

Département de l'Eure, commune de
Saint-Pierre-de-Cormeilles

**Plan local
d'urbanisme**

Plu prescrit le 21 mars 2013

Plu arrêté le 6 juillet 2017

Plu approuvé le 18 octobre 2018



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du
18 octobre 2018 approuvant le plan
local d'urbanisme de la commune de
Saint-Pierre-de-Cormeilles

Le maire, Jacky Lesaulnier

**Projet d'aménagement et de
développement durables (Padd)**

Date :

15 octobre 2018

Phase :

Approbation

2

Mairie de **Saint-Pierre-de-Cormeilles** 93, route de Thiberville (27260)
02 32 57 80 18, mairiestpierredecormeilles@orange.fr

Agence Gilson paysage & urbanisme Sas, 228000 Chartres

Rappel

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).

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). La commune et notamment le bourg vivent avec Cormeilles.

Dans l'esprit de la démarche groupée, compte tenu du bénéfice qu'apporte le bourg de Cormeilles aux habitants de Saint-Pierre, son dynamisme est un enjeu commun.

Le Plu de Cormeilles a pour principal objectif d'affirmer le rôle de pôle relais de son bourg. Pour permettre d'assurer une offre de services, commerces, emplois, bénéfique à tous, le bourg de Cormeilles a vocation à regrouper une partie de la population qui arrivera sur le territoire.

Pour ce faire, Saint-Pierre-de-Cormeilles, Saint-Sylvestre-de-Cormeilles et le Bois-Hellain ont décidé de reporter une partie de leur production de logements vers le centre bourg de Cormeilles.

Pour comprendre au mieux la complémentarité des projets d'aménagement et de développement durable des deux communes, celui de Cormeilles est fourni en annexe au dossier.

Les enjeux forts pour l'avenir de Saint-Pierre-de-Cormeilles sont :

- des accès de qualité pour aller du bourg de Saint-Pierre à Cormeilles
- la qualité de l'environnement au sens large du terme (biodiversité, paysage...) dont la préservation et la mise en valeur sont essentiels au développement de l'activité touristique et à l'affirmation d'une identité forte
- la prise en compte de l'agriculture et des évolutions en cours.

Rester un bourg à part entière en complémentarité avec Cormeilles

Participer au dynamisme du bourg de Cormeilles pour en bénéficier

Sécuriser l'accès des piétons et vélos allant du bourg de Saint-Pierre à Cormeilles par des accès qui pourront également drainer les touristes.

Participer au bouclage du chemin vert reliant Saint-Pierre, Cormeilles et Saint-Sylvestre.

Assurer l'avenir du collège, en facilitant le renouvellement de la population concernée.

Améliorer la qualité de l'entrée de bourg de Cormeilles en arrivant de Lisieux.

Favoriser l'accueil de touristes et de résidents secondaires pour participer au dynamisme de l'artisanat et du bourg de Cormeilles.

Stabiliser la croissance démographique

Aider le territoire à compléter l'offre de logements pour que chaque catégorie de population puisse trouver un logement adapté.

Seul le bourg et Cavicourt seront complétés dans leurs limites actuelles.

Quelques logements pourront également être produits en continuité immédiate du bourg pour répondre rapidement à la demande à laquelle la commune ne répond plus depuis plusieurs années.

Les logements à produire à l'échelle du territoire sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements par exemple) seront essentiellement regroupés à Cormeilles, le plus proche possible du centre bourg.

La croissance démographique annuelle moyenne sera d'environ 0,9 % par an.

Maintenir une transition paysagère entre les bourgs de Saint-Pierre et Cormeilles

Favoriser vers l'est l'ouverture visuelle de la vallée de la Calonne par le maintien des espaces pâturés et cultivés.

Améliorer la qualité de l'entrée de bourg de Cormeilles en arrivant de Lisieux, en collaboration avec Cormeilles.

Renforcer l'emploi local pour limiter les déplacements

La proximité du bourg de Cormeilles et le projet d'extension de sa zone d'activité bénéficieront également à Saint-Pierre-de-Cormeilles. Ce devrait être le principal vecteur de développement de l'emploi. Sont également prévus à l'échelle communale les objectifs suivants.

Favoriser le développement de l'activité artisanale

Permettre l'installation d'activités dans le tissu bâti existant sous condition de compatibilité avec l'environnement habité.

