Commune d'AMAYE-SUR-ORNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Amayé-sur-Orne

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce C

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

Contexte réglementaire :

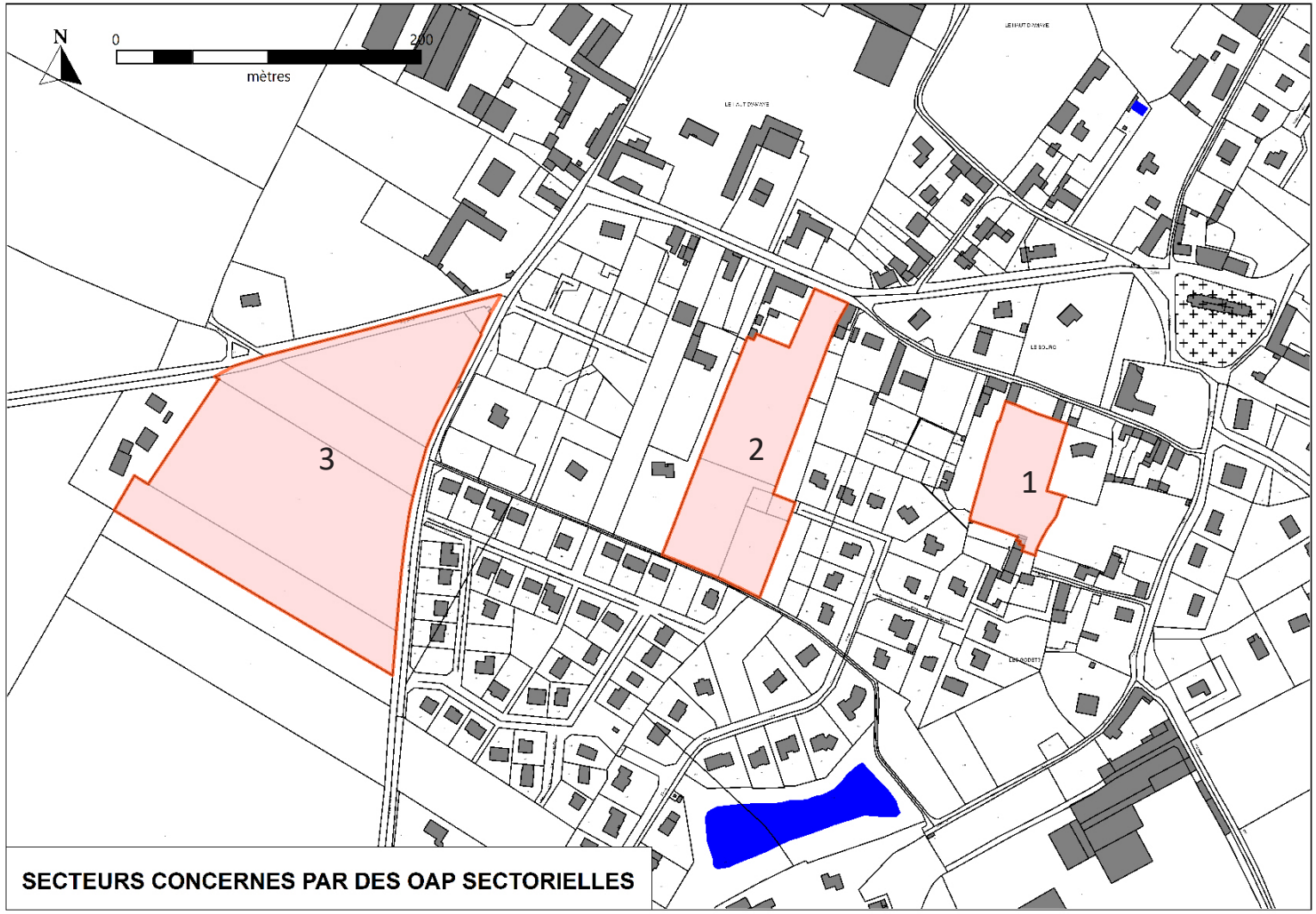
Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.
(…) »

La portée juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation est précisée à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Localisation des secteurs soumis à OAP et échéancier d'ouverture à l'urbanisation



SECTEURS CONCERNES PAR DES OAP SECTORIELLES

Cadre règlementaire :

Afin d'inscrire le territoire dans la trajectoire "Zéro Artificialisation Nette en 2050" prévu par la loi Climat et Résilience, un phasage (échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AU) est retenu pour programmer dans le temps l'urbanisation à venir.

