouveaux projets pour les connecter aux espaces de vie de la commune.

- Des murs de pierre qui rendent l'entrée de bourg peu lisible ;
- Un espace public plutôt lâche lié à un tissu bâti essentiellement constitué d'habitat pavillonnaire ;
- Des ensembles patrimoniaux dont l'évolution est à anticiper afin d'encadrer les effets de la pression foncière sur cette commune en conurbation avec Caen ;
- Deux sièges d'exploitations situés au sein du bourg et connectés aux espaces stratégiques :
 - l'entrée du bourg et ses "poches d'équipements publics"
 - la Vallée Verte qui dessert la commune d'Est en Ouest

Sur les deux sièges d'exploitation recensés par le diagnostic agricole, seul celui en entrée de bourg est encore en activité (OAP n°1). Ces deux sites présentent des projets différents mais qui nécessitent, dans l'intérêt général, tous les deux un encadrement par le PLU.

- Le siège de l'exploitation en entrée de bourg (OAP n°1) pourra être amené à se délocaliser dans les années à venir, laissant un espace mutable à l'entrée du Bourg et directement connecté aux équipements et aux grands projets d'extension / renouvellement de la commune.
- L'exploitation de la ferme bordant la vallée verte (OAP n°2) n'est désormais qu'administrative. Elle ne comprend plus d'engins agricoles ou de bétail. Elle se situe dans un environnement pouvant se densifier rapidement, ce qui poserait des problèmes de cohabitation et d'accès à l'exploitation. Aussi, l'objectif est de proposer un périmètre d'OAP qui intègre « l'exploitation » et les espaces densifiables à proximité afin que l'évolution du secteur ne se fasse pas au détriment d'une qualité de travail et de vie mais bien en cohérence avec le projet de l'exploitant et dans l'intérêt des habitants.

