

Commune d'AMAYE-SUR-ORNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Amayé-sur-Orne

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES Pièce B



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2025
Le Maire,

NEAPOLIS Atelier d'Urbanisme
3 Allée du Green- 14520 PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN
neapolis@orange.fr



Préambule

Conformément à l'article L 151-5, le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L.4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L.123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

La loi ne revient pas sur l'absence d'opposabilité du PADD mais fait apparaître une obligation, confortant le PADD comme « clef de voûte » du PLU, de :

- respect par les Orientations d'Aménagement et de Programmation des orientations du PADD (L 151-6)
- cohérence du règlement avec le PADD (L 151-8)

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :

« L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientation d'urbanisme. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé ».



Les objectifs du PADD d'AMAYE-SUR-ORNE

- A. Assurer un développement communal maîtrisé et intégré***
- B. Conforter le dynamisme du bourg***
- C. Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers
garants de la qualité des paysages communaux et du
cadre de vie des habitants***





Assurer un développement communal maîtrisé et intégré

O r i e n t a t i o n 1 : A s s u r e r u n e c r o i s s a n c e d é m o g r a p h i q u e d y n a m i q u e m a i s m a î t r i s é e

- En 2019, la population d'AMAYE-SUR-ORNE est estimée à 1046 habitants. La commune souhaite porter la population communale à environ 1160 habitants, à l'horizon 2040.
 - Pour répondre au phénomène de desserrement des ménages, les besoins issus du point mort ont été estimés à environ 20 logements ;
 - Pour répondre à la croissance démographique projetée, les besoins en logements ont été estimés à environ 50 logements.
 - Les besoins globaux en logements sont donc d'environ 70 logements pour la commune.
- Afin d'être en capacité de répondre à ces besoins, la commune souhaite mobiliser :
 - Les possibilités offertes via le réinvestissement urbain et les opérations immobilières en cours de commercialisation : ce réinvestissement urbain répondra à environ 45% des besoins globaux en logements.
 - Les possibilités d'extensions urbaines, en y produisant environ 55% des besoins globaux en logements.

O r i e n t a t i o n 2 : A s s u r e r l a m i x i t é s o c i a l e e t g é n é r a t i o n n e l l e

La commune souhaite assurer la mixité sociale et générationnelle :

- En favorisant l'installation d'une population jeune et active (permettant à la commune de renouveler sa population);
- En permettant à la population locale de se maintenir sur la commune à tous les âges de la vie;
- En développant des formes d'habitat denses et plus diversifiées, pour répondre aux besoins des populations.





Assurer un développement communal maîtrisé et intégré



O r i e n t a t i o n 3 : M a î t r i s e r l ' é v o l u t i o n a r c h i t e c t u r a l e e t u r b a i n e

Le bourg d'AMAYE-SUR-ORNE est composé de tissus urbains anciens traditionnels, caractéristiques des villages de la Plaine de Caen, et d'un tissu pavillonnaire aéré et verdoyant. Cette particularité confère au bourg un esprit villageois que la commune souhaite préserver. Ainsi :

- L'évolution future du bâti ancien traditionnel devra préserver la qualité des tissus existants;
- Le gabarit des futures constructions sera cohérent avec ceux existants dans le bourg;
- Les extrêmes architecturaux, sans rapport avec le site, devront être proscrits.

O r i e n t a t i o n 4 : V e i l l e r a u b o n f o n c t i o n n e m e n t d e l a c o m m u n e

Afin de limiter les pressions sur les espaces naturels et agricoles, la commune d'AMAYE-SUR-ORNE souhaite :

- Limiter la consommation de l'espace pour préserver les espaces agricoles et naturels : les zones d'extensions urbaines seront localisées au Sud-Ouest du bourg où les contraintes paysagères, écologiques et agricoles sont absentes – elles n'excéderont pas 3 ha ;
- Privilégier une utilisation plus économe du foncier : la densité nette moyenne sera au minimum de 15 logements par hectare et les nouvelles formes urbaines seront recherchées;
- Organiser qualitativement le développement de l'urbanisation : les interrelations entre les quartiers existants et futurs seront recherchées;
- Réguler l'apport de population par une ouverture programmée des zones à urbaniser.