L'orientation

Il est retenu deux phases pour l'urbanisation à venir :

- PHASE 1 : 2021 -2030
- PHASE 2 : 2031-2040

Les secteurs n°1, 2 et une partie du secteur 3 s'inscriront dans la phase 1 :
- secteur 1 : 0.39 ha
- secteur 2 : 1 ha
- secteur 3 : environ 1 ha (cimetière + parking + quelques logements)

Total de la phase 1: 2.4 ha

La deuxième tranche du secteur 3 s'inscrira dans la phase 2 :
- secteur 3 : 1.4 ha

Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique : le bioclimatisme

Bioclimatisme : Implantation optimale des constructions sur les parcelles

L'objectif est de tendre vers la sobriété des projets, en limitant la consommation foncière et en favorisant l'efficacité énergétique (l'implantation d'une construction peut permettre d'optimiser la quantité d'énergie nécessaire à ses besoins de fonctionnement).

En définissant les meilleurs orientations

Les objectifs sont de concevoir des projets sobres en matière de consommation énergétique, bien orientés pour favoriser l'apport de lumière, un éclairage naturel et un confort thermique. Cela favorise également les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie agréable.

- Exposer la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire (Sud généralement)
- Se protéger du vent de Nord ou des vents dominants en prenant en compte la topographie du site, en s'abritant derrière un talus ou de la végétation...
- Orienter les espaces libres des parcelles au Sud de la construction
- Privilégier la conception de logements traversants (pour maximiser les apports solaires)

En favorisant la compacité des constructions

L'objectif est de limiter la déperdition d'énergie au sein et entre les volumes construits. Cette optimisation des volumes est tout à fait compatible avec une richesse architecturale dans les formes ou la composition des façades (moulures, corniches, frises, proportions, rythme des ouvertures...).

- Concevoir des volumes construits limitant la déperdition d'énergie.
- Favoriser la mitoyenneté des constructions neuves, tout en assurant une harmonie architecturale (règles de hauteur notamment).
- Préférer des matériaux qui ont des propriétés de bonne inertie thermique (accumulation de chaleur ou de fraicheur puis restitution).

Définition : La compacité d'un bâtiment est le rapport entre la surface des parois extérieures et la surface habitable. Plus ce rapport est faible plus la compacité du bâtiment est importante.

En évitant les masques solaires

Les masques solaires représentent tout objet naturel ou construit pouvant faire obstacle au soleil en produisant des ombres portées. L'objectif est de favoriser les apports solaires passifs et le potentiel de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque d'un projet et de ne pas impacter l'environnement du site d'implantation. Cela participe également au confort de vie des habitants.