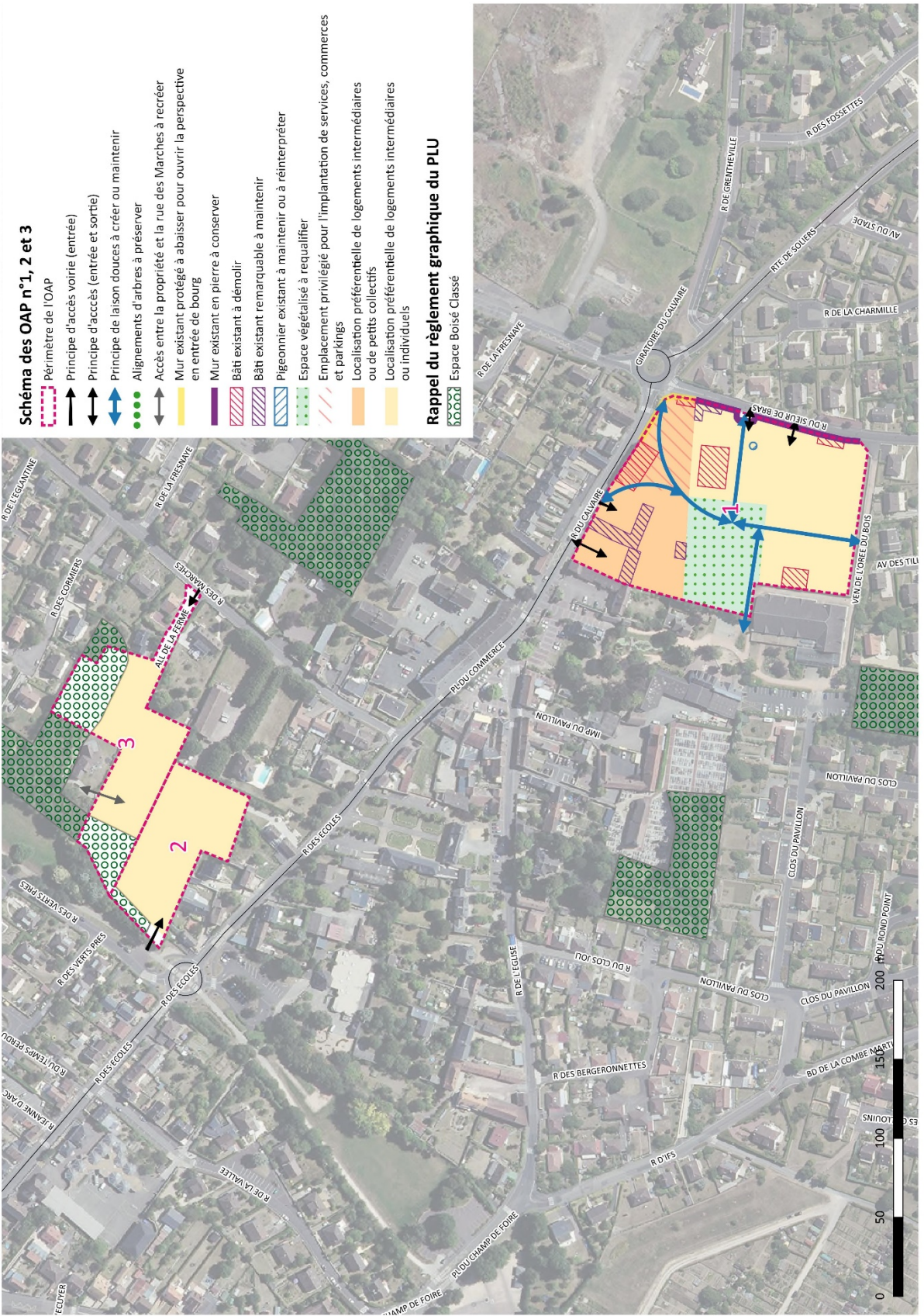


Schéma des OAP n°1, 2 et 3

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès voirie (entrée)
- Principe d'accès voirie (entrée et sortie)
- Principe de liaison douce à créer ou maintenir
- Alignements d'arbres à préserver
- Accès entre la propriété et la rue des Marches à recréer
- Mur existant protégé à abaisser pour ouvrir la perspective en entrée de bourg
- Mur existant en pierre à conserver
- Bâti existant à démolir
- Bâti existant remarquable à maintenir
- Pigeonnier existant à maintenir ou à réinterpréter
- Espace végétalisée à requalifier
- Emplacement privilégié pour l'implantation de services, commerces et parkings
- Localisation préférentielle de logements intermédiaires ou de petits collectifs
- Localisation préférentielle de logements intermédiaires ou individuels

Rappel du règlement graphique du PLU

- Espace Boisé Classé



L'OAP N°1- ENTREE DE BOURG

DES ESPACES SOIGNES VALORISANT L'ENTREE DE BOURG ET RESPECTUEUX DU CADRE PATRIMONIAL

Une attention particulière sera portée à la qualité des aménagements composés d'espaces minéraux où la part du végétal sera renforcée en favorisant une gestion alternative des eaux pluviales.

L'emploi de matériaux nobles et sobres, correspondant aux teintes de la pierre de Caen, sera privilégié.

Au sein de l'opération, un équilibre devra être trouvé entre :

- le maintien des éléments de patrimoine, murs/murets et bâtiments agricoles de caractère,
- l'ouverture des nouveaux espaces sur la rue (l'abaissements des plus hauts murs en pierre, autres que ceux déjà identifiés sur le schéma, pourra être également envisagé),
- les connexions aux équipements, commerces, services et nouveaux quartiers. A ce titre, une attention particulière devra être apportée au maintien/à la création des continuités piétonnes et cyclables. (Les flèches « liaisons douces » figurant sur le schéma des OAP constituent des principes de connexion mode doux qui doivent être respectés. En revanche, leur tracé n'est pas défini.)

Les revêtements de sol et les pentes devront permettre l'accès aux personnes handicapées.

DES SERVICES EN COMPLEMENTARITE DE LA PLACE DU COMMERCE

Un rééquilibrage des deux pôles (centre bourg / quartiers des Drakkars) en matière de services (médicaux...) est souhaité par la Commune.

L'implantation de services sera donc privilégiée en entrée de Bourg en complémentarité du projet de réaménagement de la place du Commerce favorisant également l'implantation de services de proximité.

UN HABITAT PARTICIPANT A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

Des logements qui respectent le PLH en vigueur et les parcours résidentiels

Les opérations devront respecter les dispositions du PLH de Caen la mer 2019-2024 notamment en termes de typologies de logements, de densité et de gamme.

Les logements programmés seront adaptés aux parcours résidentiels de la commune et devront répondre aux besoins de l'ensemble de la population, endogène ou extérieure à la commune, désireuse de s'installer à Cormelles-le-Royal.

Un habitat responsable et intégré dans son environnement immédiat

L'implantation des habitations devra se faire en recul par rapport à la rue du Calvaire :

- en continuité de l'existant,

- de manière à contribuer à l'aération et à la création d'espace dans cette entrée de bourg. Il s'agira de permettre les cheminement piétons derrière le mur abaissé (repéré dans le schéma) pour permettre à la Commune d'augmenter la largeur de la voie.

La complémentarité des typologies de logements permettant d'assurer une mixité sociale et générationnelle devra être recherchée et ce, en cohérence avec la localisation des arrêts de bus sur la rue du Calvaire.

Afin de s'inscrire dans le tissu existant et de créer une transition entre le tissu pavillonnaire et le bourg, les formes urbaines privilégiées seront les maisons individuelles ou groupées ainsi que les logements de type collectifs ou superposés en R+1+C (dont toiture à la Mansart) avec une hauteur de 11 mètres maximum au faîtage. De manière générale, les bâtiments ne devront pas être plus hauts que le plus haut des bâtiments existants et à maintenir.


La production d'énergie par les énergies renouvelables sera encouragée. Ainsi seront autorisés la géothermie, les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

La gestion des eaux pluviales se fera au maximum de façon alternative par la plantation d'arbres dans les espaces libres et le maintien de surfaces.

