

Département de l'Eure, commune 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 simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Cormeilles

Le maire, Pascal Cauche

Orientations d'aménagement et de programmation



Date :

18 octobre 2019

Phase :

Approbation

Pièce n° :

3

Mairie de **Cormeilles**, 24, bis rue de l'Abbaye, 27260 Cormeilles
02 32 57 80 18, mairie.cormeilles@wanadoo.fr

Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage
4 bis rue St-Barthélémy, 28000 Chartres
courriel : contact@gilsonpaysage.com

Rappels

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Avertissement : *les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple rapport de compatibilité et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan local d'urbanisme, qui est un règlement général sur le territoire communal, et les futures autorisations d'urbanisme telles qu'un permis de construire ou un permis d'aménager qui sont des actes individuels d'occupation du sol.*

Zone à urbaniser de la Torse-Rue

Contexte

Il s'agit de la zone à urbaniser située à l'angle de la voie romaine et de la voie communale Torse-Rue.

Enjeux et objectifs

L'aménagement future de cette zone nécessite une attention particulière sur son intégration avec l'environnement proche. Il s'agira également de préserver les vues depuis le secteur des Monts-du-Bourg



Vue depuis la parcelle de la zone 1AUa



Haie bocagère « champêtre »

Intégration de la zone dans son environnement proche

L'intégration de la zone dans son environnement proche nécessitera un traitement des franges, notamment en préservant les haies existantes le long des voies de desserte (voie romaine et voie communale Torse-Rue). À terme l'objectif est de maintenir une haie bocagère de type « champêtre » (cf. photo ci-dessus à droite).

Pour intégrer au mieux les nouvelles habitations, et pour préserver les vues depuis les Monts-du-Bourg, la plantation d'arbres dans les espaces publics sera requis pour que leurs houppiers participent à noyer les toitures dans une ambiance végétale. Une attention particulière sera à porter sur les toitures pour qu'elles puissent s'intégrer au mieux au bâti existants

Une offre de logements centrée sur les jeunes ménages avec enfants

Cette zone à urbaniser est principalement destinée au logement des jeunes ménages avec enfants désireux de s'installer dans le secteur.

Une attention particulière sur le stationnement

Les voies devront être traitées en chaussée apaisée ; des stationnements devront être prévus à proximité immédiate des entrées de parcelles sinon les trottoirs et les espaces plantés seront envahis par les voitures en stationnement illicite.

Adaptation aux changements climatiques

Des plantations d'arbres d'alignement sur l'emprise des voies le long des rues et sur les placettes seront prévus.

Les plantations d'arbres sur les espaces publics, recommandées .

Les parties non circulées feront utilement, mais pas uniquement, appel à des matériaux limitant les surchauffes.



Extension de la zone d'activités

Contexte

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, artisanales et commerciales en continuité de la zone Ux au niveau du lieu-dit «Les Tuileries».

Cette zone est traversée par un fossé collectant les eaux de ruissellement des espaces agricoles amonts avant rejet dans le ruisseau du Douet-Tourtelle (voir le plan ci-contre)

Un verger de pommiers maintenant inexploité et en mauvais état.

Dans sa configuration actuelle le site peut-être favorable au gîte des chauve-souris