Développer les emplois d'aide à la personne

Améliorer la desserte numérique

Favoriser le développement des connections numériques qui seront favorables aux nouvelles formes d'activité à distance

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

Renforcer l'offre d'accueil touristique

Permettre la création d'un espace commun d'accueil, d'hébergement, de vente, lié à l'activité agricole

Favoriser l'accueil à la ferme

Compléter le riche réseau de promenades

Favoriser la diversification agricole en direction du tourisme

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

Favoriser la biodiversité

Protéger les boisements constituant des réserves de biodiversité ou participant à des corridors écologiques.

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

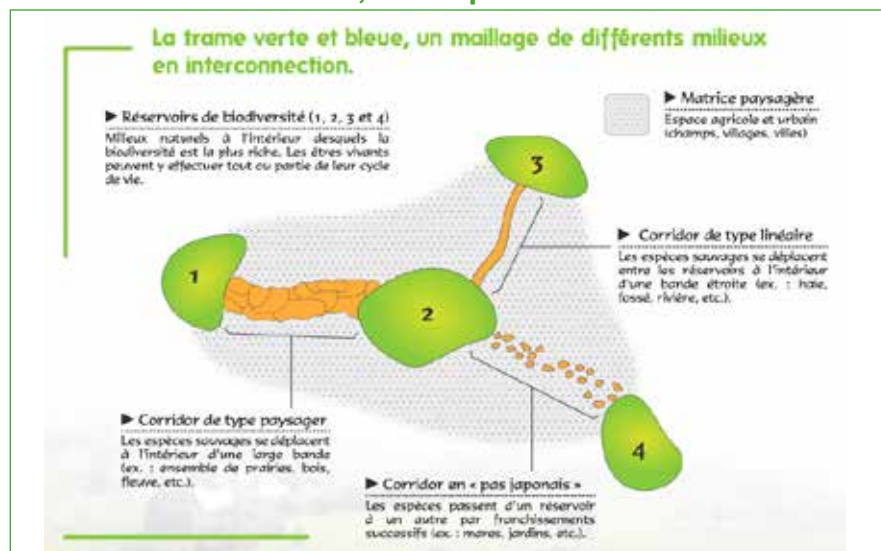
Protéger la sous-trame de **prairies humides** en dehors des secteurs concernés par la zone Natura 2000, déjà protégés.

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

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

Protéger la sous-trame des **pelouses calcaires**.

La trame verte et bleue, c'est quoi ?



Le schéma ci-dessous est donné à titre indicatif

Protéger le paysage

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

Maintenir des **bosquets et haies dans la zone tampon** à la jonction du plateau et des vallées.

Protéger les **lignes de crête boisées**.

Ouvrir les fonds de vallées, au minimum, il ne faudrait pas y protéger les boisements. **Y Favoriser l'activité d'élevage** est une solution adaptée et réaliste.

Protéger une transition paysagère entre le Bourg de Saint-Pierre et Cormeilles.

Préserver le **patrimoine végétal** caractéristique du **bocage** (prairies, haies) participant aux trames vertes et bleues

Préserver les vues sur le bourg depuis le coteau opposé de la vallée de la Calonne.

Limiter l'enfrichement des coteaux, notamment ceux de la vallée aux Lièvres.

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

Mettre en valeur l'identité locale

Préserver le patrimoine bâti traditionnel.

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

Limiter l'urbanisation linéaire.

Modérer la consommation de l'espace

Favoriser l'évolution du bâti existant

Dans le bourg, ne pas freiner la construction en dent creuse par des règles d'urbanisme trop contraignantes.

Favoriser la mobilisation des logements vacants

Attirer les résidents secondaires en prenant soin de l'environnement.

Consommer moins d'espace que pendant la dernière décennie.

Seul le secteur du bourg sera complété dans ses limites actuelles. Ceci permettant de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espaces en actant une réduction de plus de 50% par rapport à la consommation observée entre 2001 et 2011.

Quelques logements pourront également être produits en continuité immédiate du bourg pour répondre rapidement à la demande à laquelle la commune ne répond plus depuis plusieurs années.

Si une petite zone à urbaniser est nécessaire, la densité de logements y sera au minimum d'environ 10 logements par hectare.

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 alentours des sites d'exploitation agricole
- préserver des cônes de développement des exploitations agricoles
- Limiter la consommation des espaces agricoles

Favoriser la diversification

Permettre le projet touristique du groupement d'agriculteurs.

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.