

Département du Calvados

Commune d'AMAYE-SUR-ORNE

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

**PIECE C**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 22 novembre 2017,*

*Le Maire,*



**NEAPOLIS**

3 Allée du Green  
14 520  
PORT EN BESSIN

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 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 et les déplacements. 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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° 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. »

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

***Orientations d'Aménagement et de Programmation***

*Echéancier d'ouverture à  
l'urbanisation*

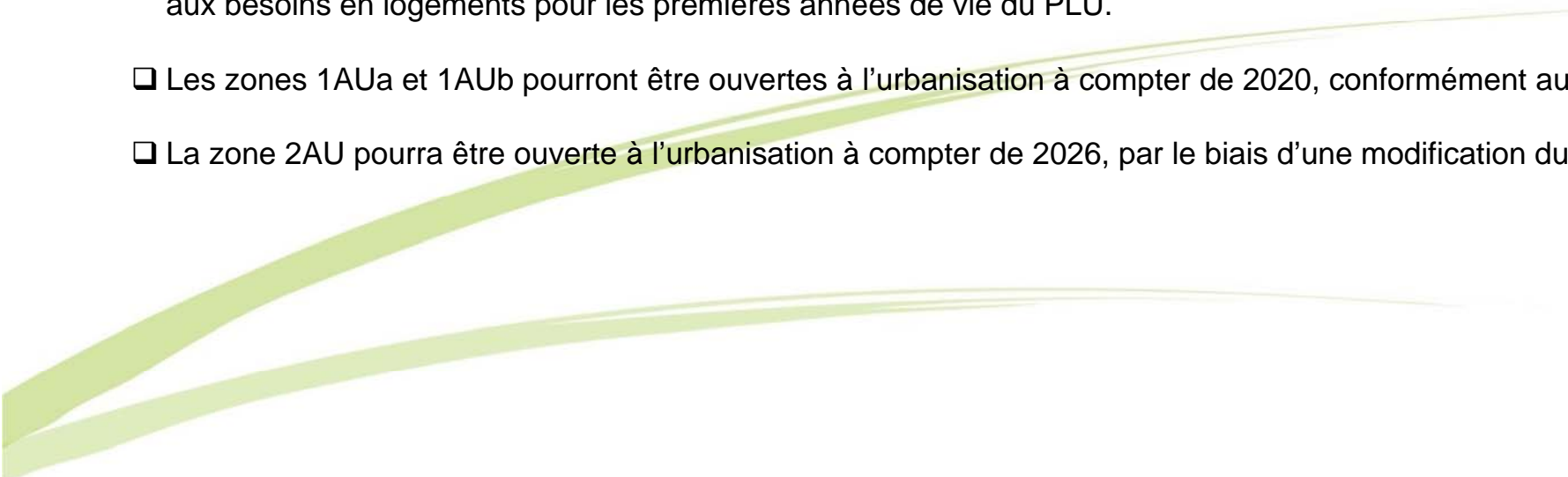
A decorative graphic consisting of two overlapping, curved brushstrokes in a light green color, starting from the bottom left and curving upwards and to the right, positioned below the main text.

# ***Orientations d'Aménagement et de Programmation***

## **Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser**

D'après l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) «peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.»

Le Plan Local d'Urbanisme d'AMAYE-SUR-ORNE fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AU au plan de zonage.

- ❑ Les zones U sont directement urbanisables et ne font pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Deux espaces, situés en zone UB, ont fait l'objet d'un permis d'aménager et permettront de répondre aux besoins en logements pour les premières années de vie du PLU.
  - ❑ Les zones 1AUa et 1AUb pourront être ouvertes à l'urbanisation à compter de 2020, conformément aux OAP.
  - ❑ La zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation à compter de 2026, par le biais d'une modification du PLU.
- 

