

Envoyé en préfecture le 08/10/2025

Reçu en préfecture le 08/10/2025

Publié le 9 octobre 2025

ID : 014-211401815-20251006-DELIB20250805-DE



Exécutoire le 9 octobre 2025



Département du Calvados  
**Commune de CORMELLES LE ROYAL**  
Mairie : 20, rue de l'Eglise  
14123 CORMELLES LE ROYAL

Conseillers en exercice : 24 Conseillers présents : 20 Votants : 22	<b>Séance du 6 octobre 2025</b>
Date de la convocation : 30 septembre 2025	
<b>Delib20250805</b>	

## CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq, le six-octobre à dix-huit heures trente, le conseil municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Maire.

### Présents :

M. Jean-Marie GUILLEMIN, M. Didier LIZORET, Mme Fabienne MOREL, M. Mustapha MZARI-ROSSI, Mme Pascale BOURSIN, M. Pierre JUNQUA, Mme Isabelle GERME, Mme Claude FRÉMIN, M. Bertrand LANGRAND, Mme Anne-Marie ARANDA, M. Hervé ROSE, M. Francis MÉNARD, Mme Maryline CHAUCHIS-ARDAENS, Mme Rachel LOPEZ, M. Valéry DELAGE, Mme Ymen FARHAT, Mme Véronique LEVILLAIN, M. Jérôme PIERRE, M. Damien GUINEHEUX, Mme Aurélie BARRÉ-RIBET.

### Pouvoirs :

M. Philippe BERARDI à M. Hervé ROSE  
M Laurent EUDE à M. Pierre JUNQUA.

### Absents excusés :

Mme Sophie OBLIN-POMMIER  
M. Florent ANDRÉ.

### Secrétaire :

Mme Claude FRÉMIN, désignée à l'unanimité par les membres du conseil municipal.

Envoyé en préfecture le 08/10/2025

Reçu en préfecture le 08/10/2025

Publié le 9 octobre 2025



ID : 014-211401815-20251006-DELIB20250805-DE

Exécutoire le 9 octobre 2025

**Delib20250805**

**OBJET : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Mobilités (PLUi-HM) de la Communauté Urbaine Caen la mer : avis de la commune de Cormelles le Royal sur le dossier arrêté par le conseil communautaire le 10 juillet 2025**

La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet de PLUi-HM de Caen la mer, arrêté par délibération du 10 juillet 2025.

Les objectifs de ce PLUi-HM étaient les suivants :

- Une économie diversifiée, innovante et à fort potentiel
- Une économie touristique liée au patrimoine
- Une agriculture puissante
- Une politique de l'habitat liée au cadre de vie
- Des modes de déplacements en cohérence avec la dynamique de territoire
- La prise en compte de l'environnement, et du développement durable, du paysage et du patrimoine.

En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme le projet arrêté est soumis, pour avis aux communes de la communauté urbaine. L'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique.

Le conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du 23 mai 2019 prescrivant l'élaboration du PLUi-HM et fixant les modalités de collaboration avec les communes membres,

Vu la délibération du 6 juillet 2023 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu la délibération du Conseil Communautaire datée du 10 juillet 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HM,

Vu le projet du PLUi-HM composé des pièces suivantes :

- Pièces administratives
- Rapport de présentation (diagnostic, justifications des choix, évaluation environnementale, annexes au rapport de présentation)
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Programmes d'Orientations et d'Actions volet Habitat et volet Mobilités
- Règlement écrit et graphique
- Annexes



Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Emet un avis favorable sur le dossier arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Mobilités de Caen la mer sous réserve :

- De la levée des réserves suivantes :

**- Pièce n°5.3 – Règlement écrit – Dispositions communes applicables en toutes zones :**

- Page 22 : « stationnement » : En conférence des Maires du 2 septembre 2025, Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Caen la Mer a proposé une évolution des règles de stationnement comme suit :

**Focus sur les dispositions relatives au stationnement pour le logement**

Propositions d'adaptations à apporter, **en rouge**

	Corridor TCSP	Hors corridor TCSP , en fonction
Logement	1-logement max : 1 place/logt	<p><b>Zone 1 (centre urbain métropolitain) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 logement                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• mini 2 places/logt</li> <li>• Caen : mini 1 place/logt et maxi 2 places/logt</li> </ul> </li> <li>• 2 logements et plus                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• mini 1,2 place/logt (nécessité d'être plus permissif que dans le corridor, Cf orientations POA+PADD)</li> </ul> </li> </ul>
	2-logements et plus : 0,8 place/logt  1 place/logt	<p><b>Zone 2 (couronne urbaine et pôle) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 logement                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• mini 2 places/logt</li> </ul> </li> <li>• 2 logements et plus                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• mini 1,5-1,8 place/logt</li> </ul> </li> </ul> <p>• Pour les opérations de plus de 3 000m<sup>2</sup> de terrain ou de plus de 5 lots :                      + 0,5 place visiteur/lot (sur espace public et mutualisée à l'opération d'aménagement)</p>
		<p><b>Zone 3 (communes associées aux pôles) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mini 2 places/logt</li> <li>• Pour les opérations de plus de 3 000m<sup>2</sup> de terrain ou de plus de 5 lots :                      + 0,5 place visiteur/lot (sur espace public et mutualisée à l'opération d'aménagement)</li> </ul>
		<p><b>Sur tout le territoire (hors TCSP) :</b>                      1 place par logement pour les studios et T1</p>
Logement social	0,5 place/logt	<p><b>Zone 1,2 et 3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mini 1 place/logt</li> </ul>