La commune souhaite gérer le stationnement et développer les déplacements doux sur le territoire :

- Il s'agira de limiter autant que possible le stationnement résidentiel sur les espaces publics et d'accueillir le stationnement de passage et résidentiel sur des espaces spécifiquement aménagés.
- Il s'agira également d'encourager les déplacements courts vers les lieux de vie et de services, par le développement du maillage doux (piétons et/ou cycles). Une attention particulière sera apportée aux cheminements doux le long de la RD212.
- Il s'agira enfin de développer et de poursuivre la mise en valeur des chemins sur le territoire.

ASSURER UN DEVELOPEMENT MAÎTRISE ET INTEGRE

 FAVORISER LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN

 SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTUR

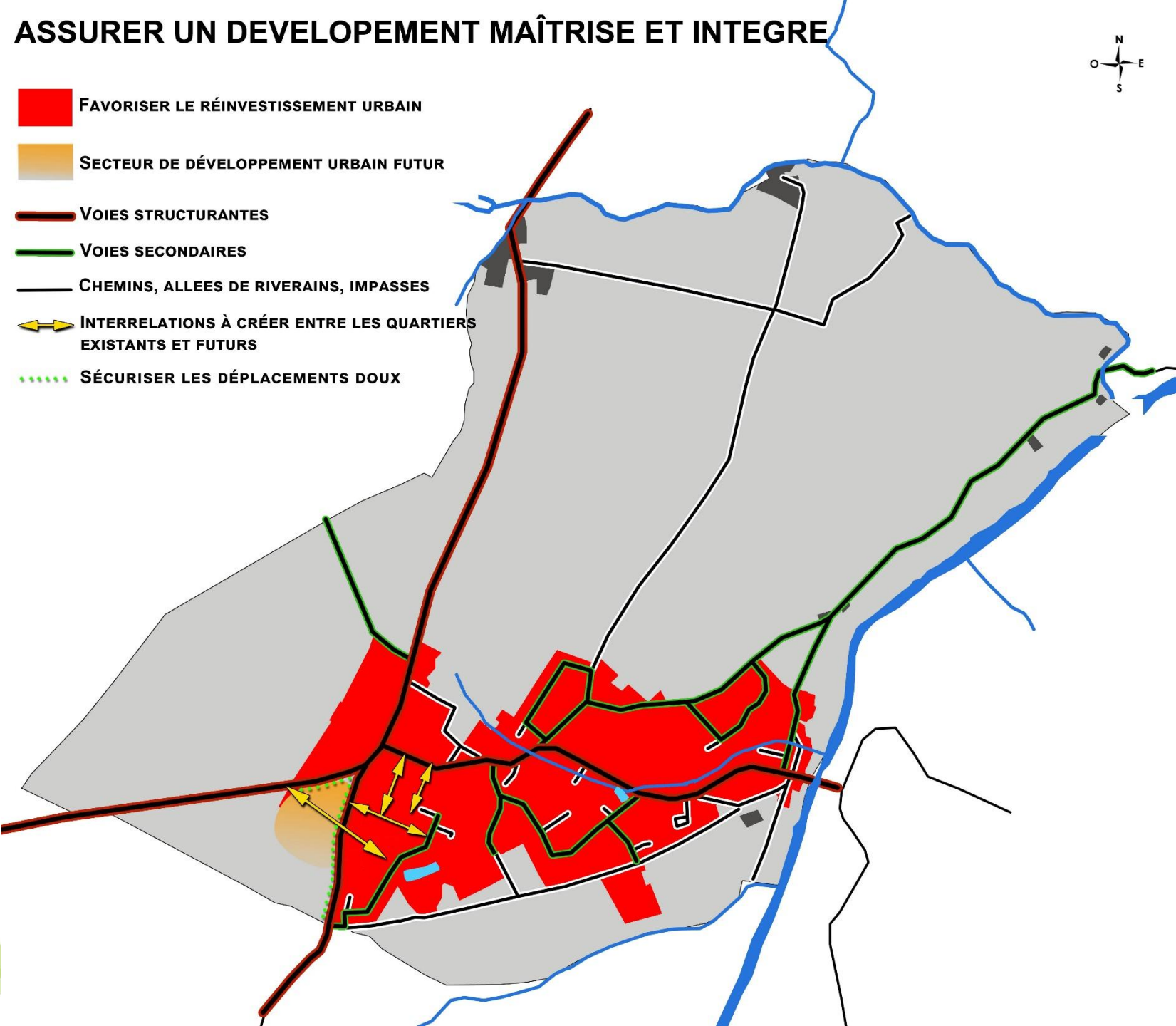
 VOIES STRUCTURANTES

 VOIES SECONDAIRES

 CHEMINS, ALLEES DE RIVERAINS, IMPASSES

 INTERRELATIONS À CRÉER ENTRE LES QUARTIERS EXISTANTS ET FUTURS

 SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS DOUX



O r i e n t a t i o n 1 : P é r e n n i s e r e t c o n f o r t e r l ' a c t i v i t é a g r i c o l e

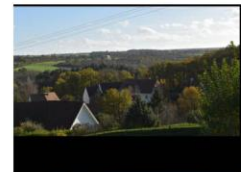
AMAYE-SUR-ORNE est une commune rurale où l'activité agricole reste essentielle. La commune entend maintenir l'agriculture comme activité principale du territoire communal (démarche économique et paysagère) :

- En conservant les grandes entités agricoles nécessaires aux exploitations, par un classement en zone agricole stricte;
- En permettant le développement et l'implantation des exploitations agricoles sur le territoire;
- En protégeant les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles d'exploitation par le respect des règles de recul (réciprocité agricole) et en préservant des accès faciles aux terrains d'usage;
- En permettant la mutation de certains ensembles bâtis agricoles.

O r i e n t a t i o n 2 : D é v e l o p p e r e t c o n f o r t e r l e t i s s u é c o n o m i q u e

D'une manière générale, les activités économiques doivent participer à la mixité fonctionnelle des tissus urbains. Ainsi, la commune d'AMAYE-SUR-ORNE souhaite :