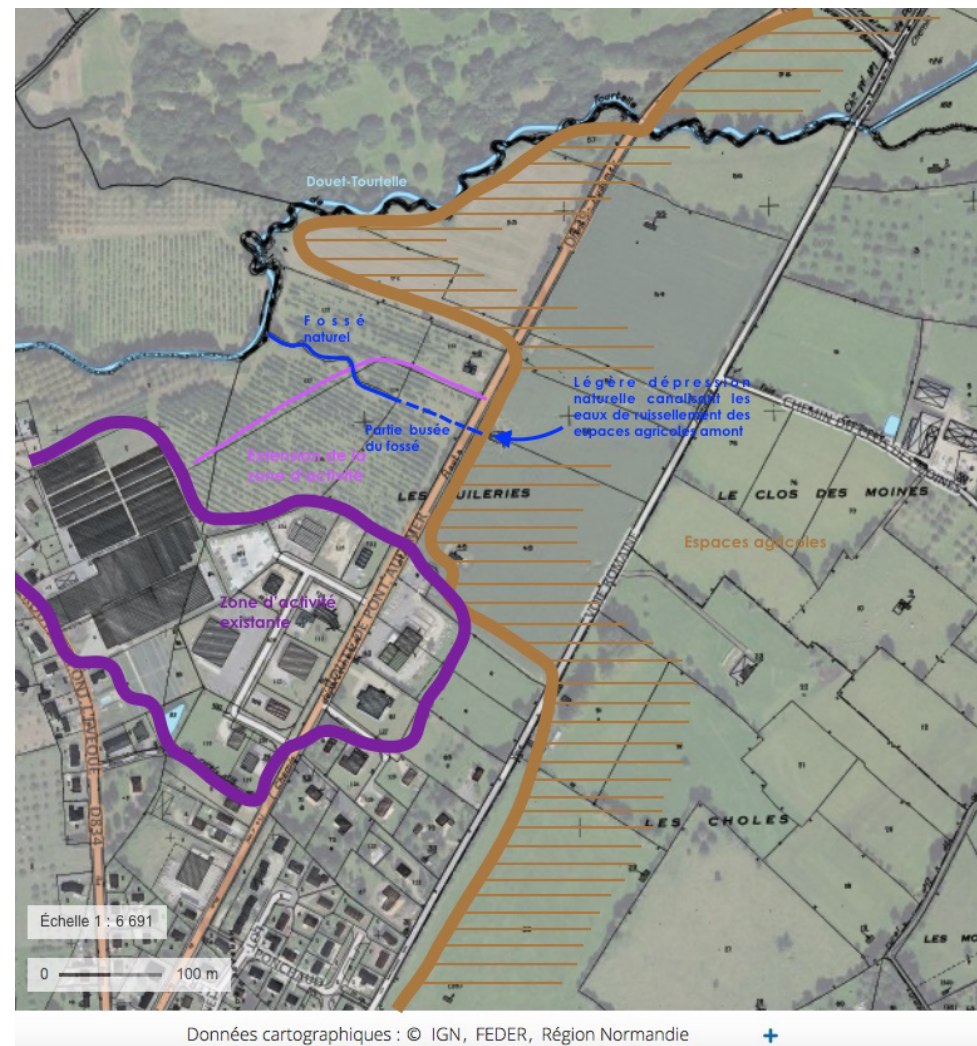
Vue du secteur depuis la RD139



Parcelle permettant l'accès



Le verger n'est plus exploité



Enjeux et objectifs

L'accroche de l'extension de la zone d'activité à son environnement.

La prise en compte de la zone Natura 2000 proche.

La gestion extensive intégrée des eaux de ruissellement.

Intégration de l'extension dans son environnement

Tout comme pour l'intégration de la zone à urbaniser Torse-Rue, l'idée est d'avoir un traitement spécifique des franges pour conserver les vues depuis les Monts-du-Bourg. Il est ainsi proposé de maintenir ou de créer un haie bocagère en limite de la zone (cf. OAP zone 1AUa Torse-Rue). Par ailleurs, et pour créer une ambiance végétale sur ce secteur, il est également proposer de planter des arbres sur les espaces publics.

Dans sa configuration actuelle, ce site est favorable au gîte des chauves-souris. C'est pourquoi, l'aménagement de la zone d'activité devrait compenser l'évolution du site (aménagement d'abri pour chauves-souris, pourquoi pas intégrés aux constructions, choix d'essences d'arbres favorables à ces mammifères pour les aménagements paysagers public et privé...)

Une desserte interne favorisant le lien avec l'existant

La desserte de cette extension se fera prioritairement à partir d'un accès sur de la départementale 139 (route de Pont-Audemer). Si cela n'est pas possible, l'accès pourra se faire à partir de la zone d'activité existante entre les deux bâtiments des parcelles 124 et 103.

Une zone destinée aux activités artisanales et commerciales de petite taille

Pour répondre aux objectifs du PADD (axe 1 : Renforcer le rôle de pôle relais de Corneilles), la commune a choisi d'étendre la zone d'activités afin de pouvoir y accueillir des entreprises locales souhaitant se relocaliser. Il est ainsi proposer que cette zone soit principalement destinée aux activités artisanales et commerciales de petites tailles. Cette vocation à accueillir des activités de petite taille permettra également de ne pas concurrencer la zone d'activités d'Epaignes (zone d'activités de taille supérieure).