*Nb : Pour la couronne, les pôles et les communes associées aux pôles : Pour les logements individuels dans toute opération d'ensemble de 5 logements et/ ou 3000 m<sup>2</sup> de SDP, a minima, 1 place exigée devra être non close et aménagée au sein de la parcelle sur son accès automobile.*

Néanmoins, dans le corridor du TCSP, la nouvelle règle proposée de 1 place de stationnement par logement ne convient pas, il est nécessaire que ce soit une place de stationnement par logement **minimum**.

Dans la zone 2 (couronne urbaine et pôle), les nouvelles règles proposées par Monsieur le Président de Caen la Mer le 2 septembre conviennent sauf pour les places visiteurs pour les opérations de plus de 3 000 m<sup>2</sup> ou de plus de 5 lots. En l'espèce il serait nécessaire de prévoir 10% de places visiteurs par logement car un lot peut être composé d'un logement ou d'un nombre indéterminé et sans limite.

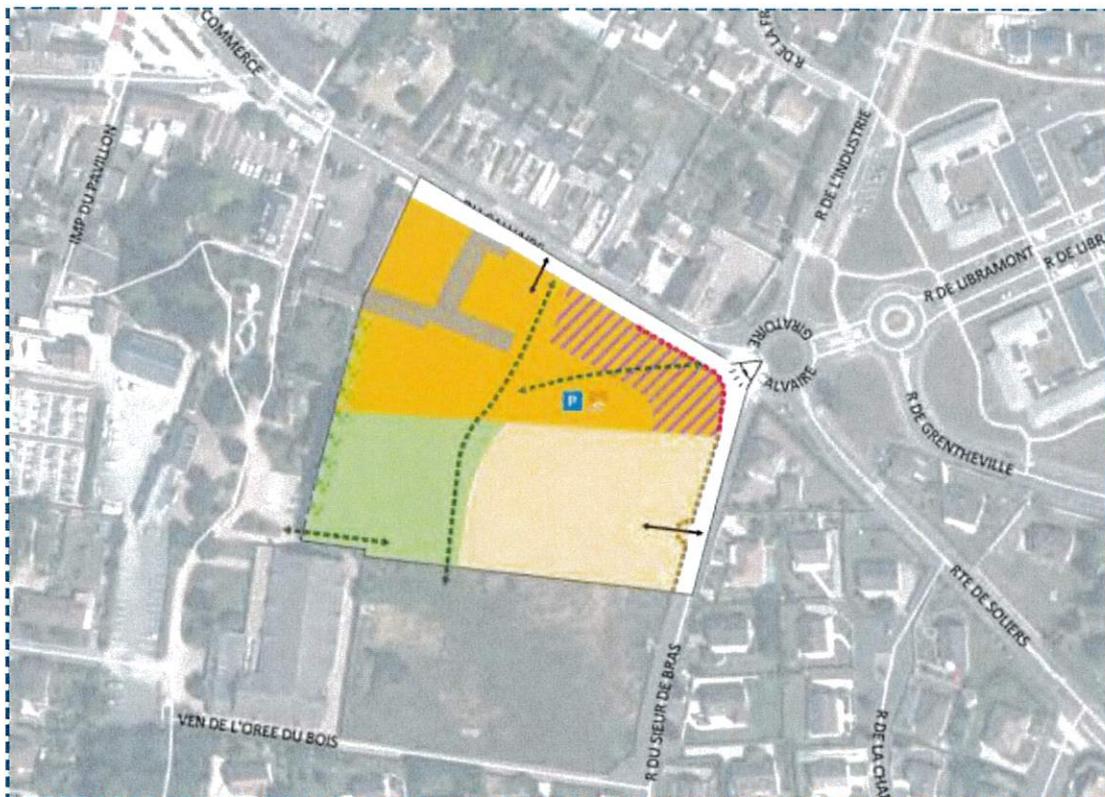
- De la prise en compte des remarques suivantes :

- Le nom de la Commune de Cormelles le Royal n'a jamais officiellement été écrit avec des tirets entre les trois mots de son nom.