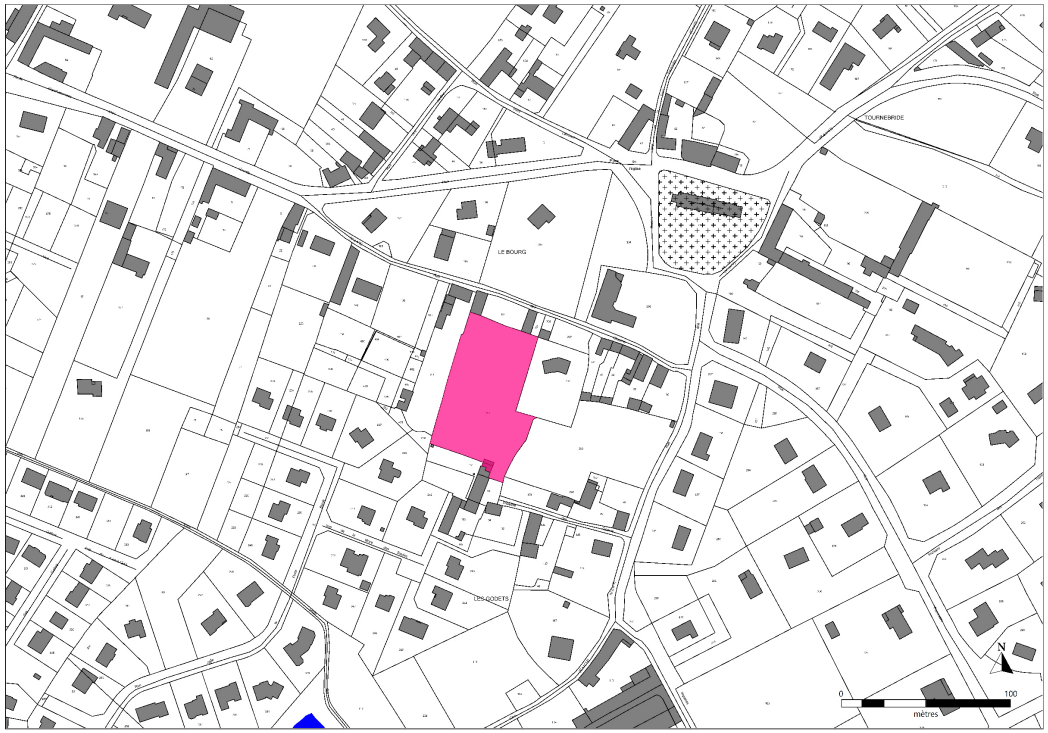
- Implanter les constructions dans le prolongement des constructions existantes pour limiter les covisibilités et limiter les ombres portées (créer par exemple un front bâti le long d'une rue).
- Etudier le périmètre d'ombre fictive de son projet afin d'éviter les ombres portées sur les constructions environnantes (existantes ou futures).
- Implanter les constructions (du projet) en dehors des ombres portées des bâtiments existants.
- Dès lors que la construction n'est pas mitoyenne, prévoir une distance suffisante entre deux constructions pour s'assurer qu'un bâtiment ne porte pas ombrage à un autre (voir règles implantation du règlement).
- Prendre en compte la végétation existante ou à venir et s'assurer que les essences choisies n'auront pas d'impacts négatifs sur les apports solaires. Préconiser par exemple les espèces à feuilles caduques au Sud des constructions.

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Secteur 1 : Rue des Godets - partie Ouest du Parc des Cinq Terres

PHASE 1

Localisation



Le site 1 visé par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation est constitué d'une parcelle de 3 890 m². Elle est située à l'Ouest du lotissement du Parc des Cinq Terres, ayant fait l'objet d'un permis d'aménager en avril 2022.
Les enjeux principaux pour ce site sont d'assurer les interrelations routières et/ou douces entre les quartiers existants et futurs.

Le parti d'aménagement et la programmation

Le projet d'urbanisation devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers pavillonnaires existants et le futur quartier.

Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité nette moyenne de 15 logements par hectare.
La capacité d'accueil théorique est ainsi estimée entre 4 et 5 logements.

Les tailles des parcelles seront variées afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutira à mettre en place une certaine mixité urbaine et sociale.

Les principes d'aménagement

Circulation et déplacement

L'organisation générale de la voirie est présentée dans le schéma de principe : principe d'une interrelation routière avec le Parc des Cinq Terres et principe d'une interrelation dite douce avec la rue des glaçons.
Il conviendra de séparer les différents modes de circulation entre les déplacements automobiles et les déplacements doux.
Le maillage des liaisons douces sera développé, en respectant l'esprit du schéma de principes, afin d'irriguer le futur quartier, et de relier les tissus périphériques.