UN ESPACE VEGETALISE A REQUALIFIER

La zone à aménager se caractérise en son cœur par un espace boisé existant. Une attention particulière sera portée à sa protection et valorisation. Sa requalification permettra de contribuer à l'intégration paysagère des nouvelles constructions tout en préservant la trame verte.

Ainsi, dans cet espace végétalisé à requalifier, la conservation des arbres existants sera recherchée en privilégiant les abattages sécuritaires et sanitaires des arbres dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques.



LES OAP N°2 ET N°3 - AU BORD DE LA VALLEE VERTE

ACCES

L'accès véhicules aux terrains de l'OAP 2 s'effectuera par la rue des Verts Près.

L'accès véhicules aux terrains de l'OAP 3 s'effectuera par la rue des Marches.

Les deux accès véhicules ne pourront être reliés par une même voirie.

Les revêtements de sol et les pentes devront permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite.

UN HABITAT PARTICIPANT A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

Des logements qui respectent le PLH en vigueur et les parcours résidentiels

Les logements programmés seront adaptés aux parcours résidentiels de la commune et devront répondre aux besoins de l'ensemble de la population, endogène ou extérieure à la commune, désireuse de s'installer à Cormelles-le-Royal.

Un habitat responsable et intégré dans son environnement immédiat

Les formes urbaines seront de type maison individuelle. De manière générale, les bâtiments ne devront pas être plus hauts que le plus haut des bâtiments existants et à maintenir, soit R+1+C (dont toiture à la Mansart) avec une hauteur de 11 mètres maximum au faîtage.

La production d'énergie par les énergies renouvelables sera encouragée. Ainsi seront autorisés la géothermie, les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

La gestion des eaux pluviales se fera au maximum de façon alternative par la plantation d'arbres dans les espaces libres et le maintien de surfaces perméables.



LES OAP LIEES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'OAP N°4 - ZONE D'ACTIVITE NORD

CONSTAT ET OBJECTIFS

La commune de Cormelles le Royal est un pôle économique de premier plan à l'échelle de l'Agglomération de Caen la mer.

Elle se distingue des autres territoires voisins à travers le poids de son industrie, qui représente la majeure partie des emplois proposés sur la commune et qui s'explique notamment par la présence de la zone d'activités de l'Espérance.

Afin de garantir la bonne accessibilité et le fonctionnement de la zone, la Commune de Cormelles le Royal souhaite encadrer la mutation de la partie Est des parcelles AK 13 et AK 139, secteur d'environ 8.5 ha.

PRINCIPE DE L'OAP

Le secteur sera desservi par une voie principale nord-sud permettant les accès et les sorties sur le boulevard de l'Espérance.

Aucun autre accès véhicules ne pourra être créé sur le boulevard de l'Espérance pour desservir le site.

Les aménagements devront permettre des accès piétons et cyclables sécurisés en continuité avec la trame viaire existante.

Les alignements d'arbres existants seront maintenus et renforcés pour permettre l'intégration des constructions dans le paysage et garantir la qualité des perspectives depuis le boulevard périphérique et le boulevard de l'Espérance.

Dans un souci d'harmonie avec les aménagements existants le long du Boulevard e de l'Espérance, les espaces de stationnement seront implantés de manière préférentielle au sud-est de la parcelle.

Ils seront accompagnés d'arbres d'essence locale et devront être paysagés de façon à masquer au mieux les véhicules.