- Permettre la diffusion de certaines formes d'activités économiques dans les secteurs à dominante résidentielle : la collectivité entend ne pas y interdire les services de proximité ou l'activité tertiaire dès lors qu'ils ne génèrent pas de conflit d'usage ou ne perturbent pas la qualité de vie pour ces secteurs. Cet objectif prend en compte les évolutions des modes de travail (télétravail, créations de petites structures unipersonnelles, ...);
- Permettre le développement du potentiel touristique :
 - Création de liaisons piétonnes ou cyclables vers le pôle touristique du Pont du Coudray;
 - Permettre et encourager le développement de l'offre en hébergements touristiques;
 - Valoriser les espaces emblématiques du territoire communal, comme la vallée de l'Orne.





Orientation 3 : Offrir un bon niveau d'équipements pour répondre aux attentes de la population

Consciente qu'un développement démographique, même maîtrisé, entraîne des besoins supplémentaires s'ajoutant aux besoins actuels, la commune d'AMAYE-SUR-ORNE entend :

- Pérenniser les équipements et services, en veillant à leur adéquation avec les évolutions démographiques du territoire :
 - Pérenniser les équipements et services publics existants, et favoriser leur évolution (groupe scolaire, pôle de sport et de loisirs, etc...) ;
 - Permettre l'implantation d'un nouveau cimetière;
 - Permettre l'implantation de lieux de vie supplémentaires dans les futurs quartiers (aire de jeux, etc...) ;
 - Réaliser des équipements et des réseaux calibrés au développement urbain projeté;
- Répondre aux besoins en espaces publics de qualité
 - Poursuivre l'enfouissement des réseaux ;
 - Assurer des circulations apaisées dans les différents quartiers ;
 - Aménager des espaces verts dans les quartiers résidentiels ;
 - Développer les liaisons, notamment douces, au sein du bourg ;
- Poursuivre le déploiement des moyens de communications numériques
 - L'accès aux technologies numériques constitue un enjeu fort tant pour les habitants que pour les activités économiques, c'est pourquoi la commune d'AMAYE-SUR-ORNE souhaite permettre la bonne marche du projet de déploiement de la fibre optique.

