

Département de l'Eure, communes de

Cormeilles

Plan local d'urbanisme



Plu prescrit le 11 avril 2013

Plu arrêté le 20 avril 2017

Plu approuvé le 24 octobre 2019

Première modification simplifiée approuvée le
28 juillet 2020

Mise à jour du Plu le 21 octobre 2022

Deuxième modification simplifiée approuvée
le 24 octobre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du
24 octobre 2022
approuvant la deuxième modification simpli-
fiée du plan local d'urbanisme de la commune
de Cormeilles

Le maire, Pascal Cauche

Projet d'aménagement et de développement durables (Padd)

Date :

18 octobre 2019

Phase :

Approbation

2

Mairie de Cormeilles, 24, bis rue de l'Abbaye, 27260 Cormeilles
02 32 57 80 18, mairie.cormeilles@wanadoo.fr
Agence Gilson et associés, 4 bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08, contact@gilsonpaysage.com

Rappels

Le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune 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 de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du Plu (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

Les justifications des orientations et objectifs du présent Padd figurent au rapport de présentation.

La structure du projet

Le projet de la commune en quelques mots

Le diagnostic a été mené à l'échelle des 4 communes, pour permettre de définir un projet de territoire commun (qui n'a pas de valeur réglementaire). Le projet d'aménagement et de développement durables des 3 communes élaborant un Plu est une déclinaison de ce projet de territoire commun (il figure en annexe au dossier).

À l'échelle du territoire, en accord avec les communes voisines ayant participé à la définition du projet de territoire (Saint-Pierre-de-Cormeilles, Saint-Sylvestre-de-Cormeilles, Le Bois-Hellain), Cormeilles doit affirmer son rôle de pôle relais en offrant à ses habitants et ceux des communes voisines, l'accès aux services, aux commerces, à l'emploi. Il faut donc assurer le dynamisme du bourg :

- en maintenant le commerce
- en assurant la présence des services, notamment scolaires et liés à la santé
- en renforçant l'offre d'emplois
- en y améliorant le cadre de vie
- en assurant une cohérence d'aménagement avec les communes voisines prenant en compte notamment les secteurs habités proches (le bourg de Saint-Pierre-de-Cormeilles, les Monts-du-Bourgs). Cette cohérence d'aménagement sera notamment structurée par un réseau de liaisons douces adapté.

En complémentarité avec la zone d'activité d'Épaignes, pour attirer de jeunes couples avec enfants et offrir plus d'emplois aux habitants qui n'en ont pas, la commune doit renforcer l'offre d'emplois, notamment en permettant l'extension de la zone d'activité et en favorisant le développement des activités de services.

Parce qu'il participe à l'identité du territoire, à sa qualité et qu'il est support d'une activité touristique à développer, l'environnement et le paysage doivent être préservés et valorisés de manière raisonnable et réaliste.

Les mutations en cours dans l'agriculture devront être prises en compte par Cormeilles pour assurer la pérennité du territoire.

Renforcer le rôle de pôle relais de Cormeilles

Favoriser le commerce

Centrer la croissance démographique du territoire et plus particulièrement de la commune sur le bourg.

Maintenir les services dans le bourg, voir «Assurer l'offre de services en centre bourg», page 3.

Améliorer la qualité du cadre de vie du bourg, voir «Préserver voire améliorer le cadre de vie du bourg», page 6.

Faciliter l'accès au centre bourg pour les habitants des bourgs voisins en participant au bouclage du chemin vert qui reliera Cormeilles, Saint-Pierre et Saint-Sylvestre.

Organiser le stationnement dans le centre bourg.

Favoriser l'accueil de touristes et de résidents secondaires.

Développer les services

Assurer l'avenir du collège avec un effectif pérenne minimum d'environ 400 élèves.

Renforcer l'offre d'équipements et services destinés aux personnes âgées comme par exemple les structures d'accueil de jour, l'extension de la maison médicale...

Assurer une croissance démographique raisonnable et la centrer sur le bourg de Cormeilles

Basée la croissance démographique sur un taux de croissance démographique annuel moyen d'environ 1,1 % par an pour la quinzaine d'années à venir.

Préserver et renforcer l'offre d'emploi

Agrandir la zone d'activité pour permettre le déplacement des entreprises locales qui le souhaitent, permettre leur développement et pour accueillir de nouvelles activités.

Ne pas augmenter les contraintes à proximité des Calvados Busnel pour assurer leur avenir

Assurer l'avenir du collège

En dehors du bourg, permettre l'installation d'activités dans le tissu bâti existant sous condition de compatibilité avec l'environnement habité.

Rééquilibrer l'offre de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population

Les logements à produire à l'échelle du territoire (4 communes) seront essentiellement regroupés à Corneilles, le plus proche possible du centre bourg.

Produire des logements adaptés aux familles.

Compléter l'offre de logements pour répondre à la demande de l'ensemble de la population et améliorer le parcours résidentiel, notamment en direction des familles avec enfants et des personnes âgées.

Définition du parcours résidentiel

Le parcours résidentiel désigne pour les ménages le fait de pouvoir trouver un logement adapté à toutes les étapes de la vie.

Produire des logements adaptés aux personnes âgées.

Développer une offre intermédiaire entre la grande maison individuelle inadaptée et la maison de retraite, ce qui aura également pour effet de libérer des logements pour famille avec enfants

Favoriser l'amélioration du logement locatif.

Augmenter la valeur locative en améliorant la qualité du cadre de vie du centre bourg, en dynamisant le centre bourg, en offrant de l'emploi.

Faciliter la mobilisation des logements vacants du centre bourg.