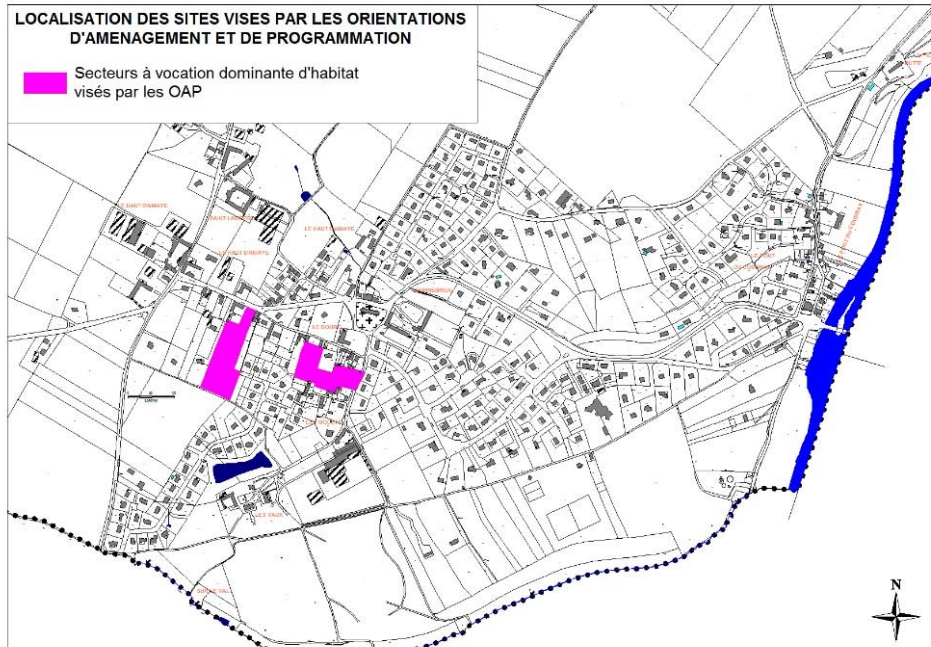
***Orientations d'Aménagement et de Programmation***

*Les OAP des zones AU, à dominante  
résidentielle*

A decorative graphic element consisting of two overlapping, curved brushstrokes in a light green color, starting from the bottom left and extending towards the right side of the page.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## SECTEUR : Les zones 1AU en cœur de bourg d'AMAYE-SUR-ORNE



D'Ouest en Est, les secteurs 1AU représentent :

Surface totale de la zone 1AUa : 1 ha

Réceptivité théorique : 10 logements (densité moyenne nette de 12 logements par hectare).

Surface totale de la zone 1AUb, la plus à l'Est : 0,75 ha

Réceptivité théorique : 9 logements (densité moyenne nette de 14 logements par hectare).

## Contexte et localisation

Les secteurs visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont situés au cœur du bourg d'AMAYE-SUR-ORNE et constituent deux ensembles à urbaniser sur des surfaces respectives de 1 ha et 0,75 ha. Cette localisation, à proximité du centre, leur confère un atout indéniable pour le développement de nouveaux quartiers à dominante résidentielle.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- Assurer des interrelations entre les quartiers existants et futurs;
- Qualifier et sécuriser les futurs accès collectifs aux quartiers;
- Construire le projet urbain en préservant la trame verte existante, et en la renforçant;
- Développer des projets d'espaces publics liés aux futurs lotissements (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.

## Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain des zones AU devra assurer un **lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux** entre les quartiers pavillonnaires existants et les futurs quartiers.

Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité nette moyenne de 12 logements par hectare pour la zone 1AUa, et une densité nette moyenne de 14 logements par hectare pour la zone 1AUc .

Le programme de construction devra mettre en œuvre **une mixité de l'offre en logements**.