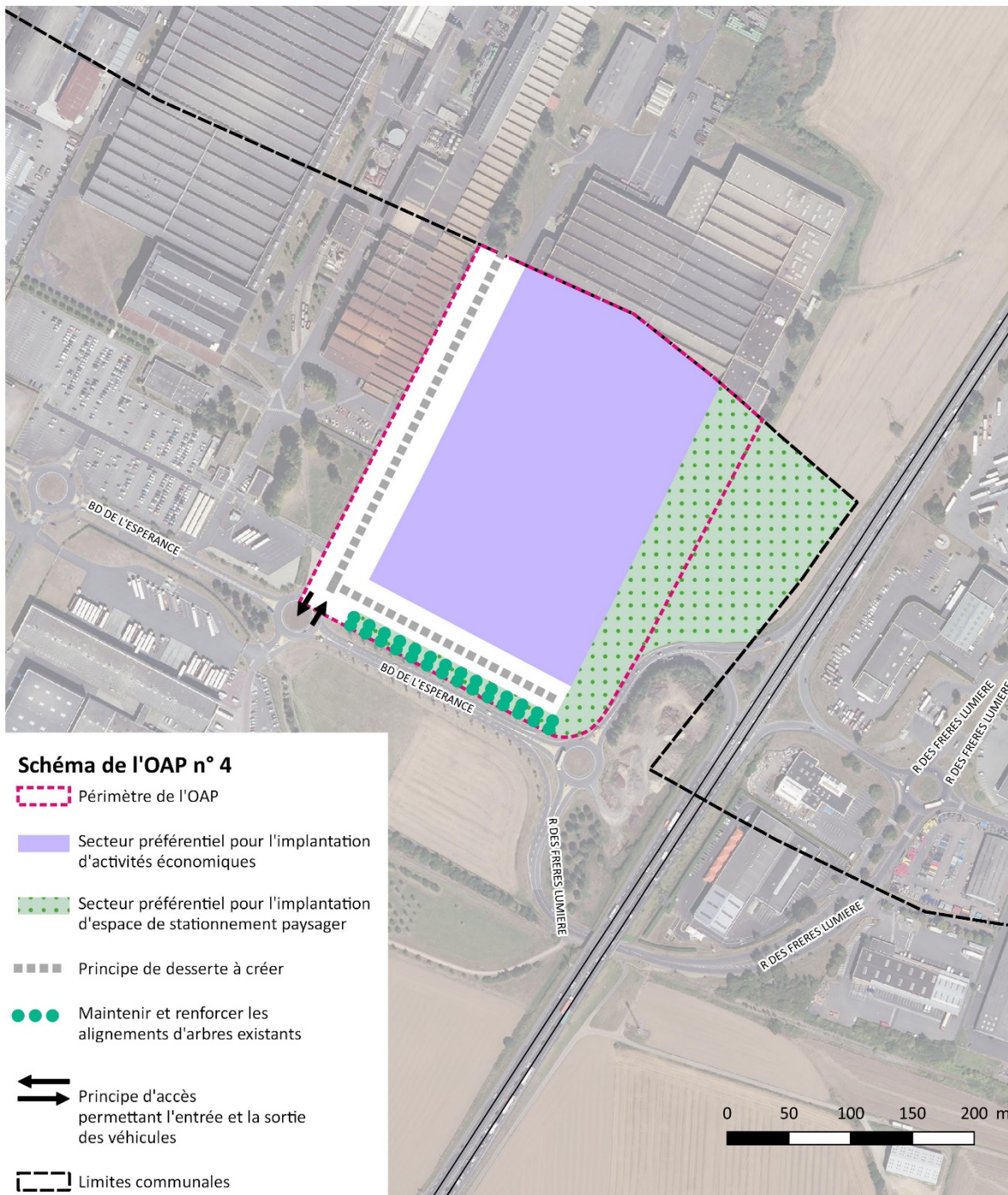


Schéma de l'OAP n° 4

- Périmètre de l'OAP

- Secteur préférentiel pour l'implantation d'activités économiques

- Secteur préférentiel pour l'implantation d'espace de stationnement paysager

- Principe de desserte à créer

- ● Maintenir et renforcer les alignements d'arbres existants

- ↔ Principe d'accès permettant l'entrée et la sortie des véhicules

- Limites communales



L'OAP N°5 - ZONE D'ACTIVITE SUD

CONSTAT ET OBJECTIFS

Un espace libre au cœur de la zone d'activité

Le site est localisé au sud-est de la zone urbanisée à vocation industrielle, tertiaire et d'activité, au bord du boulevard périphérique de CAEN (N814).

Il correspond à un espace interstitiel dans l'urbanisation au sud du boulevard de l'Espérance, parcelle cadastrée section AK n°141 pour une contenance totale d'environ 19 300 m². Du fait de la configuration particulière et exceptionnelle du site, la Commune souhaite encadrer son aménagement.

Un espace libre desservi par les réseaux

Cet espace libre bénéficie de la proximité de plusieurs réseaux :

- Le réseau routier avec une très bonne accessibilité : accès au boulevard de l'Espérance menant directement à la rocade N814 puis à l'A13 (Rouen / Paris), et au franchissement de la rocade au sud-est,
- Le réseau de mobilités alternatives avec une liaison douce longeant le site au sud,
- Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales au sud -est avant le franchissement de la rocade,
- Les réseaux d'électricité, de génie civil télécom, de fibre, d'adduction d'eau potable situés boulevard de l'Espérance, à l'angle nord-ouest du terrain à aménager.

On note également la présence de lignes haute tension sous l'accotement du boulevard de l'Espérance.



IGN Géoportail

Le terrain est longé au sud-ouest par une liaison douce séparée de l'ancienne voie ferrée par un rideau végétal. Cette liaison douce permet de rejoindre le franchissement sous le boulevard périphérique et une liaison douce à l'ouest permettant une connexion avec le centre bourg.



Un site « en cuvette » au sein d'un paysage urbain

Le paysage entourant le site est marqué par plusieurs éléments « urbains » tels que :

- Les bâtiments d'activités voisins et leurs espaces attenants,
- le boulevard de l'Espérance accompagné par un réseau d'éclairage public,
- la ligne haute tension implantée entre le terrain et la rocade.



