



Plan Local d'Urbanisme de MAY-SUR-ORNE

Modification n°1

III - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2014

Modification simplifiée n°1 approuvée le 31 mars 2017,

Modification simplifiée n°2 approuvée le 23 février 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2024,

Le Maire

NEAPOLIS

3 Allée du Green - 14 520 PORT EN BESSIN-HUPPAIN

Tel : 02. 31. 21. 78. 77. - Port : 06. 87. 30. 30. 31. - Courriel : neapolis@orange.fr

SARL au capital de 5 000€ - SIRET 497 657 916 00027 - APE 742C



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent 8 secteurs :

Les secteurs 1 à 7 ont une vocation principale d'habitat permettant de recevoir de l'ordre de 200/250 logements.

- ➡ **Le secteur 1** : « Rue Saint André » pourra accueillir de l'habitat de type intermédiaire et/ou collectif en préservant un front bâti sur la rue Saint André.
- ➡ **Le secteur 2** : « Place du Lavoir » est le pôle de sport et de loisirs à conforter.
- ➡ **Le secteur 3** : « Rue de la Teste de Buch » pourra accueillir de l'habitat de type intermédiaire et/ou collectif.
- ➡ **Le secteur 4** : Cette OAP sectorielle, réalisée, a été supprimée lors de la modification de droit commun n°1.
- ➡ **Le secteur 5** : « Rue des trois Ursulines » est en cours d'étude pour la réalisation de logements collectifs, de commerces et services en façade sur la rue des trois Ursulines.
- ➡ **Le secteur 6** : « Rue des trois Ursulines et Rue Figeac » est un espace mixte devant permettre le transfert de l'unique commerce de détail à vocation alimentaire (petit supermarché de proximité d'une surface de vente inférieure à 1000 m², et le développement de l'offre résidentielle.
- ➡ **Le secteur 7** : « Rue de Verrières / Rue Fernand Léger » comprend un espace présentant un potentiel de diversité de formes bâties et d'organisation urbaine.
- ➡ **Le secteur 8** : « Site de l'ancienne carrière » correspond à un espace à réinvestir par une fonction naturelle récréative et une liaison douce mettant en relation le bourg et la voie verte de la Suisse Normande.

Le bilan global tel qu'il résulte des OAP est le suivant :

Dénomination du secteur	Maîtrise foncière communale	Zonage	Superficie approximative	Nombre de logements envisagés	Densité nette
Secteurs en densification de l'aire urbaine					
Rue Saint André	X	Ub	0.7 ha	15/20	25 log/ha
Rue de la Teste de Buch		Ub	0.7 ha	15/20	25 log/ha
Rue Saint Martin	X	Ub	0.8 ha	15/20	22 log/ha
Rue des 3 Ursulines	X	Ua	0.4 ha	15/20 + commerces	44 log/ha
Rue des 3 Ursulines / Rue Eugène Figeac		Ub	3.8 ha	Déplacement du commerce alimentaire + 50 logements	21 log/ha
Total			6.4 ha	110 à 130	

Secteurs en extension de l'urbanisation					
Rue de Verrières / Rue Fernand Léger		1AU	4.2 ha	90 / 105	25 log/ha
Total			4.2 ha	90/105	

Total			10.6 ha	200 à 235	
--------------	--	--	----------------	------------------	--

La commune dispose d'une maîtrise foncière significative.

En matière de phasage :

Première phase de l'urbanisation communale :

