

Commune de  
**Saint-Pierre-de-Cormeilles**  
(Eure)

**Plan local  
d'urbanisme**

Plu prescrit le 21 mars 2013  
Plu arrêté le 18 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 com-  
mune de Saint-Pierre-de-  
Cormeilles

Le maire, Jacky Lesaulnier

**Orientations d'aménagement  
et de programmation**

Date :  
**15 octobre 2018**

Phase :  
**Approbation**

**3**

Mairie de **Saint-Pierre-de-Cormeilles**, 93 route de Thiberville (27260)  
Tél : 02 32 57 83 76, courriel: [mairiestpierredecormeilles@orange.fr](mailto:mairiestpierredecormeilles@orange.fr)  
Agence **Gilson & associés**, Sas, urbanisme et paysage, 28000 Chartres

## 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 route de Lisieux

## Contexte

Il s'agit de la zone à urbaniser située à la limite nord de la commune à proximité de Cormeilles, le long de la route de Lisieux.

## Enjeux et objectifs

L'aménagement de cette zone nécessite une attention particulière du fait de sa configuration en second rideau sur la route de Lisieux en limite urbaine avec la commune de Cormeilles. Il s'agira notamment de traiter la question de l'accessibilité (voirie, collecte des déchets) et de l'intégration paysagère du site (préservation de haies existantes, zone d'implantation des logements).

## Des principes d'accès pour gérer la desserte

Cette zone située en second rideau sur la route de Lisieux, qui devrait pouvoir accueillir environ 6 logements, nécessite de prévoir une desserte interne. Le schéma présentant cette proposition de desserte prend également en considération la question de la collecte des déchets. Pour faciliter celle-ci, un enclos à ordures ménagères est installé à l'entrée de la voie de accès interne.

## Des principes d'intégration paysagères

La préservation du cadre de vie nécessite aussi de proposer des dispositions visant à intégrer ce secteur dans le paysage. L'orientation proposée pour la liaison Cormeilles - Saint Pierre (cf. p.5) stipule qu'il y a un enjeu de préservation des vues vers la vallée de la Cailonne et ses coteaux. Il est ainsi proposé de préserver les linaires de haies actuels en partie sud de la parcelle.



# Aménagement de l'entrée de bourg de Saint-Pierre-de-Cormeilles

## Contexte

Il s'agit d'une orientation visant à proposer des principes d'aménagement pour le secteur situé entre la mairie de Saint-Pierre et le rond-point de la vierge sur la D810.

## Enjeux et objectifs

L'enjeu principal est d'intégrer au mieux les logements futurs dans l'environnement paysagers et urbains, et de gérer les accès.

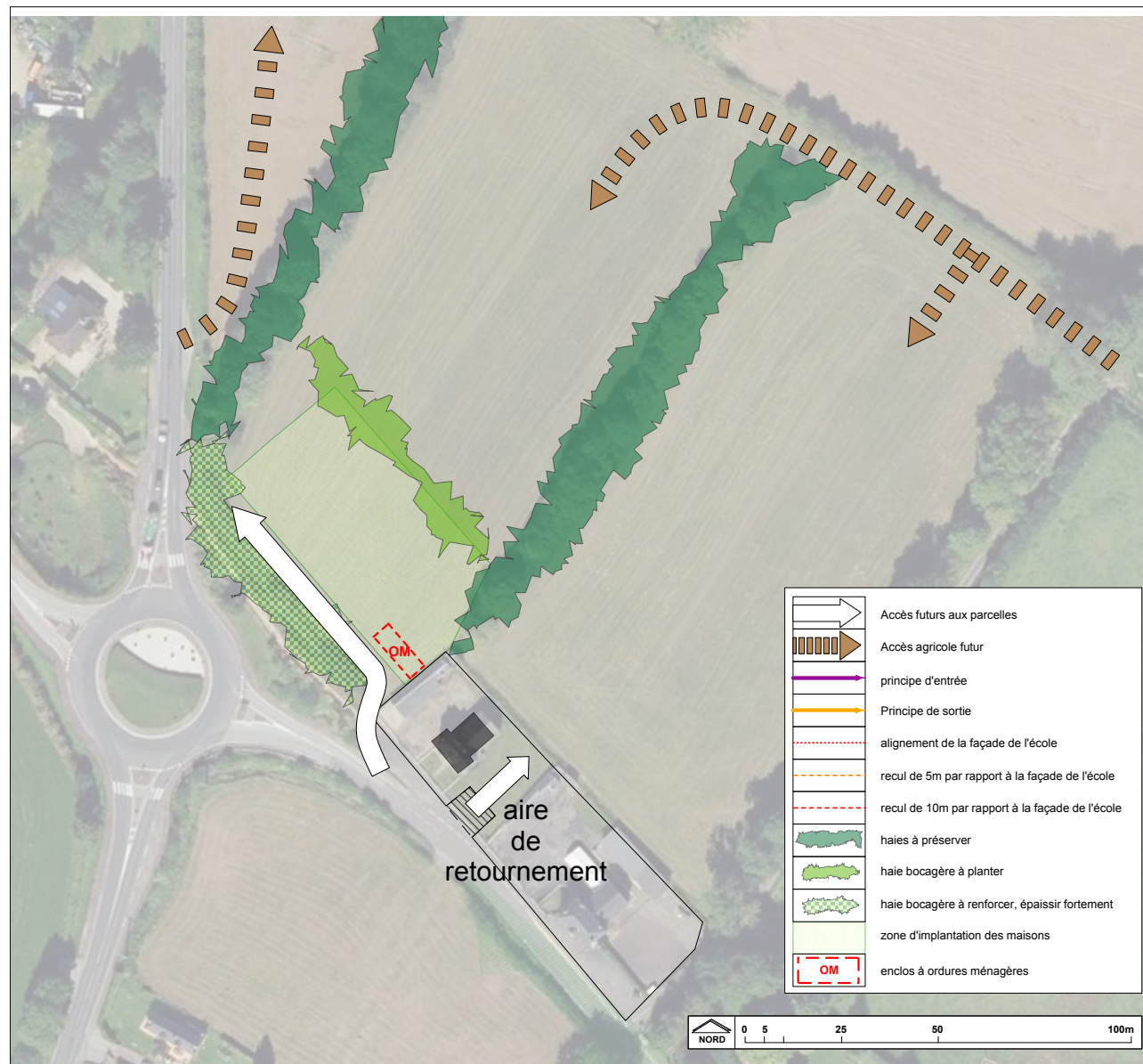
## Des principes d'accès pour gérer la desserte

Ce secteur, situé à proximité de la départementale D810 et du giratoire de la Vierge, implique de prendre des dispositions particulières pour gérer l'accès des futures habitants. Il est proposé de maintenir l'accès à cette zone via la D22 (route permettant de rejoindre le bourg de Saint-Pierre). Il s'agira d'aménager cette intersection pour limiter les risques avec la proximité du giratoire.

Le schéma présentant cette proposition de desserte prend également en considération la question de la collecte des déchets. Pour faciliter celle-ci, un enclos à ordures ménagères est installé à l'entrée de la voie de accès interne.

## Des principes d'intégration paysagère

La préservation du cadre de vie nécessite aussi de proposer des dispositions visant à intégrer ce secteur dans le paysage. Il est ainsi proposé de préserver les linéaires de haies actuels, et de créer une haie bocagère en limite des fonds de jardins des habitations.



# 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. Il est recommandé de préserver ces cônes de vues, et ces coupures d'urbanisation.

## 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.