Activités à l'ouest du site



Ligne haute tension aérienne bordant la rocade

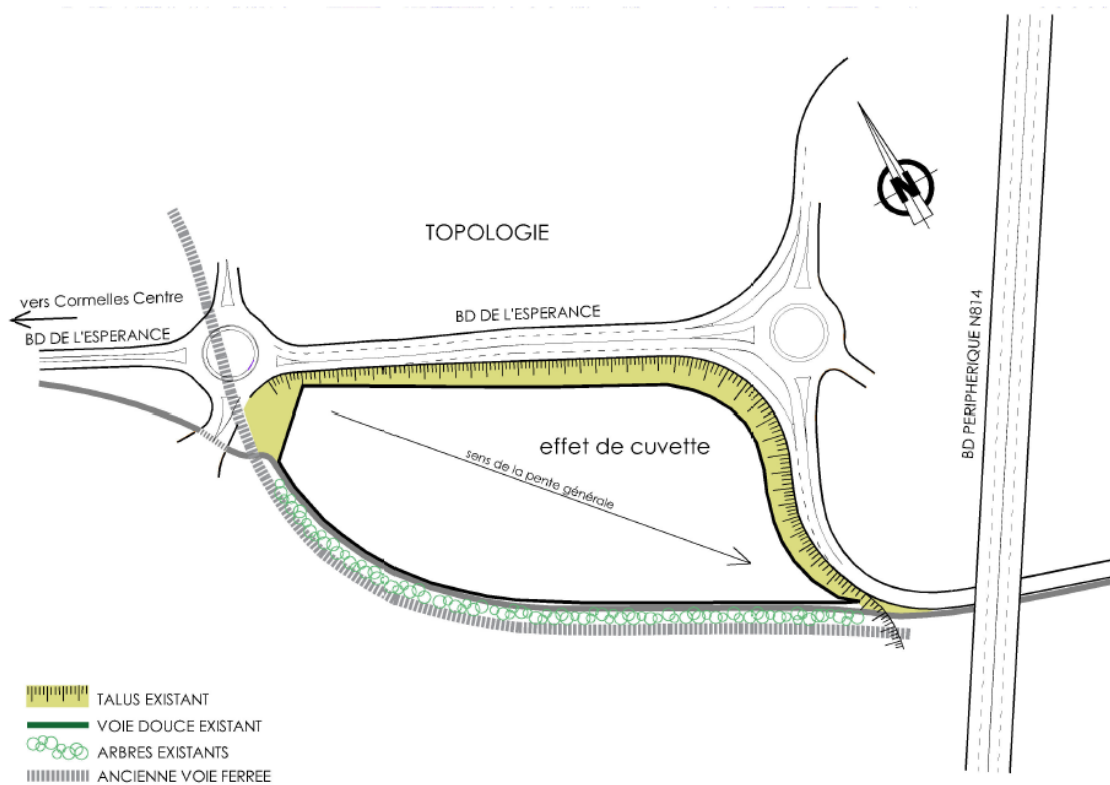


Vue sur le site depuis la rue des Frères Lumières



Boulevard de l'Espérance

Le terrain présente une pente régulière de l'ouest vers l'est. L'espace est fermé à l'est par le boulevard périphérique qui est en surplomb par rapport au terrain et au boulevard de l'Espérance.