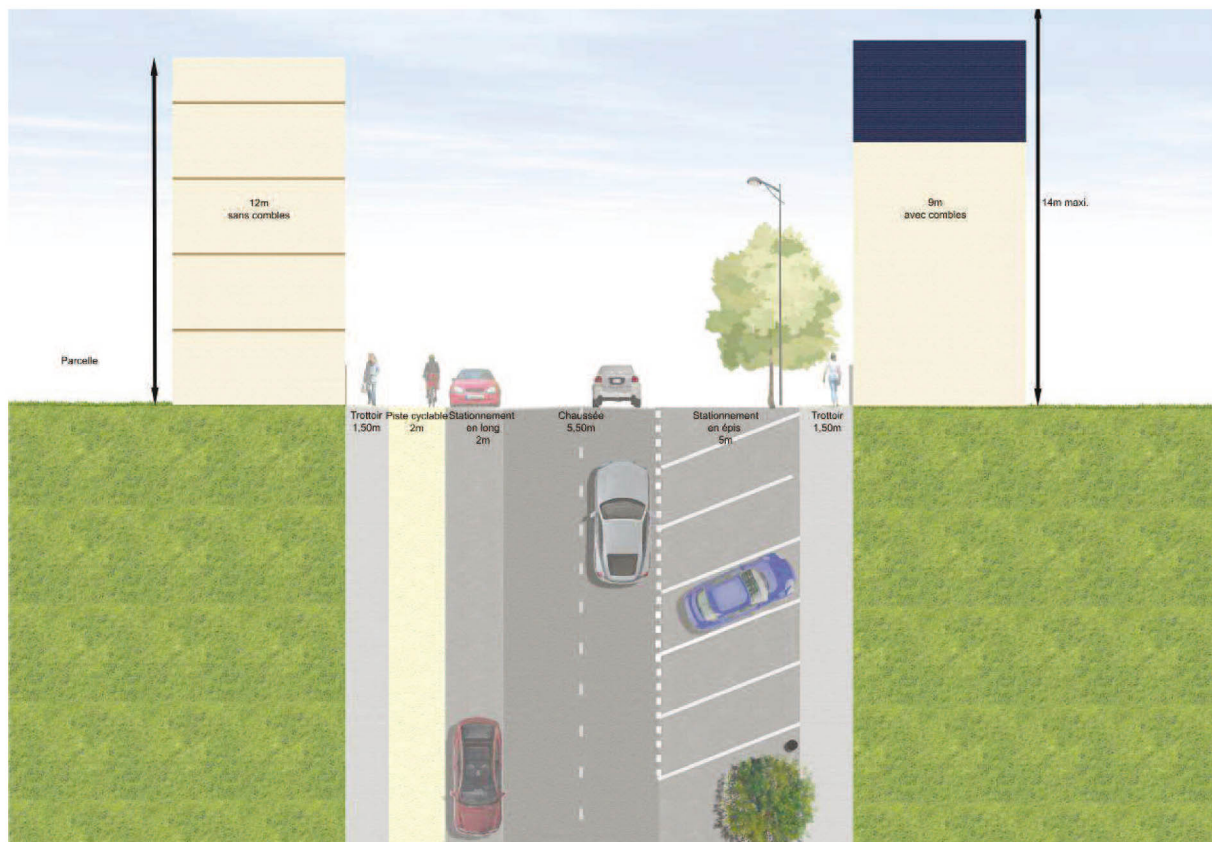
- ➡ Les secteurs situés au sein de l'aire urbaine sont prioritaires.
- ➡ Le secteur de projet Ub : La servitude d'inconstructibilité, initialement mise en place lors de la révision du PLU, a été levée lors de la modification n°1 du PLU, et les OAP ajustées pour permettre le développement de l'offre commerciale dans la continuité du bourg.

Seconde phase de l'urbanisation communale :

- ➡ Le secteur 1AU : son ouverture à l'urbanisation a été entreprise lors de la modification n°1 du PLU, et les OAP ajustées pour répondre aux objectifs municipaux. La phase travaux le concernant ne pourra être initiée qu'à compter du second semestre 2025.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ci-après s'inscrivent dans une logique générale de structuration du centre bourg.

La rue du Canada ainsi que la rue des 3 Ursulines feront l'objet d'une requalification dont l'esprit est traduit ci-après :



Principes pour la gestion des eaux pluviales :

Dans le périmètre de protection rapproché de la prise d'eau de l'Orne, l'infiltration des eaux pluviales devra satisfaire à des conditions spécifiques pour éviter toute pollution de la nappe. La vitesse d'infiltration des dispositifs d'eaux pluviales devra être de 1×10^{-6} m/s (3.6 mm/h). Si la vitesse mesurée in-situ est trop grande, un ajout de matériau inerte type sera possible pour parvenir à cette vitesse. Aussi, les installations comportant un risque de pollution accidentelle (type parking de résidence ou de zone commerciale nécessiteront la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbures en amont des ouvrages d'infiltration.

Principes liés à la qualité de l'air :

L'organisation urbaine et les formes architecturales peuvent contribuer à la réduction de l'exposition de la population à l'air pollué. Les porteurs de projet devront donc chercher à favoriser, dans la conception des opérations, une morphologie urbaine ouverte permettant la circulation des flux d'air et favorisant la dispersion des polluants.

Principes de prise en compte des nuisances :

Pour les secteurs rue des Trois Ursulines / rue Eugène Figeac et rue de la Teste de Buch :

La compatibilité des sols en place avec les usages prévus (habitations, espaces verts, potagers...) devra être vérifiée au préalable.