Pour les 2 zones 1AU, il est imposé la réalisation :

- d'une mixité dans la taille des parcelles ;
- d'au moins 15% de logements collectifs et/ou intermédiaires ;
- d'un minimum de 15% de T3.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Les principes d'aménagement

### ❑ Organisation globale du site – principes d'accès et de desserte (principes obligatoires – Cf Schéma de principe)

- L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de nouveaux accès collectifs depuis la RD41, la rue des Godets, et la rue de la Porte ;
- Les accès privés seront réalisés depuis les futures voies de desserte interne ; Aussi, il sera possible de réaliser de nouveaux accès aux parcelles AB18 et 19 depuis les futures emprises publiques de la zone 1AUa.
- Les voies de desserte interne seront hiérarchisées selon le schéma de principe : en réalisant un traitement différent de leur type;
- L'emprise de voie sera réduite : en minimisant la surface dédiée à la voiture et en recherchant un équilibre entre les espaces dédiés à la voiture, aux piétons/cycles, au stationnement, aux plantations, etc...
- Des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même des nouveaux quartiers et de créer des liens avec les quartiers périphériques seront créées.

### ❑ Dimensionnement et traitement des voiries internes (principes obligatoires)

Les voies internes structurantes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies pourront être plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

### ❑ Le découpage parcellaire (principes obligatoires)

Il conviendra d'éviter le découpage systématique en terrains aux formes et tailles identiques. Les formes trop complexes sont malgré tout à éviter.

Par ailleurs, les parcelles de tailles variées favorisent la mixité sociale et la vie de quartier, et offrent une variété urbaine et paysagère, très éloignée de la monotonie des lotissements résidentiels au parcellaire régulier.

### ❑ Accessibilité (principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### ❑ Implantations des constructions (principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire., sous réserve de ne pas entraver l'ensoleillement des constructions environnantes et existantes.

### ❑ Les stationnements (principes obligatoires)

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.

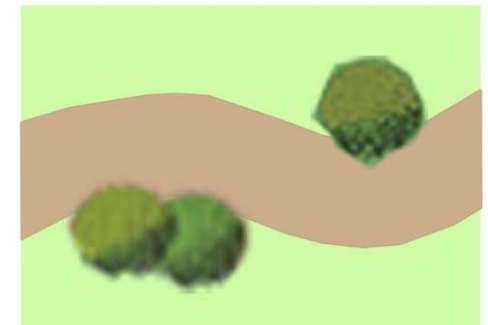
0,5 places par logements créés seront aménagées.

### ❑ Liaisons douces (principes obligatoires)

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.

### Principe de sente verte :

#### CHEMIN INTEGRE DANS UN ESPACE VERT



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## ❑ Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

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 par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. 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. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

## ❑ Gestion des eaux pluviales (recommandations)

Les typologies d'ouvrage de rétention des eaux pluviales recommandées sont les noues dans les espaces verts, les fossés, les prairies inondables, les bandes enherbées, les décaissements légers des stationnements, etc...

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins, etc...).