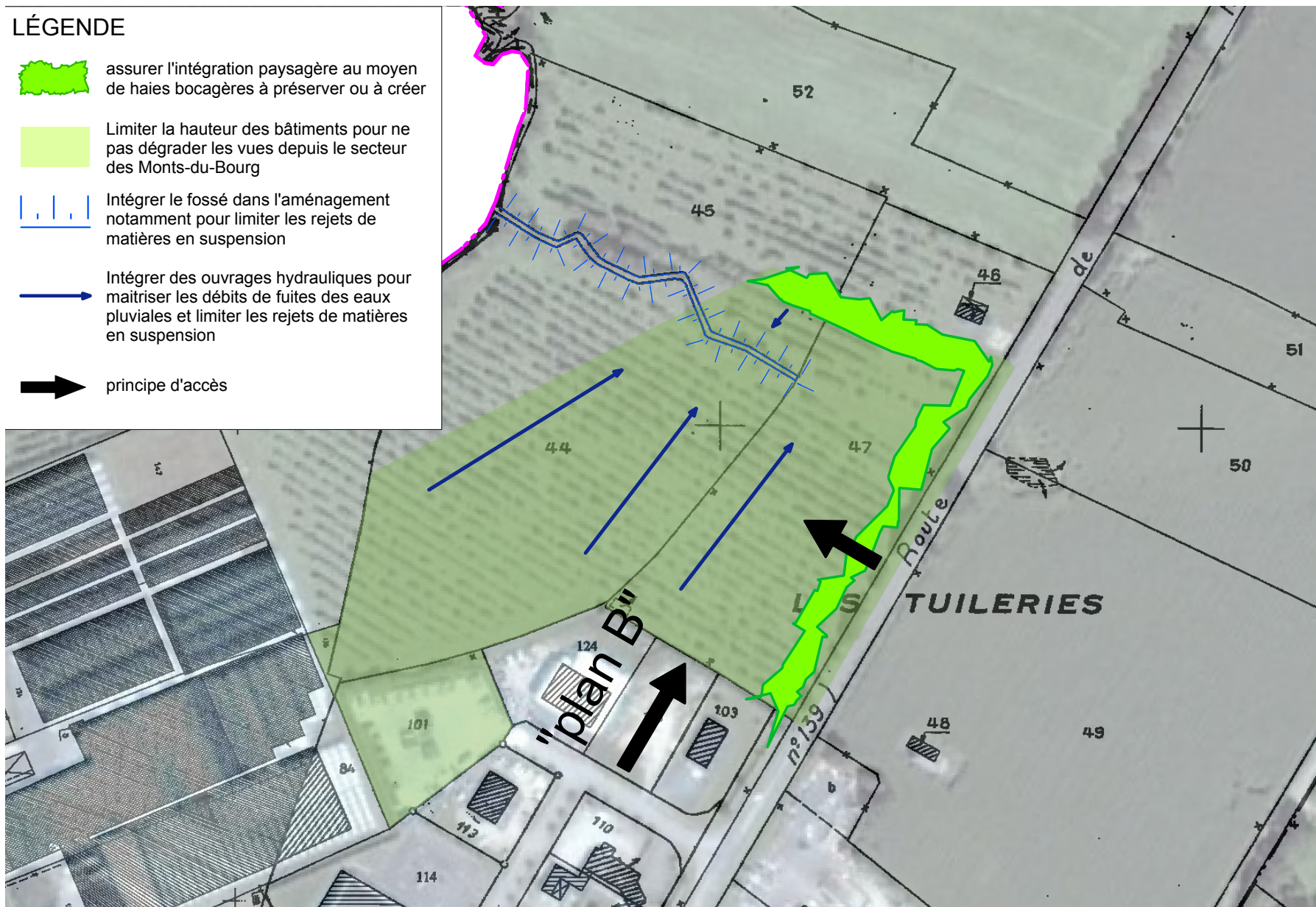
Une gestion extensive intégrée des eaux de ruissellement.

Voir le plan suivant.

L'aménagement de la zone et de chaque parcelle doit impérativement assurer l'absence de rejet d'hydrocarbure au milieu.