Pour le secteur rue des Trois Ursulines / rue Eugène Figeac :

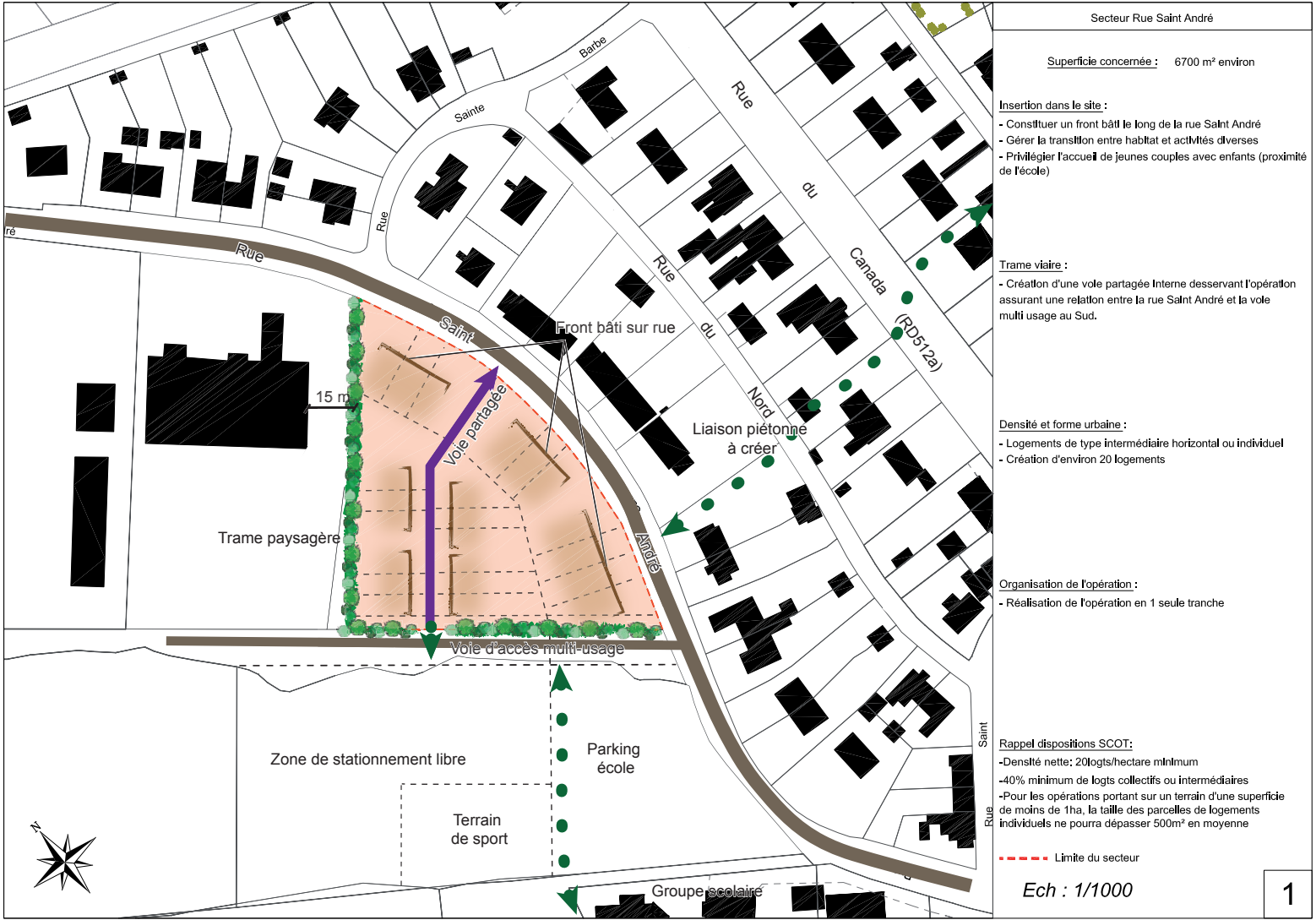
Dans ce secteur, le risque de nuisances sonores pour les habitants peut être une source de conflit d'usage (système de refroidissement, d'aération, fonctionnement du parking...). Les aménagements proposés démontreront qu'ils permettent de limiter au mieux ces risques de nuisances.

Principes de prise en compte des risques :

Les dispositions du PPR minier, approuvé le 21 août 2021, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement écrit.

Principes pour le développement des Installations de Recharge pour les véhicules électriques :

Les normes en matière de développement des installations de Recharge pour les Véhicules Electriques devront à minima respecter les exigences fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation.





ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Place du Lavoir

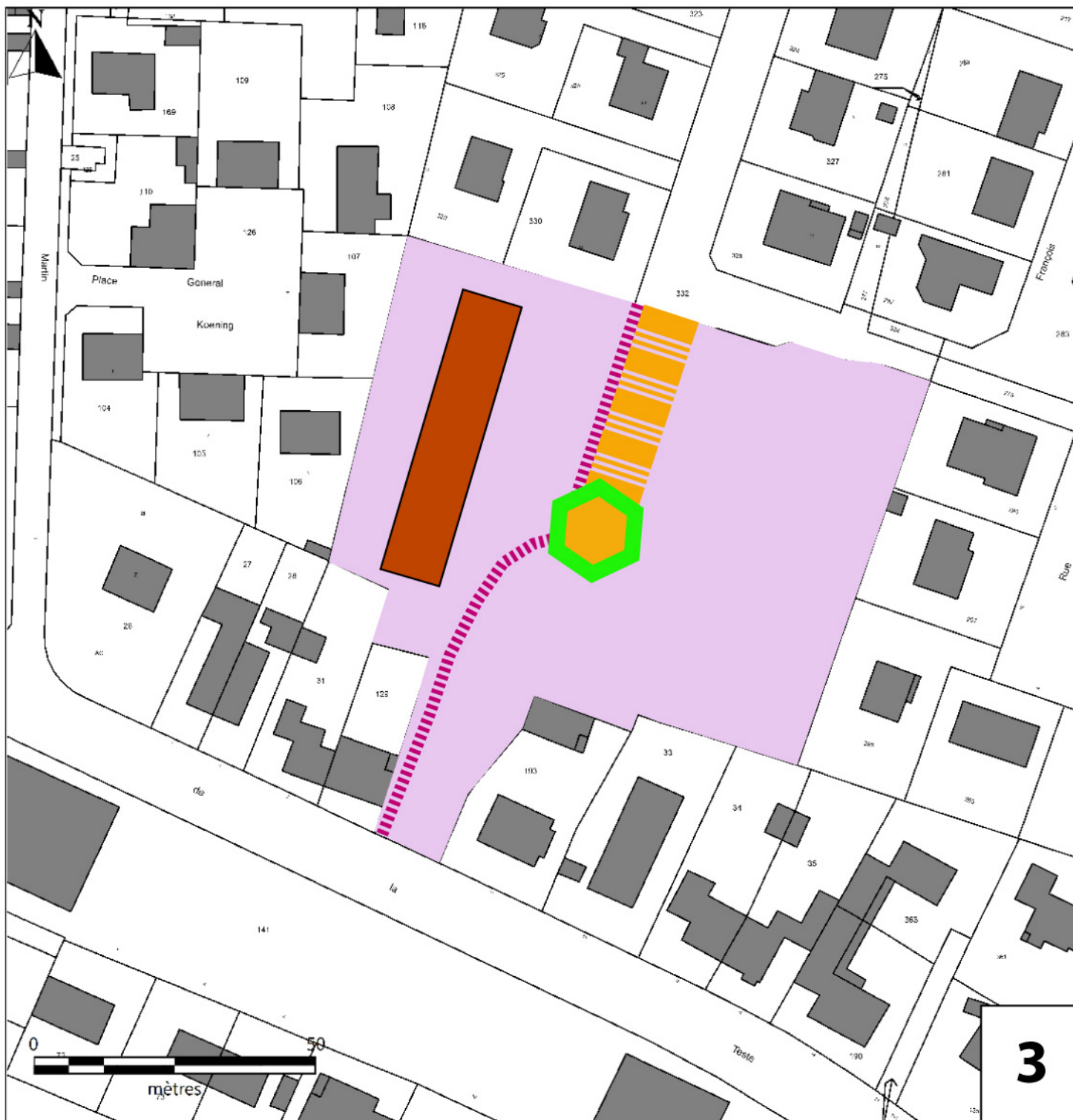


Pôle de sport et de loisirs existant à conforter

Aménagement d'espaces publics et de lieux de vie propice à la rencontre et à la détente



Principe de cheminements doux (tracé et localisation indicatifs)



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Rue de la Teste de Buch

-  **Secteur à vocation dominante habitat**
Partie Ouest du site : réhabilitation ou démolition du bâtiment agricole au profit de logements collectifs /intermédiaires
Partie Est et Nord : logements individuels
-  **Principe viaire (tracé et localisation indicatifs / à ajuster selon le nombre de logements produits)**
-  **Principe de végétalisation des espaces publics à intégrer au projet**
-  **Principe de cheminements doux (tracé et localisation indicatifs)**

Surface : environ 7000 m² à vocation d'habitat

Densité minimale nette : 20 logements à l'hectare

Diversité de l'offre en logements :

La réhabilitation du bâtiment agricole au profit de logements collectifs et/ou intermédiaires assurera une diversité de l'offre en logements.