Voir «*Modérer la consommation de l'espace*»

Modérer la consommation de l'espace

Favoriser la mobilisation des logements vacants

Augmenter la valeur locative en améliorant la qualité du cadre de vie du centre bourg, en préservant l'offre de services...

Développer l'activité touristique pour envisager la reconversion du logement vacant en accueil touristique.

Préserver l'accès aux logements des étages dans les fronts bâtis dont le rez-de-chaussée est occupé par un commerce.

Favoriser la construction dans les dents creuses

Ne pas freiner la construction en dent creuse par des règles d'urbanisme trop contraignantes.

Favoriser le renouvellement urbain

Ne pas bloquer le renouvellement urbain par des règles d'urbanisme trop contraignantes.

Favoriser le renouvellement de population dans les logements existants

Permettre aux personnes âgées de trouver des logements mieux adaptés que les grands logements.

Consommer moins d'espace que pendant la dernière décennie.

Réduire la consommation d'espace d'environ 20%, pour ce faire les extensions de la ville sous forme de zones à urbaniser devront représenter au maximum 8 hectares (toutes destinations confondues).
Sauf dans le secteur particulier du Chemin des Coutures, dans les zones à urbaniser la densité minimum de logements devra être d'environ 15 logements par hectares.

Préserver l'environnement, le paysage et l'identité locale

Favoriser la biodiversité

Protéger les boisements de moins de 4 hectares (les autres sont protégés de fait) constituant des réserves de biodiversité ou participant à des corridors écologiques.

Maintenir un corridor entre les prairies humides situées en amont du bourg et celles situées en aval.

Protéger la sous-trame de **prairies humides** en dehors des secteurs concernés par la zone Natura 2000, déjà protégés.

Préserver le **patrimoine végétal** caractéristique du bocage (prairies, haies) **participant aux trames vertes et bleues de manière raisonnable et réaliste. Favoriser l'activité agricole d'élevage** dans les secteurs de bocage est un moyen réaliste d'y parvenir.

Préserver les mares en tant que réservoirs de biodiversité de la sous-trame aquatique.

Préserver la sous-trame des **pe-louses calcaires**.

En plus des objectifs de mise en valeur du bourg et de ses abords, la mise en valeur du paysage et de l'identité locale nécessitera de :

Préserver le paysage

Maintenir une transition paysagère entre le bourg de Saint-Pierre-de-Cormeilles et Cormeilles

Préserver le **patrimoine végétal** caractéristique du bocage de manière raisonnable et réaliste.

Maintenir les boisements surplombant le bourg.

Préserver les vues sur le bourg depuis le coteau opposé de la vallée de la Calonne et notamment du chemin surplombant les cours de la rue de l'Abbaye, des abords de l'église et du cimetière, des Monts-du-Bourgs.

Préserver les **lignes de crête boisées**.

Favoriser l'ouverture des fonds de vallées. Y Favoriser l'activité d'élevage est une solution adaptée et réaliste.

Améliorer l'entrée du bourg de Cormeilles en arrivant de Lisieux.

Préserver voire améliorer la qualité du cadre de vie, notamment dans le bourg

Maintenir le caractère typique du centre bourg

Préserver les fronts bâtis caractéristiques des rue de l'Abbaye et de Malou

Préserver la qualité des toitures vues depuis les promontoirs

Améliorer les entrées de bourg en arrivant de Lisieux, Bonneville-la-Louvet et Épaignes

Réduire les nuisances sonores, notamment celles induites par le trafic des poids lourds en transit.

Mettre en valeur l'identité locale

Stopper l'urbanisation linéaire (sauf s'il s'agit d'une étape d'aménagement), notamment le long des voies d'accès au bourg

Localiser les zones de développement de l'urbanisation dans le tissu bâti existant et/ou dans sa continuité et/ou dans des secteurs favorisant l'intégration paysagère.

Préserver le patrimoine bâti traditionnel.

Permettre à l'agriculture d'intégrer les mutations en cours

Préserver l'activité agricole et notamment l'élevage en lui permettant d'évoluer

Favoriser l'activité agricole d'élevage :

- Ne pas renforcer les contraintes aux abords des sites d'exploitation agricole
- préserver des cônes de développement des exploitations agricoles
- Limiter la consommation des espaces agricoles

Permettre le passage des véhicules agricoles en centre bourg.

Favoriser la diversification

Encourager la création d'un espace commun d'accueil, d'hébergement, de ventes, lié à l'activité agricole, à l'échelle du territoire.

Autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles à valeur patrimoniale.

Dans les sites d'exploitation, autoriser des activités diverses si elles sont directement liées ou dans la continuité de l'activité agricole (gîtes, locaux de vente, d'accueil...).

Limiter la consommation des espaces agricoles

Voir la partie du projet qui y est consacrée.

Pour les hameaux, ne permettre que leur renforcement dans leurs limites actuelles.

Développer le tourisme

La préservation de l'environnement, du paysage et de l'identité locale regroupe des objectifs transversaux qui permettent de protéger et valoriser les atouts touristiques du territoire. Ces objectifs sont décrits en amont. Figurent ci-dessous les objectifs complémentaires.

Renforcer l'offre d'hébergement

Améliorer l'accueil des camping-cars en aménagement notamment une aire d'accueil de camping cars sur le parking de la route de Malou

Favoriser une offre d'hébergement touristique complémentaire pour mobiliser les logements vacants du centre ville

Compléter le riche réseau de promenade

Participer au bouclage du chemin vert qui reliera Cormeilles, Saint-Pierre et Saint-Sylvestre

Favoriser la diversification agricole en direction du tourisme