LÉGENDE

-  assurer l'intégration paysagère au moyen de haies bocagères à préserver ou à créer
-  Limiter la hauteur des bâtiments pour ne pas dégrader les vues depuis le secteur des Monts-du-Bourg
-  Intégrer le fossé dans l'aménagement notamment pour limiter les rejets de matières en suspension
-  Intégrer des ouvrages hydrauliques pour maîtriser les débits de fuites des eaux pluviales et limiter les rejets de matières en suspension
-  principe d'accès



Liaison Cormeilles - Saint-Pierre

Contexte

Il s'agit du secteur situé entre la commune de Cormeilles et celle de Saint-Pierre-de-Cormeilles, et en particulier des abords de la RD810 plus communément appelée Route de Lisieux.

Enjeux et objectifs

Il s'agit d'une orientation d'aménagement et de programmation commune à Cormeilles et à Saint-Pierre. Le diagnostic a montré que cette entrée sud du bourg de Cormeilles est stratégique en termes d'attractivité du territoire (voie majeure de déplacement au niveau départemental). Le travail mené à l'échelle des 4 communes a permis de réfléchir à des principes d'aménagement partagés sur ce tronçon.

Préserver les points de vues

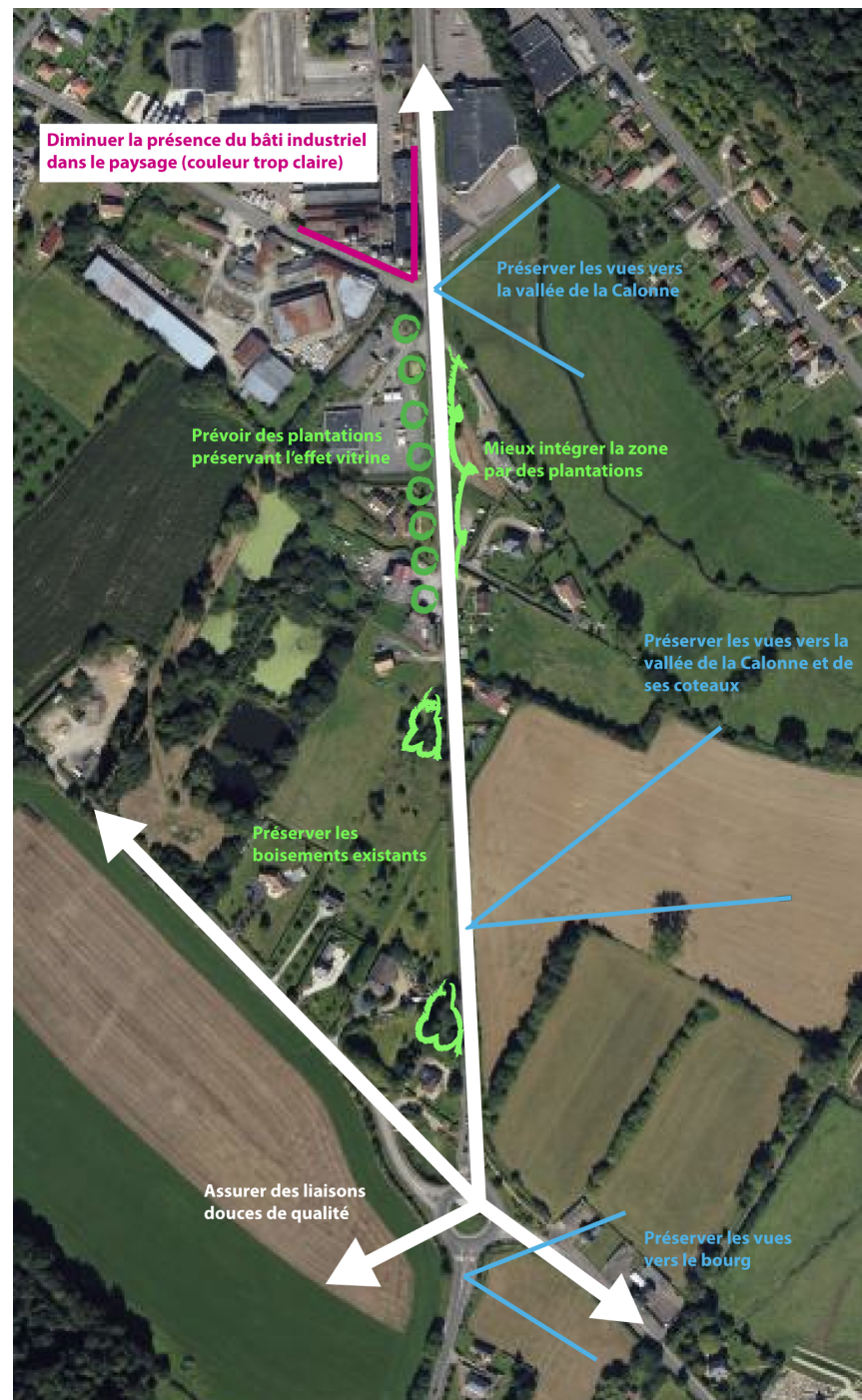
Les vues en direction de la vallée de la Calonne, des coteaux et du bourg de Saint-Pierre sont des atouts à mettre en valeur pour conforter l'attractivité du territoire. Il s'agit ici de les préserver en limitant les constructions, ou tout du moins en les intégrant dans le paysage. Les cônes de vues figurant sur le plan ci contre et les coupures d'urbanisation seront préservés.