Le reste du secteur pourra être attribué aux logements individuels purs ou groupés (en bande / maisons jumelées/ etc...).

Réseau viaire : voir le schéma ci-contre

L'accès à l'opération sera aménagé et sécurisé depuis la Rue Auguste Renoir.

Une voie cyclo-pédestre sera aménagée, selon un axe Nord-Sud, pour relier la rue Auguste Renoir et la Rue de la Teste de Buch.

Accès

Si le site devait accueillir plus de 30 logements, un second accès devra alors être aménagé pour répondre aux préconisations du Conseil Départemental.

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 une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site : l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers, etc...

Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs et des stationnements seront revêtues de matériaux perméables.

L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront réalisés de façon à stocker temporairement les eaux.

Insertion et traitement paysager :

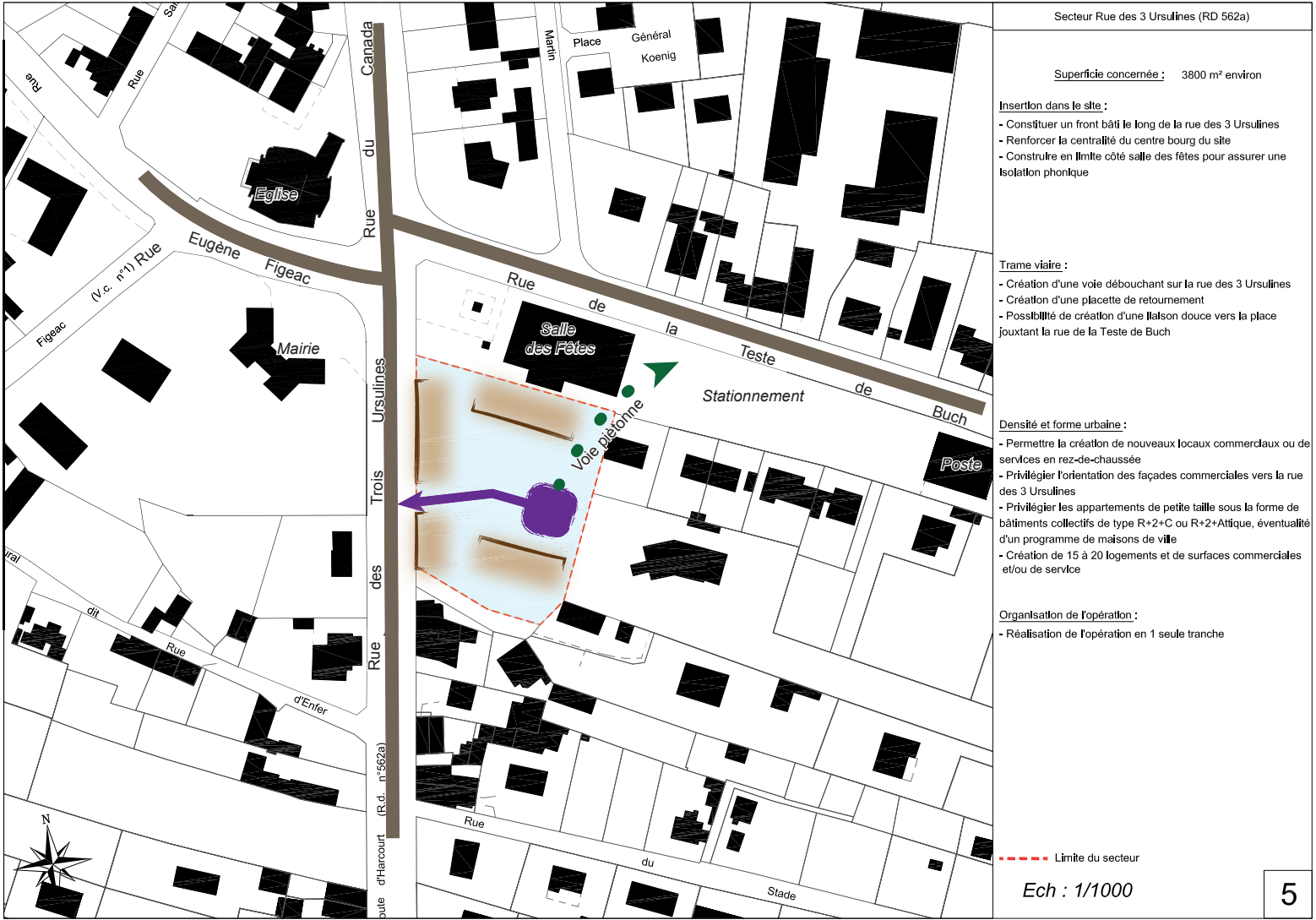
Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.