PRINCIPE DE L'OAP

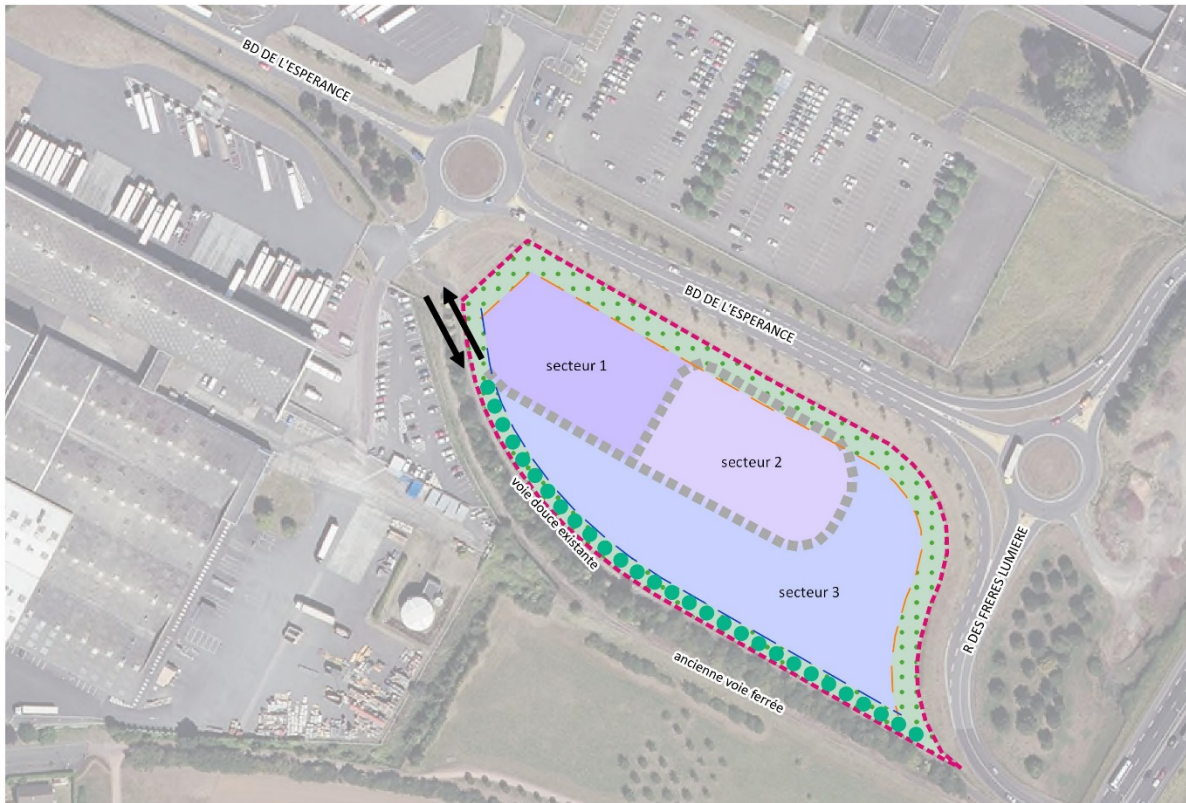













Schéma de l'OAP n° 5

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur préférentiel 1 pour l'implantation d'activités économiques
-  Secteur préférentiel 2 pour l'implantation d'activités économiques
-  Secteur préférentiel 3 pour l'implantation d'activités économiques
-  Bande à dominante d'espaces verts
-  Principe de rideau végétal à créer constitué d'un alignement d'arbres
-  Principe de desserte à créer
-  Principe d'accès permettant l'entrée et la sortie des véhicules
-  Retrait minimal des constructions par rapport à l'alignement : de 10 m
-  Retrait minimal des constructions par rapport à la limite séparative : 7m
-  Limites communales

Principe d'implantation et de volumétrie des constructions

Les constructions seront implantées à au moins 7m, en retrait de la voie douce qui délimite l'enveloppe du projet au sud-ouest du projet et en retrait de 10m du boulevard de l'Espérance et de la rue des Frères Lumières. (cf schéma de l'OAP)

Concernant les hauteurs, les préconisations suivantes tiennent compte de l'environnement et de la topographie du site. Le terrain du secteur 3 se trouve très encaissé par rapport à la voirie qui le borde. La côte de référence pour la hauteur, sera de 15m à partir du TN de la voirie, c'est-à-dire, l'axe du boulevard de l'Espérance. Les hauteurs des constructions pour les secteurs 1 et 2 sont limitées à 15m à partir du TN du secteur.

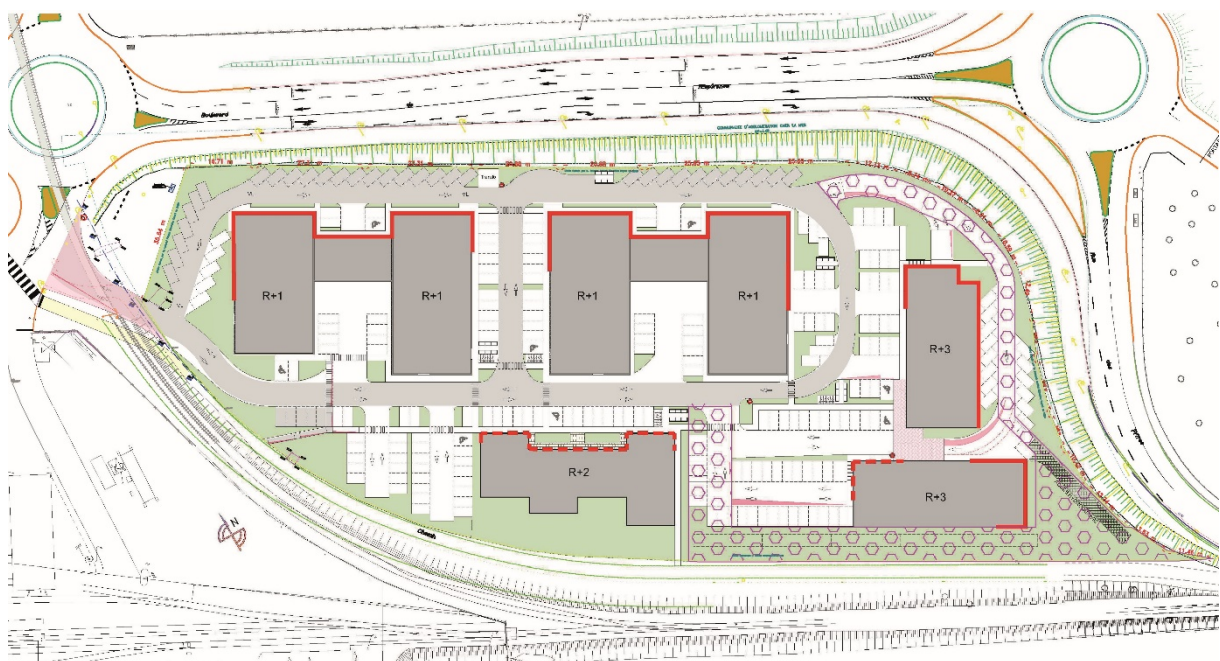
La volumétrie sera de préférence sobre, on encouragera les volumes « étirés » ou répétitifs, adaptés à la topologie.




Les constructions annexes seront édifiées en harmonie avec le bâtiment principal, par identité de matériaux ou de dessin des ouvertures.