## ❑ Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)

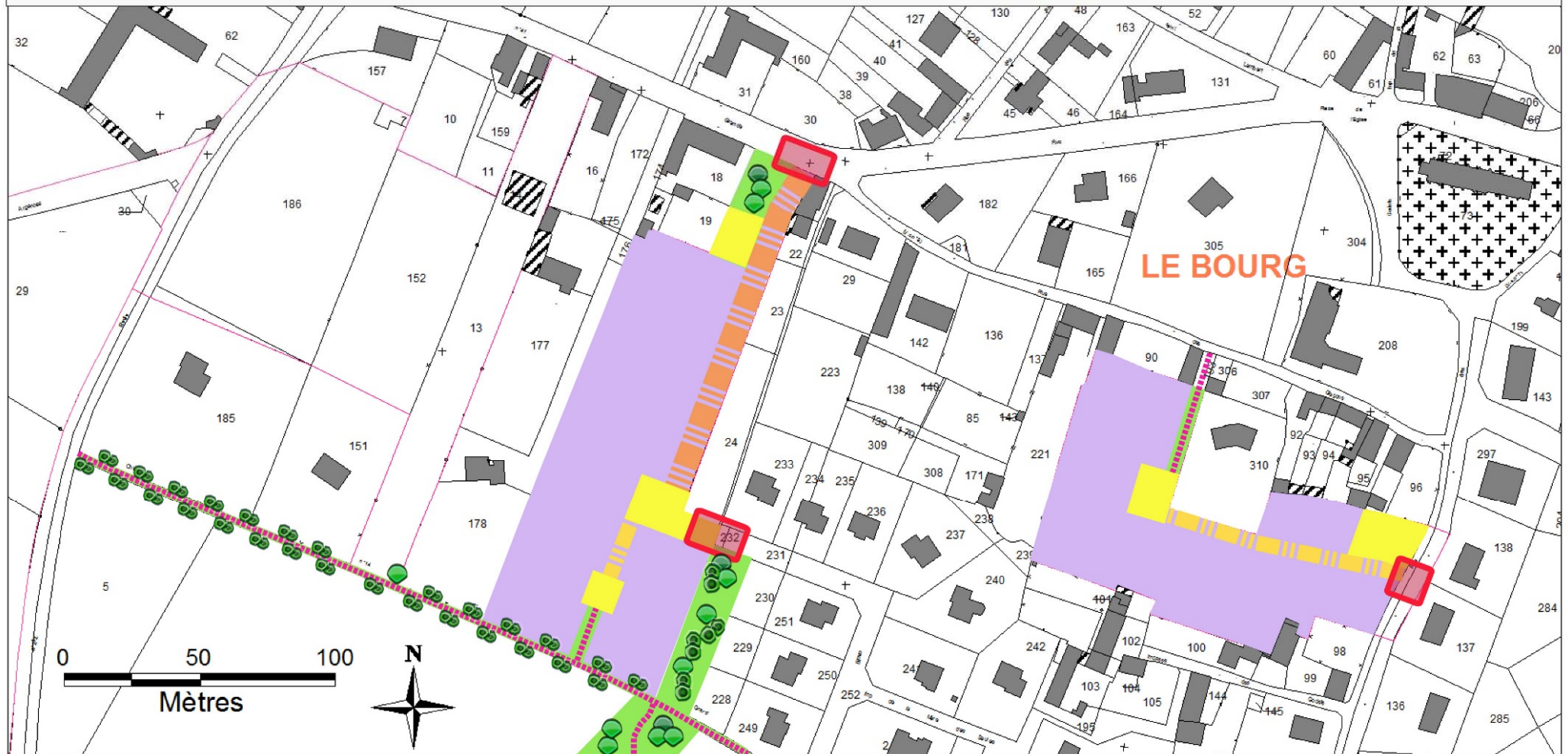
- Les espaces communs et espaces verts ne doivent pas être réduits aux espaces résiduels des opérations. Il est nécessaire de concevoir des espaces publics fonctionnels : placettes, espaces de jeux, coulées vertes, vergers, etc. Le traitement des espaces doit être simple (limiter l'utilisation de mobilier, prévoir des matériaux simples, utiliser des végétaux locaux, etc.)
- Cette intégration paysagère sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres et arbustes d'essences régionales.
- Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, seront préconisées les clôtures végétales (haies bocagères libres et d'espèces variées).
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