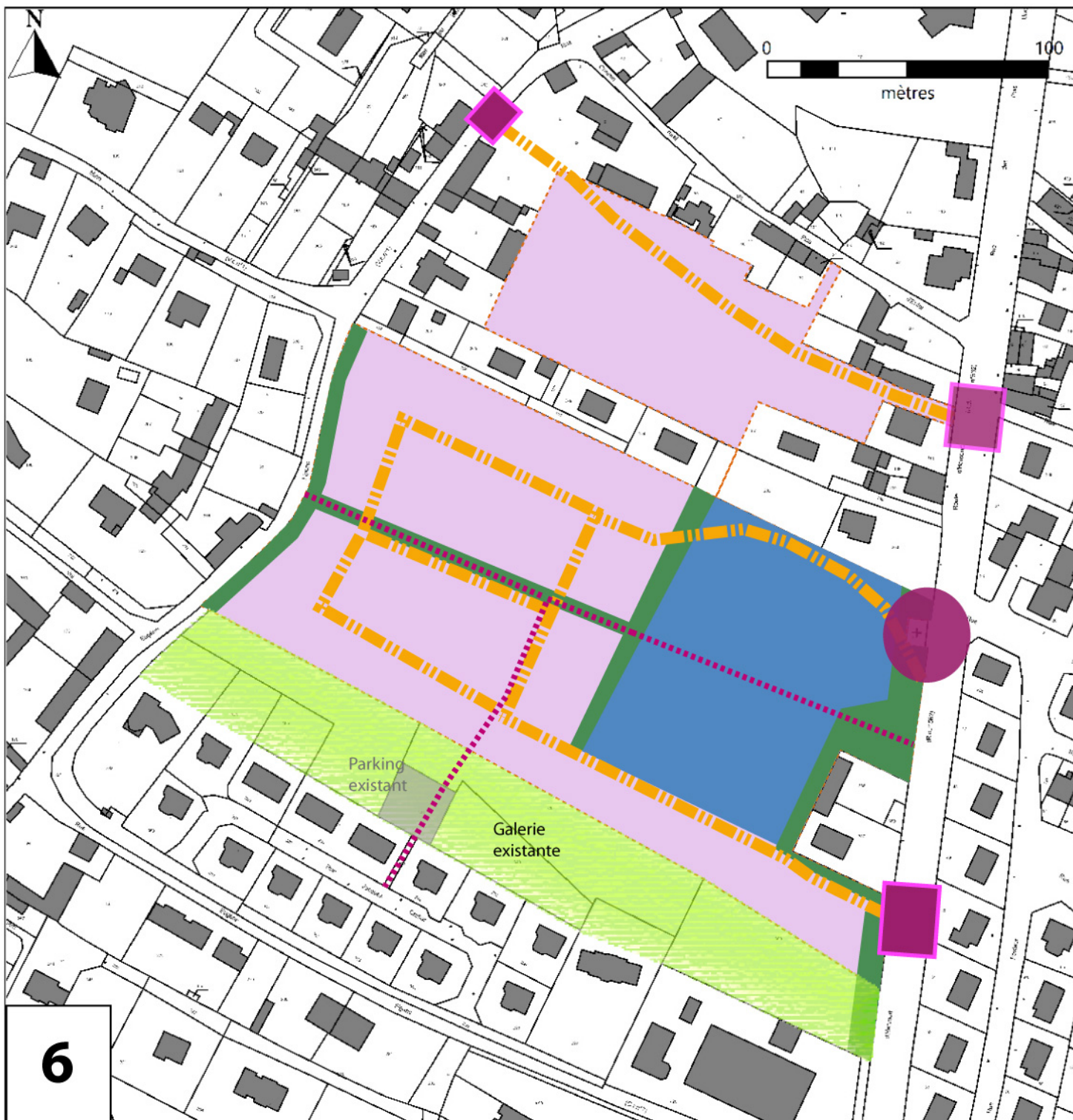
Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Emploi des énergies renouvelables et bioclimatisme :

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière de l'énergie.