Les espaces publics

Il sera accordé le plus grand soin à la végétalisation des abords des voies de manière à ce que celles-ci participent pleinement à la qualité de vie des résidents et des passants (bandes arbustives ou alignements d'arbres sur au moins un côté de la rue).

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons. => 0,5 places par logements créés seront aménagées.

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

La gestion des eaux pluviales

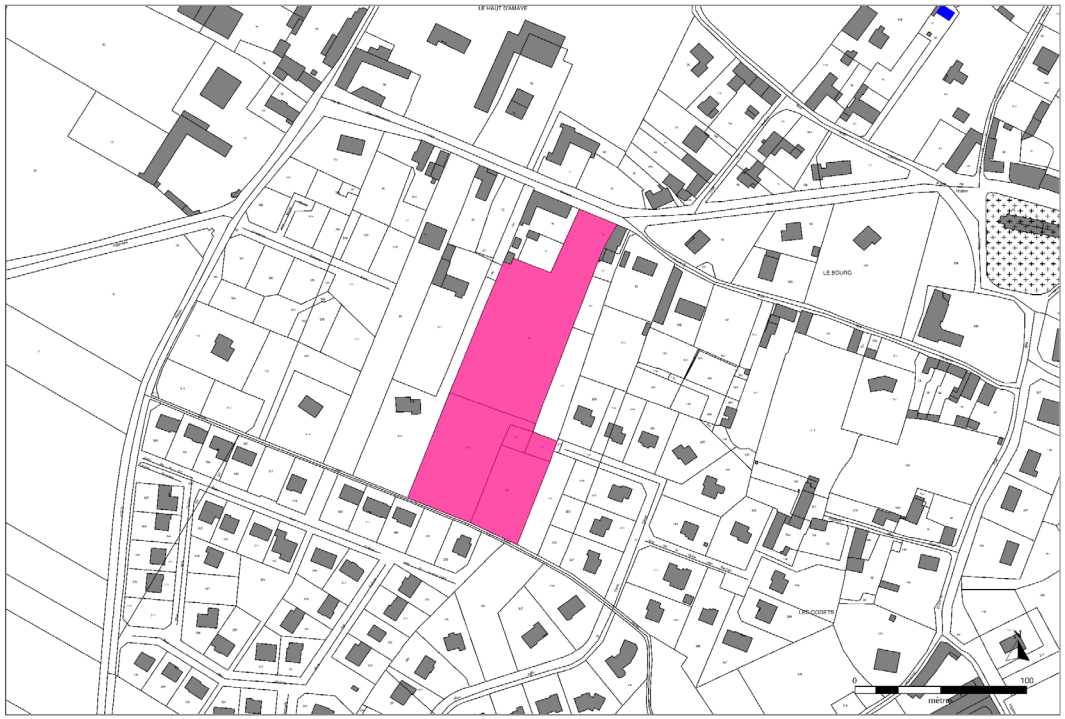
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Privilégier une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés …) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Mettre en œuvre un traitement perméable des espaces publics (hors bandes roulantes des voies) afin de limiter le ruissellement des eaux.

Secteur 2 : Sud de la Grande Rue

PHASE 1

Localisation



Le site 2 visé par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation est un vaste espace libre, situé dans l'aire agglomérée du bourg d'AMAYE-SUR-ORNE.
Sa surface est d'environ 1 ha.
Il est bordé au Nord par la Grande Rue, et au Sud par la sente des Vaux.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- Assurer des interrelations entre les quartiers existants et futurs;
- Qualifier et sécuriser le futur accès collectif au quartier;
- Construire le projet urbain en préservant la trame verte existante, et en la renforçant;
- Développer des projets d'espaces publics liés au futur lotissement (espaces publics fonctionnels : places, espaces de jeux, coulées vertes…);
- Prévoir des voies adaptées au futur trafic engendré, en hiérarchisant les voies (voies structurantes, voies secondaires);
- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales;
- Offrir des logements diversifiés et des formes urbaines adaptées;
- Développer le maillage piétonnier entre les quartiers existants et futurs.