Les façades et angles présentant une forte visibilité depuis le boulevard périphérique N814 et le boulevard de l'Espérance notamment seront traités avec un soin particulier.

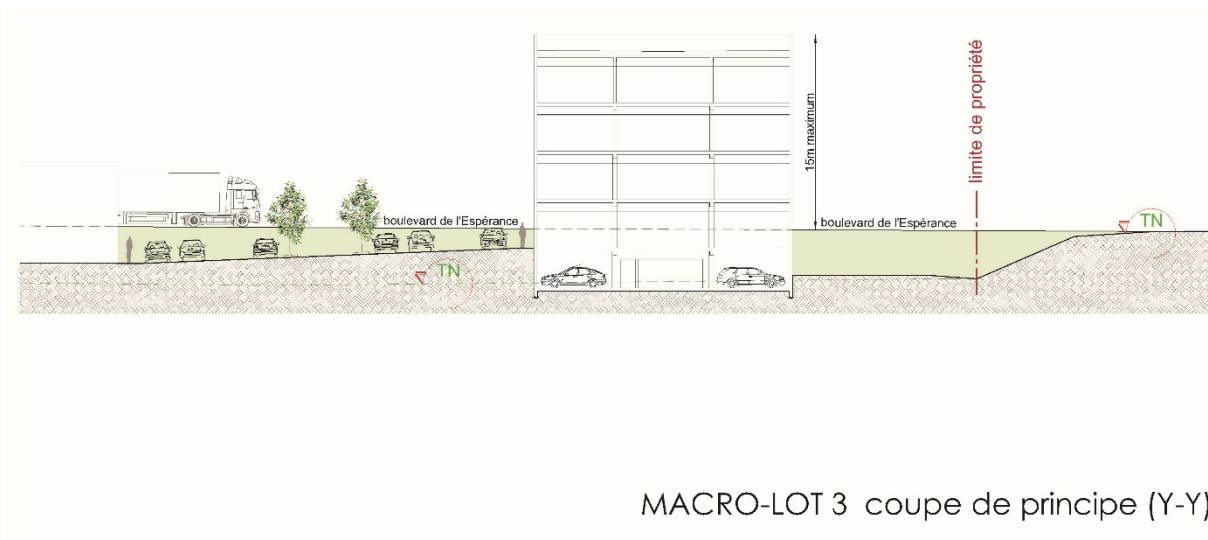
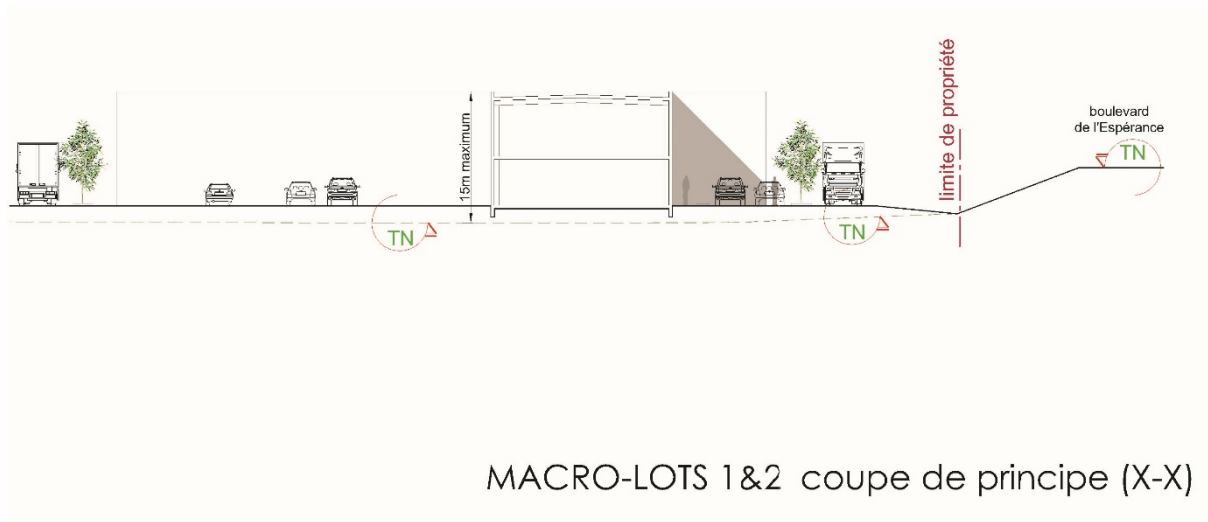
L'aménagement de ce secteur peut se faire en plusieurs opérations d'ensemble distinctes dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.