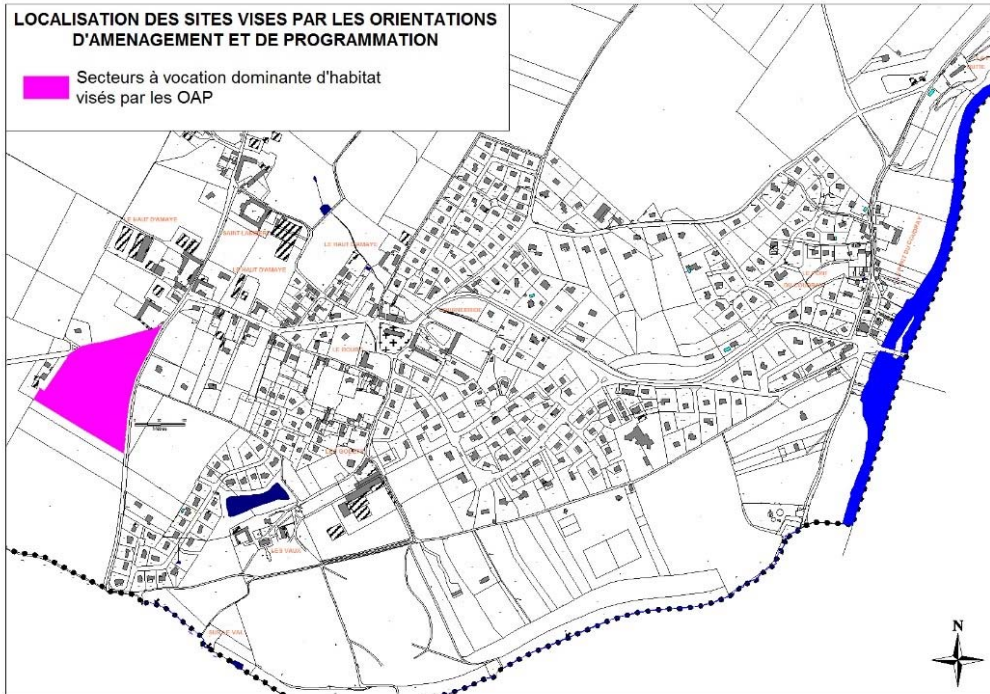
## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SCHEMA DE PRINCIPE

-  Secteur à vocation dominante d'habitat.
-  Accès à qualifier, à mettre en valeur et à sécuriser.
-  Principe de maillage viaire structurant.
-  Principe de maillage viaire secondaire
-  Principe de maillages doux (piétons/cycles).
-  Espaces publics sous forme de places et/ou de placettes.
-  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.



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## SECTEUR : La zone 2AU à l'Ouest du bourg d'AMAYE-SUR-ORNE



Pour le secteur 2AU :

Surface totale : 2,9 ha

Réceptivité théorique : 33 logements (densité moyenne nette de 14 logements par hectare).

## Contexte et 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 2,9 ha, au Sud de la RD41, à l'Ouest de la RD212 et au Nord d'espaces agricoles cultivés.

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;
- La possibilité de poursuivre l'urbanisation ultérieure plus au Sud
- Développer le maillage piétonnier entre les quartiers existants et futurs.

## Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain de la zone 2AU devra assurer un **lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux** entre les quartiers pavillonnaires existants et le futur quartier projeté.

Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité nette moyenne de 14 logements par hectare.

Le programme de construction devra mettre en œuvre **une mixité de l'offre en logements**.

Pour favoriser cette diversité, il est imposé la réalisation :

- d'au moins 20% de logements collectifs et/ou intermédiaires ;
- d'un minimum de 20% de T3.
- d'une mixité dans la taille des parcelles.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Les principes d'aménagement

### ❑ Organisation globale du site – principes d'accès et de desserte (principes obligatoires – Cf Schéma de principe)

- L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation d'un accès collectif depuis la RD41;
- Les accès privés seront réalisés depuis les futures voies de desserte interne ;
- Dans la partie Sud du secteur, le maillage viaire garantira la possibilité de poursuivre l'urbanisation ultérieure vers le Sud.
- Les voies de desserte interne seront hiérarchisées selon le schéma de principe : en réalisant un traitement différent de leur type – La localisation des voies sur le schéma est indicative ;
- L'emprise de voie sera réduite : en minimisant la surface dédiée à la voiture et en recherchant un équilibre entre les espaces dédiés à la voiture, aux piétons/cycles, au stationnement, aux plantations, etc...
- Des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même des nouveaux quartiers et de créer des liens avec les quartiers périphériques seront créées.

### ❑ Dimensionnement et traitement des voiries internes (principes obligatoires)

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies pourront être plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

### ❑ Le découpage parcellaire (principes obligatoires)

Il conviendra d'éviter le découpage systématique en terrains aux formes et tailles identiques. Les formes trop complexes sont malgré tout à éviter.

Par ailleurs, les parcelles de tailles variées favorisent la mixité sociale et la vie de quartier, et offrent une variété urbaine et paysagère, très éloignée de la monotonie des lotissements résidentiels au parcellaire régulier.