L'implantation des constructions devra autoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.





ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur Rue des trois Ursulines (RD562a) / Rue Eugène Figeac

- Secteur à vocation dominante économique (emprise indicative)
- Secteur à vocation dominante habitat (emprise indicative)
- Secteur non constructible et soumis au PPRM
- Principe viaire (tracé et localisation indicatifs - en partie représenté)
- Principe de cheminements doux (tracé et localisation indicatifs)
- Espaces publics végétalisés et plantés
- Aménagement d'un giratoire
- Carrefours à sécuriser

Surface moyenne : 37 800 m² dont 5000 à 10 000 m² à vocation commerciale

Densité minimale nette : 21 logements à l'hectare

Diversité de l'offre en logements : les opérations proposeront des tailles de lots variées, et des alternatives aux constructions individuelles pour partie (habitat en bande / maisons jumelées / maisons de ville, etc...)

Secteur à dominante économique : il est destiné exclusivement au transfert de l'unique commerce de détail à vocation alimentaire généraliste (petit supermarché de proximité d'une surface de vente inférieure à 1000 m²).

Formes urbaines attendues : R+1+C ou A

Réseau viaire : voir le schéma ci-contre

Les différents quartiers seront reliés entre eux par un maillage de chemins cyclo-pédestres que les nouvelles urbanisations compléteront.

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. Il est notamment rappelé que le Département demande au minimum deux accès viaires pour des projets comprenant 30 logements ou plus.

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 une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site : l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers, etc...

Les surfaces des espaces des cheminements et des stationnements seront revêtues de matériaux perméables.

L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront réalisés de façon à stocker temporairement les eaux.

Insertion et traitement paysager :

Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.

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

Les espaces en bordure de la RD562a seront largement végétalisés : verdissement, plantations, cheminements, zone tampon verdoyante,...

Emploi des énergies renouvelables et bioclimatisme :

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière de l'énergie. L'implantation des constructions devra autoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Rue de Verrières / Rue Fernand Léger

-  Secteur à vocation dominante habitat
-  Principe viare principal (tracé et localisation indicatifs - en partie représenté)
-  Principe viare secondaire (tracé et localisation indicatifs - en partie représenté)
-  Principe de cheminements doux (tracé et localisation indicatifs)
-  Espaces publics sous forme de places et/ou de placettes visant à apaiser la circulation
-  Principe de gestion des eaux pluviales (en partie représenté - localisation indicative)
-  Principe de trame verte à créer (en partie représentée - strate herbacée, arbustive et arborée) - Lisière urbaine à aménager sur une largeur comprise entre 8 10 mètres

Surface moyenne : 42 100 m² environ

Densité minimale nette : 25 logements à l'hectare

Diversité de l'offre en logements : les opérations proposeront des tailles de lots variées, et des alternatives aux constructions individuelles pour partie (habitat en bande / maisons de ville / etc...).

Réseau viare : voir le schéma ci-contre. Le maillage viare devra permettre d'assurer une collecte des déchets aux portes à portes.

Les différents quartiers seront reliés entre eux par un maillage de chemins cyclo-pédestres que les nouvelles urbanisations compléteront.

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 une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site : l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers, etc...

Les surfaces des espaces des cheminements et des stationnements seront revêtues de matériaux perméables. L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront réalisés de façon à stocker temporairement les eaux.

Insertion et traitement paysager :

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité : les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et les nouveaux quartiers d'urbanisation. Ces lisières vertes offriront une variation des essences, des hauteurs et des rythmes. L'aménagement de ces lisières urbaines pourra en partie être réalisé sur les parcelles privatives, sur le front Est.

Sur le front Nord, l'emprise du chemin rural existant peut être intégrée à la future lisière urbaine.

Cette intégration paysagère sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres et arbustes d'essences régionales.

Pour les haies situées en couronnement des futurs quartiers, qui resteront sur le domaine public, une bande d'environ 2 m devra être maintenue à leurs abords afin de faciliter leur entretien. Cette bande pourra correspondre, le cas échéant, à un cheminement doux.