Le parti d'aménagement et la programmation

Le projet d'urbanisation devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers pavillonnaires existants et le futur quartier.

Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité nette moyenne de 15 logements par hectare.
La capacité d'accueil théorique est ainsi estimée à 12 logements.

La programmation de logements sera diversifiée : elle proposera notamment des alternatives à la maison individuelle et des tailles de parcelles variées.

Les principes d'aménagement

Circulation et déplacement

L'organisation générale de la voirie est présentée dans le schéma de principe : une trame viaire permettra de relier la grande Rue à la rue de la Porte Bleue.
L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de la nouvelle accroche sur la Grande Rue.
Il conviendra de séparer les différents modes de circulation entre les déplacements automobiles et les déplacements doux.
Le maillage des liaisons douces sera développé, en respectant l'esprit du schéma de principes, afin d'irriguer le futur quartier, et de relier les tissus périphériques.

Les espaces publics et cadre de vie

Il sera accordé le plus grand soin à la végétalisation des abords des voies de manière à ce que celles-ci participent pleinement à la qualité de vie des résidents et des passants (bandes arbustives ou alignements d'arbres sur au moins un côté de la rue).

Les espaces libres de l'opération seront plantés et végétalisés : les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions, l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons. => 0,5 places par logements créés seront aménagées.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

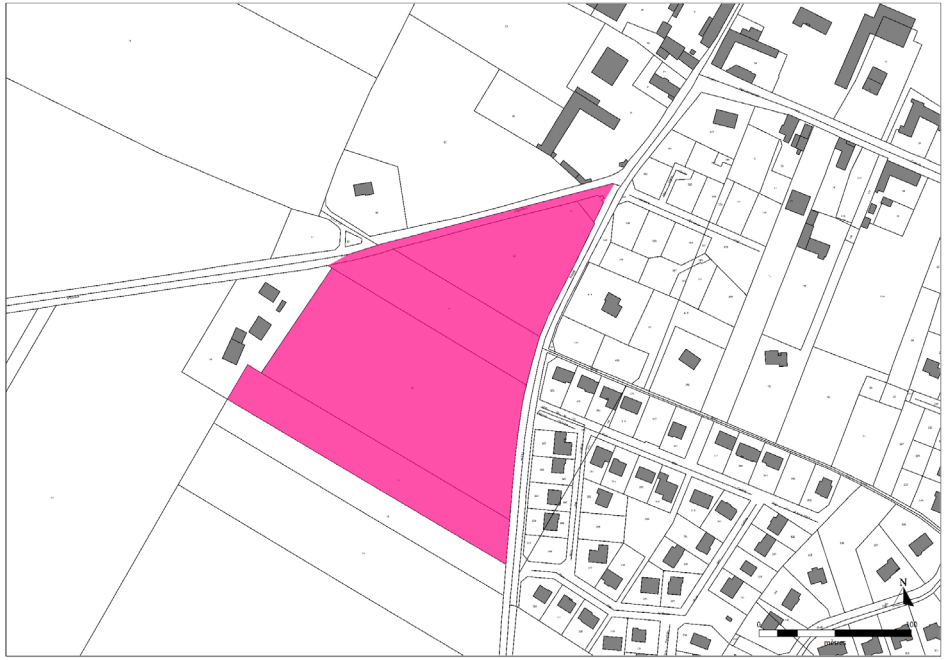
- Privilégier une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés …) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Mettre en œuvre un traitement perméable des espaces publics (hors bandes roulantes des voies) afin de limiter le ruissellement des eaux.

Secteur 3 : Extension urbaine à l'Ouest du bourg

PHASE 1 ET 2

Localisation

Le secteur visé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est situé à l'Ouest du bourg d'AMAYE-SUR-ORNE et constitue un ensemble d'environ 2,45 ha, au Sud de la RD41, à l'Ouest de la RD212 et au Nord d'espaces agricoles cultivés.



Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- La sécurisation et l'aménagement qualitatif de cette entrée de bourg;
- Le traitement des nouvelles franges bâties : par la création de lisières paysagères, afin d'assurer une transition végétale équilibrée entre les constructions et les espaces agricoles environnants;
- Le développement du maillage piétonnier
- Une offre de logements diversifiés
- L'implantation d'un nouveau cimetière paysager

Le parti d'aménagement et la programmation

La commune ambitionne pour cet espace :

- l'implantation d'un cimetière paysager au Nord, sur une surface d'environ 3800 m² - la surface est indicative;
- l'aménagement d'un quartier résidentiel pour le reste du secteur, sur une surface de 2 ha.

Pour la partie habitat : une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité nette moyenne minimale de 15 logements par hectare. La capacité d'accueil théorique est ainsi estimée à 25 logements, et ne pourra pas excéder 35 logements.

La programmation de logements sera diversifiée : elle proposera notamment des alternatives à la maison individuelle et des tailles de parcelles variées.
Le parc de logements créés ne comprendra pas plus de 40% de logements individuels. Pour cette offre alternative à la maison individuelle, elle sera composée de T3 et T4. Enfin, le programme de logements accueillera au moins 20% de logements abordables.

Les principes d'aménagement

Circulation et déplacement

Une trame viaire permettra de relier la RD41 à la RD212. L'aménageur devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de ces accroches. Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

Le maillage des liaisons douces sera développé, en respectant l'esprit du schéma de principes, afin d'irriguer le futur quartier, de relier les tissus périphériques et de sécuriser les déplacements doux le long du réseau routier départemental.

Les espaces publics et cadre de vie

Il sera accordé le plus grand soin à la végétalisation des abords des voies de manière à ce que celles-ci participent pleinement à la qualité de vie des résidents et des passants (bandes arbustives ou alignements d'arbres sur au moins un côté de la rue).

Les espaces libres de l'opération seront plantés et végétalisés : les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions, l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs.

=> 1 place par logement créé sera aménagée.

Une aire de stationnement mutualisée entre le futur équipement public et le futur quartier sera aménagée au contact des deux espaces - L'aménagement d'une infrastructure de recharge pour les véhicules électriques sera assuré sur le secteur. Il sera prévu une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur cet espace public.

Le schéma de principe matérialise une lisière urbaine à réaliser au Sud du secteur : cette lisière devra prendre la forme d'un ourlet arbustif laissant entrevoir le bâti. Le choix des essences et des hauteurs des sujets devra être compatible avec les principes de bioclimatisme déclinés précédemment et ne pas masquer complètement le nouveau front bâti pour assurer un aspect plus urbain à cette entrée de bourg. Elle fera partie intégrante de l'opération et aura une largeur d'environ 10 mètres.

Les nouvelles entrées du village seront valorisées et qualifiées : elles seront lisibles, cohérentes, en adéquation avec le contexte et reflèteront l'image du village et de son potentiel : aménagements qualitatifs pour le piéton, entrées fluides vers les habitations...

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Privilégier une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés …) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Mettre en œuvre un traitement perméable des espaces publics (hors bandes roulantes des voies) afin de limiter le ruissellement des eaux.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SCHEMA DE PRINCIPE

- Secteur à vocation dominante d'habitat.
- Emplacement cimetière (dimensionnement indicatif)
- Accès à qualifier, à mettre en valeur et à sécuriser (localisation indicative)
- Principe de maillage viaire structurant (localisation indicative)
- Principe de maillage viaire secondaire (localisation indicative)
- Principe de cheminements oux / pistes cyclables existants et ou à créer
- Espaces publics sous forme de places et/ou de placettes.
- P Principe d'aire de stationnements mutualisée pour le quartier d'habitat et l'équipement
- Principes de création d'espaces verts : espaces libres en herbe et planté (plantation arborée et arbustive aléatoire, haie champêtre...) Variation des essences, des hauteurs et des rythmes.