

Commune de LA LUCERNE D'OUTREMER



PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

3

Contexte législatif

Le Code de l'Urbanisme stipule que le PLU « comporte, des orientations d'aménagement et de programmation désormais obligatoires comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Enfin, les orientations peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant. ».

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre

1 - Contexte du projet

Située dans le Bassin Granvillais, en continuité urbaine avec la Haye-Pesnel par les secteurs Saint-Jacques et La Planche, la commune de la Lucerne d'Outremer se distingue par ailleurs par la présence d'un important site touristique et d'un cadre de vie de qualité. Souhaitant mettre en valeur cette spécificité et intégrer la notion de développement durable dans tout projet, elle vise aujourd'hui une croissance maîtrisée. Avec trois nouveaux secteurs à urbaniser de taille limitée dans le bourg en complément d'un objectif de résorption de la vacance, la commune souhaite assurer le maintien et le renouvellement de sa population par un habitat plus diversifié favorisant mixité sociale et générationnelle.

Deux secteurs d'urbanisation ont ainsi été définis dans le bourg :

- **La zone 1AU (secteur n°1) sur 0.62 ha**
- **La zone 1AU (secteur n°2) sur 0.34 ha**

2 - Atouts du projet

La localisation du projet présente plusieurs atouts favorables à son aménagement :

- La situation rétro-littorale de la commune au centre d'un triangle Avranches – Villedieu - Granville à une vingtaine de minutes de la mer, en continuité urbaine avec la Haye-Pesnel, commune pôle, fait de La Lucerne d'Outremer une zone attractive pour de nombreux ménages.
- Les secteurs retenus se situent en centre bourg à proximité des équipements permettant d'intégrer des dessertes et connexions piétonnes adaptées à chaque projet,
- Les sites sont exempts de risques et contraintes naturelles.

3 – Principes d'aménagement des zones à urbaniser

L'objectif de proposer une urbanisation plus respectueuse de l'environnement se traduit par la mise en œuvre de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation des zones à urbaniser qui seront affinés lors de la réalisation des opérations. Les zones pourront être réalisés en plusieurs tranches sous condition de respecter les principes énoncés ci-après ainsi que dans le schéma d'aménagement suivant :

- **Densité et typologie**

Les opérations présenteront une densité globale de logements **en conformité avec les dispositions du SCOT soit 15 logements / ha minimum.**

Les densités proposées pourront être adaptées au sein de chaque quartier de façon à proposer une forme urbaine s'intégrant harmonieusement avec le tissu urbanisé existant.

Une réflexion sur la diversité des typologies de logements proposées contribuant à la mixité sociale des opérations créés sera encouragée dans la continuité des choix réalisés par la municipalité lors de ses dernières opérations.

La diversité des logements proposée sur l'ensemble des zones permettra ainsi de répondre à la demande enregistrée par la commune par une offre diversifiée et adaptée répondant aux besoins.

- **Accès, connexions et déplacements**

Afin d'intégrer l'opération au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions qu'elles soient routières, piétonnes ou cyclables. La situation des zones en cœur de bourg invite à réfléchir sur la création de nouvelles connexions avec le tissu urbanisé existant et/ou le prolongement des liaisons existantes. Le calibrage des axes et leur traitement seront hiérarchisés et définis en fonction des besoins et des flux attendus (voirie partagée, cheminement réservé...)

Zone 1 :

La zone sera desservie par une voirie structurante entre la rue du télégraphe Chappe et la voie créée au Nord de l'école. Deux accès sont ainsi préconisés afin de diffuser les flux dans cette zone à vocation résidentielle. Au niveau de liaison Sud, un plateau sera aménagé sur la RD35 assurant la sécurité de l'accès.

En termes de déplacements internes, le projet reposera sur une hiérarchisation de la voirie et traitement différencié de la chaussée adaptés aux flux de circulation.

La voirie interne traitée en voie partagée permettra d'assurer des déplacements sécurisés pour les piétons et cycles et connectée à une liaison piétonne / cycles qui sera créée en limite Est de la zone.

Zone 2 :

Deux accès pourront être proposés. Un accès commun pour 4 parcelles à l'Est de la zone par le chemin rural 48B tandis qu'une autre parcelle pourra être desservie à l'Ouest par le Chemin rural 49.

- **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales devra être traitée avec soin. Il conviendra de limiter les surfaces imperméabilisées et privilégier les équipements perméables (stationnement engazonné par exemple).

Plusieurs principes pourront être mis en œuvre de façon complémentaire dans le projet :

- à la parcelle par infiltration naturelle
- par la réalisation de noues (rôle hydraulique, écologique) et / ou la création de dispositifs de rétention des eaux si nécessaire intégrés dans un aménagement paysager.

- **Un cadre de vie de qualité**

L'intégration paysagère des nouveaux secteurs doit être traitée avec soin.

La situation des projets en continuité des zones déjà urbanisées impose une réflexion sur l'intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant qu'il s'agisse des volumes, des coloris et des trames végétales.

Zone 1 :

Cette zone de cœur de bourg est totalement imbriquée dans le tissu urbanisé existant. Une attention particulière sera donc à avoir en limite de zone au Nord et à l'Est. De même, la zone se situant en face du parc du château, un traitement adapté et paysager devra accompagner le projet le long de la rue du Télégraphe. Dans la même optique, le hangar existant sera à démolir ou au minimum à masquer par des plantations de haut jet.

Zone 2 :

La localisation de cette zone en entrée de bourg le long de la RD35 implique une attention particulière au traitement paysager de ces deux nouveaux secteurs d'habitation. Leur aménagement accompagné d'un traitement de la chaussée doit contribuer à soulever l'attention et marquer l'entrée dans un espace urbain afin notamment de casser la vitesse des automobilistes.