CONFORTER LE DYNAMISME DU BOURG

PÉRENNISER ET CONFORTER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

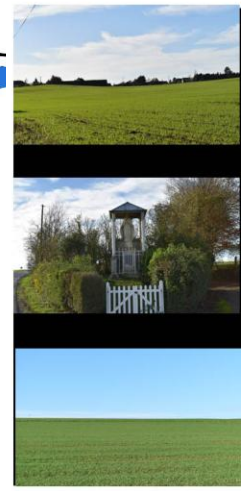
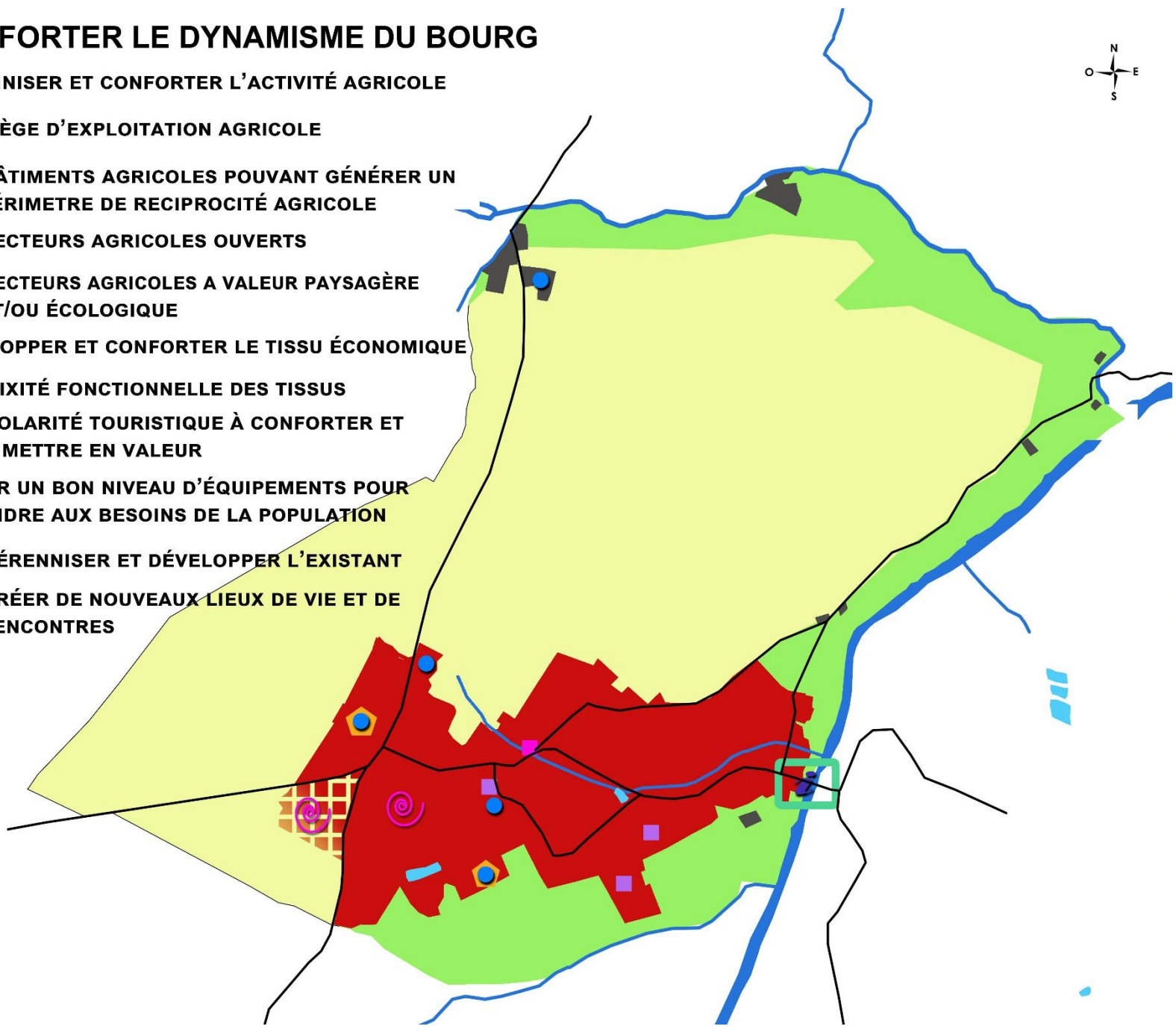
- SIÈGE D'EXPLOITATION AGRICOLE
- BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT GÉNÉRER UN PÉRIMÈTRE DE RECIPROCITÉ AGRICOLE
- SECTEURS AGRICOLES OUVERTS
- SECTEURS AGRICOLES A VALEUR PAYSAGÈRE ET/OU ÉCOLOGIQUE