### ❑ Accessibilité (principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### ❑ Implantations des constructions (principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire., sous réserve de ne pas entraver l'ensoleillement des constructions environnantes et existantes.

### ❑ Les stationnements (principes obligatoires)

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.

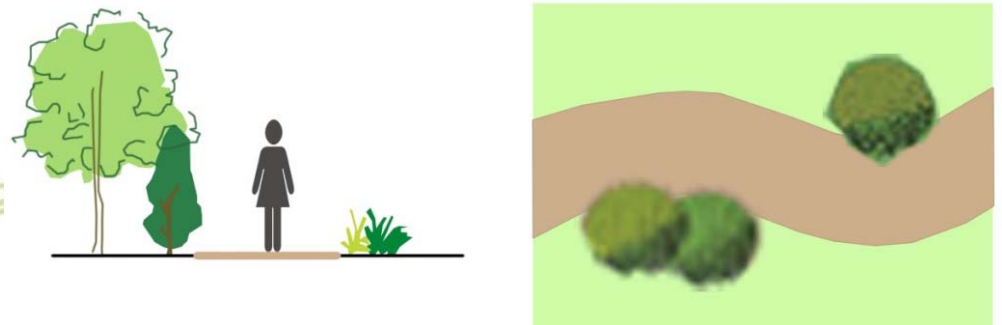
0,5 places par logements créés seront aménagées.

### ❑ Liaisons douces (principes obligatoires)

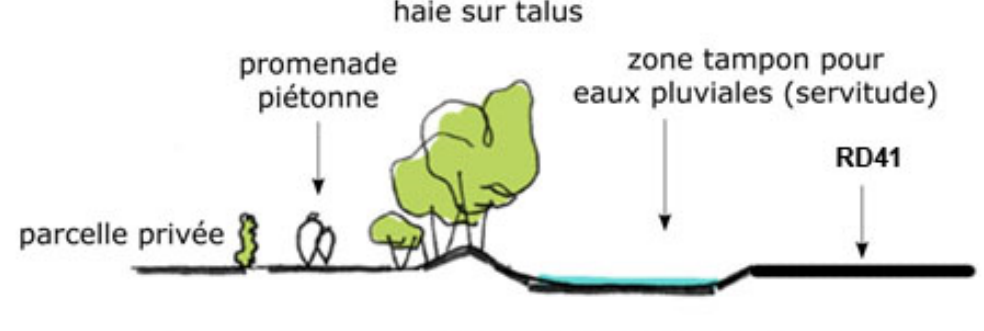
Le maillage des liaisons douces sera développé, en respectant l'esprit du schéma de principes.

### Principe de sente verte :

#### CHEMIN INTEGRE DANS UN ESPACE VERT



### Principe de sente verte en bordure de RD41 :



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## ❑ Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

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 par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. 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. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

## ❑ Gestion des eaux pluviales (recommandations)

Les typologies d'ouvrage de rétention des eaux pluviales recommandées sont les noues dans les espaces verts, les fossés, les prairies inondables, les bandes enherbées, les décaissements légers des stationnements, etc...

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins, etc...).









## ❑ Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)

- 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.
- Pour les haies situées au Nord et au Sud du secteur, qui resteront sur le domaine public, une bande d'environ 2 m devra être maintenue à leurs abords afin de faciliter leur entretien.
- Cette intégration paysagère sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres et arbustes d'essences régionales.
- Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, seront préconisées les clôtures végétales (haies bocagères libres et d'espèces variées).
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### SCHEMA DE PRINCIPE

-  Secteur à vocation dominante d'habitat.
-  Accès à qualifier, à mettre en valeur et à sécuriser.
-  Principe de maillage viaire structurant (localisation indicative).
-  Principe de maillage viaire secondaire (localisation indicative).
-  Principe de maillages doux (piétons/cycles).
-  Espaces publics sous forme de places et/ou de placettes.
-  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.
-  Zone tampon pour la gestion des eaux pluviales sur la limite Nord