- Pièce n°4.2 – OAP sectorielles :

- L'OAP « Au bord de la Vallée Verte » :
  - Cette OAP ne fait plus sens en termes d'aménagement urbain, en raison de la densité désormais imposée et de flux de véhicules dans un endroit aussi enclavé. A l'origine, il était prévu deux OAP dont le but était d'interdire un flux traversant d'une part, et de contrôler la densité du secteur d'autre part. Il convient donc de la retirer.
- L'OAP « entrée de bourg » :
  - le paragraphe intitulé « *des services en complémentarité de la place du Commerce* » n'est plus d'actualité et devra donc être enlevé car l'implantation de services n'est plus envisagée dans le cadre de cette opération.
  - La phrase « *De manière générale, les bâtiments ne devront pas être plus hauts que le plus haut des bâtiments existants et à maintenir* » est à supprimer.
  - Le plan est à revoir comme suit :

Plan actuel :





**- Pièce n°5.3 – Règlement écrit – Dispositions communes applicables en toutes zones :**

- Page 26 : « F. Dispositions générales pour les vélos » :
  - La phrase « *Les dispositions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas pour la destination « habitation » lorsque la construction compte moins de deux logements* » doit être placée juste en dessous du titre de cet article « F. Dispositions générales pour les vélos » pour que toutes les dispositions de cet article soient concernées par cette phrase. Ainsi, les dispositions de cet article ne s'appliqueraient qu'aux constructions de deux logements et plus. L'objectif est de ne pas imposer la construction d'un abri vélo spécifique pour les maisons individuelles. Par ailleurs « moins de deux logements » pourrait être utilement remplacé par « un logement ».

**- Pièce n°5.4 – Règlement écrit – Dispositions écrites particulières applicables par zone :**

- Page 33 : en secteur U3 – « Hauteur maximale des constructions »
  - Règle générale : Il n'est pas prévu la possibilité de toiture à la Mansart. En effet, une construction de R+1+C en toiture à la Mansart aura inévitablement une hauteur au faîtage supérieure aux autres toitures. Cette architecture constitue une part importante de la signature et de l'identité architecturale de la commune.
- Page 42 : en secteur U4 – « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »
  - Règle générale - en secteurs U4c (dans la perspective de modifier le zonage de Cormelles le Royal de l'U4b en U4c) : La règle des retraits ne convient pas car elle est trop restrictive : soit limite séparative, soit à une distance de 4 mètres. Il aurait été judicieux de prévoir la possibilité de construire à moindre hauteur de 3 mètres maximum par exemple dans une bande de 4 mètres depuis la limite séparative latérale. Exemple de la règle actuelle du PLU de Cormelles le Royal, règle qui a prouvé son efficacité depuis sa mise en œuvre en 2019 : « *Les constructions nouvelles, dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres, peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives. Les constructions nouvelles, dont la hauteur au faîtage est supérieure à 3 mètres, doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) sans jamais pouvoir être inférieur à 4 mètres* ».

- Page 45 : en secteur U4 – « Hauteur maximale des constructions »
  - Règle générale – En secteurs U4b, U4c et U4c1 : Il n'est pas prévu la possibilité de toiture à la Mansart. En effet, une construction de R+1+C en toiture à la Mansart aura inévitablement une hauteur au faîtage supérieure aux 10 mètres maximum. Cette architecture constitue une part importante de la signature et de l'identité architecturale de la commune.

**- Pièce n°5.5 – Règlement écrit – Dispositions particulières concernant le traitement des clôtures :**

- Page 33 : « Cormelles le Royal – En vis-à-vis des voies et emprises publiques » :
  - « *Aucune clôture* » doit être « *autorisé* »
  - « *Haie bocagère* » doit être « *autorisé* »
  - « *Panneaux en bois, palissades et claustras fixés au sol* » doit être « *autorisé* »
- Page 34 : « Cormelles le Royal – En limites séparatives » :
  - « *Haie bocagère* » doit être « *autorisé* »
  - « *Grillage souple* » doit être « *autorisé* ».

**- Pièce n°6.1 – Plan de zonage :**

Après avoir pris connaissance des règles précises des zones U4b et U4c, il convient de transformer la zone U4b en U4c car les règles correspondent plus à la typologie urbaine de Cormelles le Royal.

D'une façon générale, lorsqu'il a fallu comparer le règlement des zones et notamment entre le zonage U4b et U4c, il apparaît évident que les règles relatives à la bande des 15 mètres associées à celles de la hauteur, du retrait latéral et/ou de celle de fond de parcelle, le tout conjugué également avec le pourcentage d'emprise au sol maximal des constructions et installations rend l'exercice très compliqué et très peu permissif. Il ne faut pas oublier que cette règle devra être expliquée aux administrés. Faire le choix entre les règles de l'U4b et l'U4c relève du choix cornélien.

Envoyé en préfecture le 08/10/2025

Reçu en préfecture le 08/10/2025

Publié le 9 octobre 2025



ID : 014-211401815-20251006-DELIB20250805-DE

Exécutoire le 9 octobre 2025

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Suivent les signatures,  
Pour extrait certifié conforme,  
Cormelles le Royal, le 7 octobre 2025

Le Maire,



Jean-Marie GUILLEMIN