Exemple d'implantation possible :



	Façade à forte visibilité
	Façade à visibilité de 2ème plan
	Servitude de réseaux emprise non constructible

Coupes de principe illustrant les hauteurs maximales des constructions autorisées :



Accessibilité

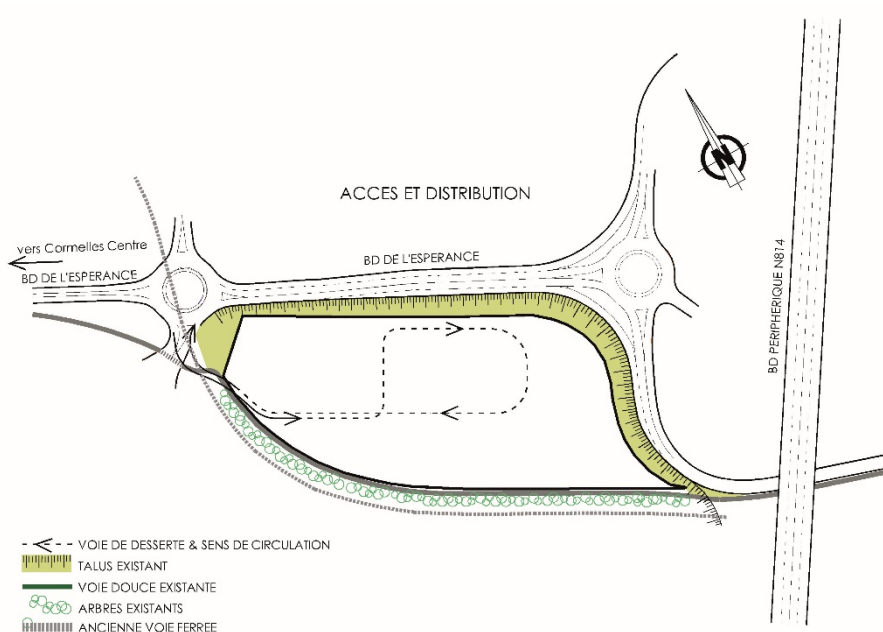
Pour garantir les conditions d'accès à la zone et sécuriser les usagers, l'accès et la sortie devront être créés au nord-est de la zone sur l'embranchement du giratoire existant. La pente d'accès au site est plus douce à cet endroit en comparaison du talus du boulevard de l'Espérance.

La largeur de l'accès, qui sera à la fois entrée et sortie, devra faciliter les girations des camions.

La voie interne de desserte de la zone d'activité devra assurer les flux et les girations et assurer la desserte l'ensemble de la zone par les poids-lourds.

Les aménagements devront permettre des accès piétons et cyclables sécurisés en continuité avec la liaison douce existante.

Principe d'entrée et sortie du lotissement :



Aspects des constructions

Façades :

Matériaux recommandés

Les couleurs de matériaux de parement (bardage, enduit, pierre) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.

Une attention particulière sera portée à la qualité des revêtements extérieurs, au rythme de leur disposition, ainsi qu'à leur tenue dans le temps.

Bien qu'aucun matériau ne soit imposé a priori, les bétons soignés, les bois, le métal, le verre et la pierre locale seront privilégiés, spécialement le long du boulevard de l'espérance et du boulevard périphérique RN 814.

Traitement des façades

Il sera recherché une unité de traitement pour chaque volume.

Les couleurs vives ne seront admises (par touches, uniquement) que si la qualité et la recherche architecturale du projet le justifient.

Matériaux de toitures :

En cas de toiture en pente, la continuité de matériaux avec le revêtement des façades est encouragée, dans un souci de sobriété des volumétries.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de toiture est un moyen possible de rétention, et pourra en outre permettre une meilleure intégration paysagère des toitures vues depuis les espaces publics en contrehaut (boulevard de l'Espérance et boulevard périphérique).

Stationnement

Les places de stationnements seront dimensionnées de capacités suffisantes pour répondre aux usagers, conformément au règlement de la zone.

Le règlement de la zone UE prévoit au minimum la création d'une place par chambre dans le cadre de constructions d'hébergement hôtelier. 50 % maximum de ces places pourront être mutualisées avec les places des différents autres occupants du secteur concerné ayant des vocations complémentaires (bureaux, commerce, services, activité). (Le schéma de l'OAP distingue 2 secteurs)

A titre d'exemple :

Si, hôtel dispose de :	Alors le nombre minimum de places attribuées à l'hôtel est de :	Et le nombre maximum de places mutualisées s'élève à :
40 chambres	20 places	20 places
60 chambres	30 places	30 places

Plantations et espaces verts

Les retraits imposés des constructions par rapport aux limites du site créent une bande inconstructible autour de celui-ci. Afin de garantir l'intégration des constructions dans le paysage et garantir la qualité des perspectives depuis le boulevard périphérique et le boulevard de l'Espérance, ces bandes de retrait seront majoritairement d'espaces verts plantés.

De manière générale, la composition des espaces sera présentée de sorte que les aires techniques bitumineuses soient le moins visibles possibles depuis les axes structurants que sont le boulevard de l'Espérance et du boulevard périphérique (RN 814).

Les haies monospécifiques (thuyas, cyprès, laurier, conifères, etc.) sont proscrites tant du point de vue esthétique que pratique (sensibilité aux conditions du sol, du climat, et aux maladies).

Le rideau végétal accompagnant la liaison douce en limite sud-ouest du secteur 2 sera renforcé par la plantation d'arbres à haute tige d'essences locales dans la bande de retrait sud.