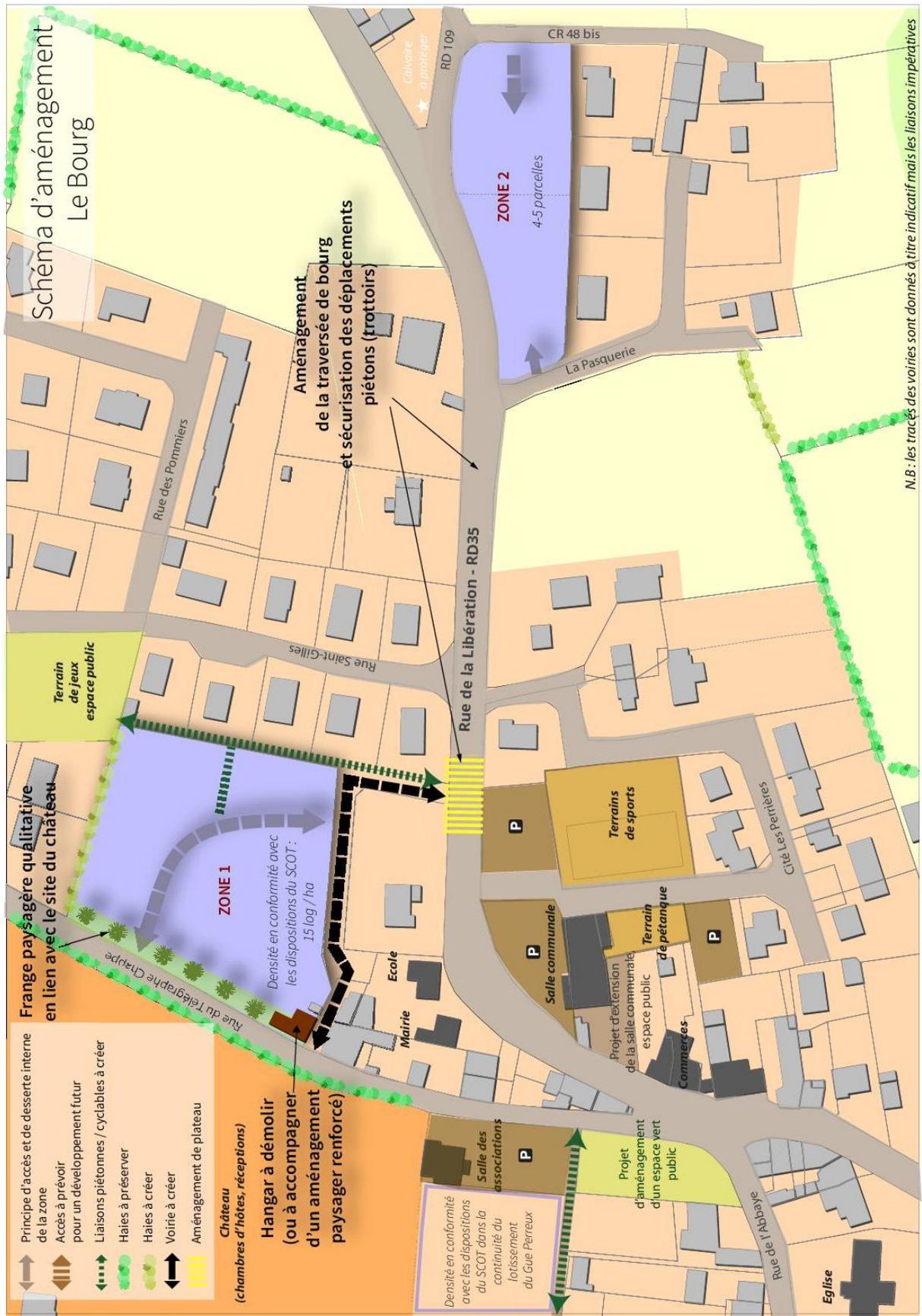
- **Une conception respectueuse de l'environnement**

Le fonctionnement de chaque zone ainsi que des constructions devront avoir un objectif de développement durable. Tout projet sera ainsi étudié de façon à proposer une performance énergétique, un impact environnemental positif et la pérennité des solutions retenues.

Les implantations du bâti devront tenir compte de la topographie, l'exposition au soleil et aux vents dominants et de leur situation par rapport aux bâtis voisins afin de proposer des constructions économes en énergie.

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures par leur insertion judicieuse dans le paysage et l'environnement sonore et visuel (adaptation des couleurs de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit).

Les opérations d'aménagement encourageront l'espace et l'accompagnement paysager nécessaire à l'accueil de composteurs, dans le respect du cadre paysager et du voisinage.



4 – Principes d'aménagement de la zone Uc du château

Le site des châteaux de la Lucerne d'Outremer s'étend sur un peu plus de 10 hectares. Aujourd'hui le site, propose au sein de ses deux structures, des chambres d'hôtes et une salle de réception. Tout en préservant la qualité du site et en assurant une constructibilité limitée à la seule réalisation d'une nouvelle salle, l'objectif est de permettre un développement de l'activité par la mise en valeur de la propriété notamment :

- Le développement de la capacité par la création d'une nouvelle salle. Celle-ci sera impérativement construit dans la zone d'implantation prévue à cet effet et définie à proximité des châteaux.
- L'amélioration de l'accueil avec la création d'annexes de taille limitée (bloc sanitaire, local de stockage) à l'Ouest du site. Hormis ces éléments, l'Ouest et le Nord du site demeureront non bâtis.
- La réhabilitation de l'ensemble des bâtiments de « la ferme du château » pour offrir à terme de nouveaux services (espace administratif, maison de gardien, salle de séminaire, espace bien-être...)