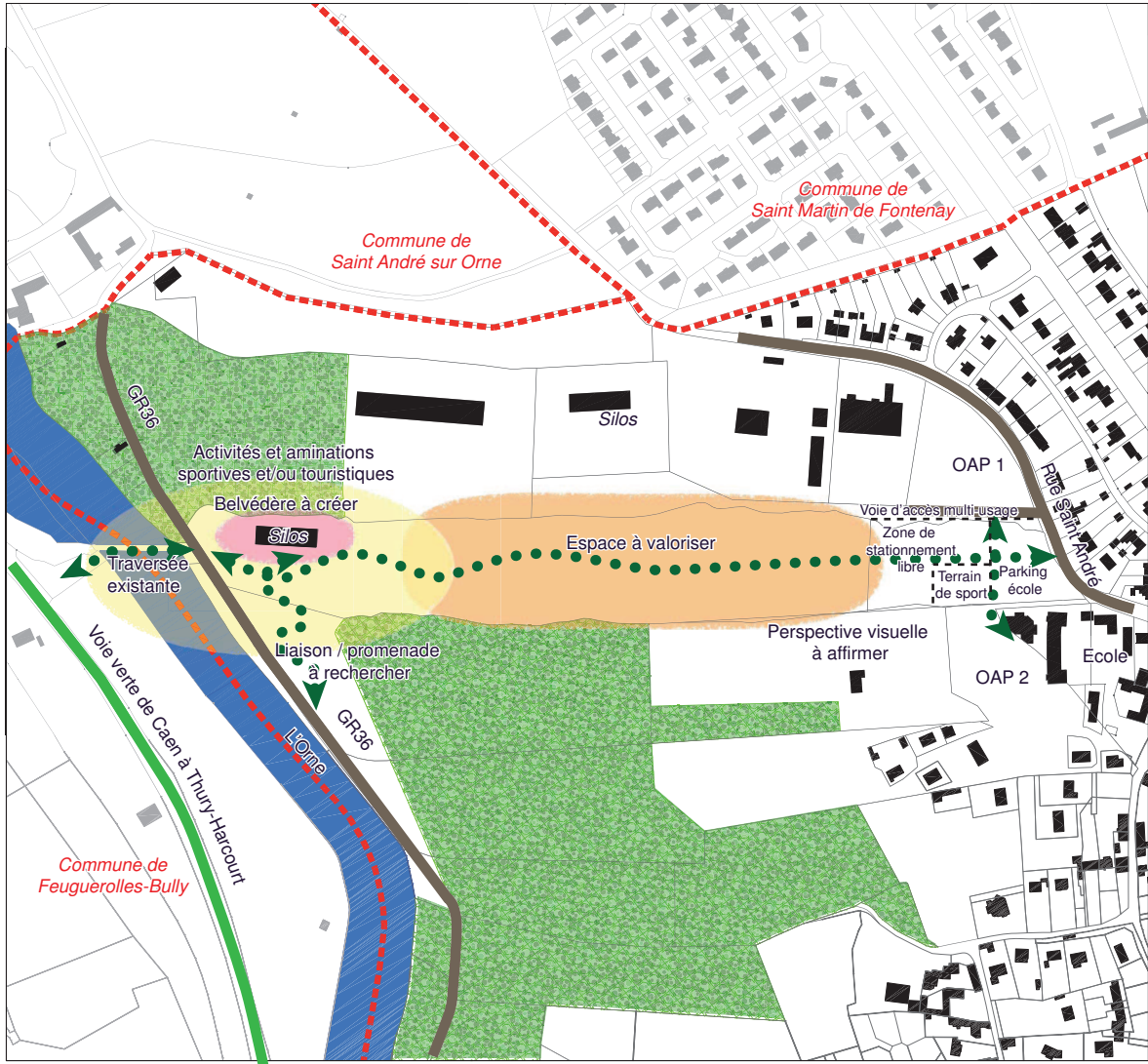
Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti. Le long de voies principales, un traitement paysagé devra être traduit.

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

Emploi des énergies renouvelables et bioclimatisme :

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière de l'énergie.

L'implantation des constructions devra autoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal



Site de l'ancienne carrière	
Superficie concernée :	62 000 m ² environ
Organisation de l'opération :	
- Mise en relation entre le bourg de la commune et la voie verte située sur la commune de Feuguërolles-Bully	
- Différentes sections proposant un parcours non monotone jusqu'à l'Orne (Biodiversité, sport, patrimoine)	
- Gestion du stationnement en partie haute (école), accueil touristique	
- Proposer des équipements et installations qui peuvent être utilisés par le public et les écoles.	
- Mise en relation entre le parcours et les espaces avoisinants notamment avec le GR 36	
Liaisons douces Limite du secteur	
Ech : 1/3000	