Intégrer les constructions par des aménagements paysagers

La préservation et la mise en valeur des paysages de la vallée de la Calonne et de l'entrée du bourg de Cormeilles nécessitent de prévoir des aménagements paysagers le long de la départementale. Il s'agit notamment de préserver les boisements existants, et prévoir des plantations préservant l'effet « vitrine ». S'agissant du secteur à urbaniser sur Saint-Pierre, une orientation d'aménagement et de programmation spécifique prend en compte cette nécessité.

Permettre des liaisons douces entre les deux communes

Cette liaison est également empruntée par de nombreuses personnes à pied et à vélo. Il est donc nécessaire d'aménager ce secteur pour permettre une utilisation des modes actifs (à vélo ou à pied) en toute sécurité.



Zone à urbaniser rue des Coutures

Contexte

La rue des Coutures est située au sud-ouest du bourg et permet notamment de rejoindre la commune de Saint-Pierre-de-Cormeilles. Le secteur pressentie d'une superficie d'environ 1,5 ha accueille actuellement une ancienne pâture en continuité du tissu bâti.

Enjeux et objectifs

L'aménagement de cette zone permettra de compléter le tissu bâti entre des habitations existantes, le boisement situé au sud et le projet touristique prévu sur la commune de Saint-Pierre-de-Cormeilles. L'aménagement de cette zone devra :

- Profiter d'une desserte aisée par la rue des Coutures
- Bénéficier de la desserte par le futur chemin de promenade qui reliera Cormeilles aux communes voisines et qui passera par la rue des Coutures permettant un accès piéton et vélo aisé au centre bourg et à ses équipements
- Tenir compte de la faible densité des secteurs voisins
- Favoriser une exposition plein sud des constructions.
- Intégrer l'opération dans son paysage en assurant la plantation sur le domaine public d'arbres de haut jet d'essence indigènes dont les huppriers permettront de fondre l'opération dans les bois auxquels elle sera adossée.

Intégration de la zone dans son environnement proche

Ce secteur à urbaniser est accolé à un environnement bâti peu dense : densité nette d'environ 6 bâtis/ha. Les constructions les plus récentes ont été établies sur d'importantes parcelles, une des caractéristique du bâti rural traditionnel. Dans la mesure du possible, les aménagements futurs devraient tendre vers ces caractéristiques.

Pour intégrer au mieux les nouvelles habitations, la plantation d'arbres dans les espaces publics sera requis pour que leurs huppriers participent à noyer les toitures dans une ambiance végétale. Une attention particulière sera à porter sur les toitures pour qu'elles puissent s'intégrer au mieux au bâti existant.



Vue du secteur depuis la rue des Coutures

La topographie

Avec une altitude d'environ 90 mètres à l'ouest et 77 mètres à l'est, la pente moyenne de la parcelle est estimée à quelque 9%. Les enjeux consécutifs à la question de la pente devront être pris en compte. Les constructions devront s'adapter à la pente et non l'inverse.

Adaptation aux changements climatiques et durabilité du programme

Des plantations d'arbres d'alignement sur l'emprise des voies le long des rues et sur les placettes seront prévus.

Les plantations d'arbres sur les espaces publics, recommandées .

Les parties non circulées feront utilement, mais pas uniquement, appel à des matériaux limitant les surchauffes.

Une exposition plein sud des constructions sera privilégiée.