DÉVELOPPER ET CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE

- MIXITÉ FONCTIONNELLE DES TISSUS
- POLARITÉ TOURISTIQUE À CONFORTER ET À METTRE EN VALEUR

OFFRIR UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION

- PÉRENNISER ET DÉVELOPPER L'EXISTANT
- CRÉER DE NOUVEAUX LIEUX DE VIE ET DE RENCONTRES





Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers garants de la qualité des paysages communaux et du cadre de vie des habitants

O r i e n t a t i o n 1 : V a l o r i s e r e t p r é s e r v e r l e s é l é m e n t s v é g é t a u x c o n s t i t u a n t d e s c o r r i d o r s é c o l o g i q u e s , o u e n c o r e d e s c œ u r s d e n a t u r e

La commune d'AMAYE-SUR-ORNE souhaite protéger durablement les espaces naturels et garantir le maintien de leur richesse biologique, à long terme:

- En préservant les cœurs de nature (cours d'eau, ripisylve, boisements, haies bocagères de qualité, zones humides identifiées, etc...), et consécutivement, la trame verte et bleue du territoire;
- En permettant la circulation de la faune par le maintien des corridors biologiques.

O r i e n t a t i o n 2 : P r o t é g e r l e p o t e n t i e l a g r i c o l e

Les espaces agricoles sont à préserver, tant pour leur potentiel économique qu'agronomique. Pour atteindre cet objectif, la commune entend y limiter le développement de l'urbanisation, par des extensions urbaines maîtrisées.

Aussi, la commune souhaite assurer une place au développement de l'agriculture au sein du bourg, avec par exemple, des jardins familiaux, des vergers écoles....





Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers garants de la qualité des paysages communaux et du cadre de vie des habitants



O r i e n t a t i o n 3 : V a l o r i s e r l e s e s p a c e s n a t u r e l s s i t u é s à p r o x i m i t é e t a u s e i n d u t i s s u u r b a i n

La valeur environnementale et paysagère des vallées et vallons, situés en périphérie immédiate du bourg voire au sein du bourg, est à intégrer dans la réflexion sur le développement communal :

- En y limitant l'urbanisation communale ;
- En préservant et en développant la trame verte au sein du bourg via le maintien de pénétrantes vertes, ou en préconisant des transitions paysagères entre les espaces bâtis et les espaces agricoles et naturels environnants (limites franches et nettes des nouvelles urbanisations avec l'espace agricole).
- En protégeant les traits marquants du paysage rural, bocager et boisé (maintien des haies et des boisements);
- En prenant en compte les points de vue sensibles, en constituant des limites d'urbanisation claires et de qualité.

O r i e n t a t i o n 4 : S e p r é m u n i r d e s r i s q u e s e t p r o t é g e r l ' e n v i r o n n e m e n t

Soucieuse de protéger l'environnement, la commune d'AMAYE-SUR-ORNE souhaite :

- Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques.
- Gérer les eaux pluviales : maintien du maillage bocager, rétention des eaux pluviales à la parcelle, réalisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales dans les futures opérations, limitation de l'imperméabilisation des sols...
- Maîtriser les pollutions diverses (air/sols/eaux) et les nuisances.
- Encourager les actions en faveur de la réduction des dépenses énergétiques et inciter au développement de modes de production d'énergies à partir de matières premières renouvelables;
- Assurer un urbanisme durable.

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS GARANTS DE LA QUALITÉ DES PAYSAGES COMMUNAUX ET DU CADRE DE VIE DES HABITANTS



SECTEURS À PROTÉGER, À PRÉSERVER ET À METTRE EN VALEUR

-  **TRAME BLEUE : COURS D'EAU, RIPISYLVE ET ZONES HUMIDES**
-  **TRAME VERTE : ELEMENTS BOISÉS ET BOCAGERS**
-  **PÉNÉTRANTES VERTES À METTRE EN VALEUR POUR ENRICHIR LE CADRE DE VIE DES HABITANTS**
-  **TRAITEMENT PAYSAGER DES FUTURES FRANGES URBAINES**

