



Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de la commune de Lumbin

Présentation de l'objet de la concertation préalable



1. La procédure

La commune de Lumbin souhaite mener un projet d'aménagement global d'une zone 2AU située en entrée nord de village. Celui-ci ne peut s'inscrire dans le plan local d'urbanisme (PLU) actuellement en vigueur puisque l'aménagement projeté concerne une zone classée en 2AU. Or, selon l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, « *son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* »

Compte tenu de la nécessité de faire évoluer le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), en repensant la temporalité de l'aménagement du secteur Pouliot Champ-Ferrand, la procédure de modification n'est pas envisageable. Il a donc été décidé de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU selon le cadre défini par les articles L.153-49 à L.153-59.

La procédure de déclaration de projet permet de se prononcer sur l'intérêt général d'un projet, même d'ordre privé, sans procéder à une déclaration d'utilité publique (DUP). En outre, comme dans le cadre d'une DUP, la déclaration de projet entraîne une mise en compatibilité du PLU pour la réalisation du projet d'intérêt général.

2. Le projet

L'aménagement de la zone actuellement classée en 2AU poursuit l'objectif de créer une vraie polarité d'équipements publics et collectifs marquant l'entrée de Lumbin, avec une mutualisation des aménagements urbains et paysagers. Il s'agira d'offrir une nouvelle identité à l'entrée de ville de Lumbin en exploitant les vues dégagées sur le grand paysage.

Il doit permettre l'implantation d'équipements répondant aux besoins des habitants et adaptés à la taille de la commune.

En premier lieu, une salle polyvalente sera réalisée. Celle-ci doit répondre aux attentes des associations dynamiques de la commune. Cet espace sera orienté vers la culture, les événements festifs et associatifs et le sport.

En deuxième lieu, la zone accueillera le pôle Petite Enfance intercommunal, porté par la communauté de communes Le Grésivaudan. Le projet est estimé à environ 550 m² de surface de plancher comprenant un accueil de 20 lits et un relais assistante maternelle dans un bâtiment compact de plein pied qui regroupera les structures de Lumbin et de la Terrasse.

Le dernier équipement sera l'école privée Saint-Joseph, sous contrat avec l'Etat. Actuellement implantée en centre bourg, elle connaît des difficultés avec ses locaux qui ne sont plus aux normes. Elle souhaite donc se réimplanter et installer un bâtiment d'environ 700 m² de surface de plancher (SP) pour accueillir ses élèves venant de Lumbin et des communes environnantes.

La commune souhaite largement végétaliser ce pôle d'équipement et l'intégrer au mieux dans le paysage environnant. Des exigences de végétalisation et d'aménagements extérieurs qualitatifs seront imposées à chaque équipement.

En plus des équipements, seront implantés, en partie basse du site, une vingtaine de logements en petits collectifs desservis par une entrée unique depuis le chemin Pouliot Ferrand.

Les principes d'aménagement de ce secteur sont dans la même optique que le reste de l'aménagement, à savoir imperméabilisation minimum et végétalisation généreuse.

3. L'intérêt général du projet

Le projet, constitué d'une salle polyvalente communale, d'un pôle petite enfance intercommunal, de la nouvelle école privée Saint-Joseph, ainsi que de logements, poursuit l'objectif de dynamiser le village et d'améliorer le cadre de vie.

Ce programme a été conçu non seulement pour répondre aux besoins locaux, mais également pour favoriser une mixité sur le secteur, entre équipements et logements. Il répond donc à un objectif d'intérêt général.

4. La mise en compatibilité

L'objectif de la présente mise en compatibilité est d'adapter les règles du PLU afin de permettre la réalisation de l'aménagement présenté ci-dessus.

Le tènement concerné par cette opération est situé en zone 2AU du PLU, soit une zone « urbanisable à long terme ».

a. Le PADD

La version actuelle du PADD introduit une notion de temporalité « court/moyen terme » pour le secteur nord classé 1AUc et long terme pour le secteur 2AU qui ne correspond pas au projet communal prévu au titre de la déclaration de projet. Il y a donc lieu de faire évoluer la temporalité prévue comme il suit :

Lumbin

Développer une politique d'urbanisme au service de la cohésion sociale, de la qualité de vie et d'un habitat plus durable

Objectif n°4 Organiser de manière cohérente l'urbanisation des grands secteurs stratégiques

•**Secteur Pouliot Champ-Ferrand:** **A**
Construire un **quartier mixte et durable** en entrée de ville pensé sous le prisme du développement durable et de la mixité sociale.

Schéma projet d'aménagement

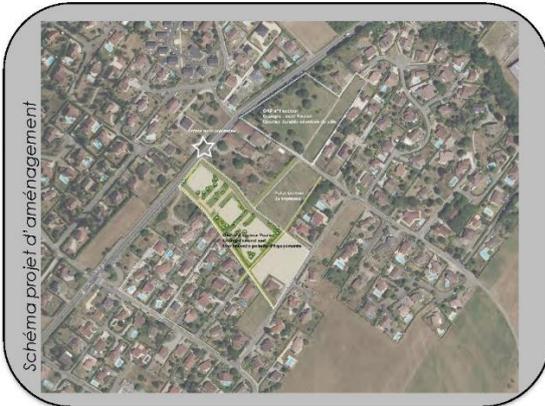
Orientation n°1 Intégrer les principes de composition urbaine et paysagère à travers une orientation d'aménagement et de programmation

Orientation n°2 Orientation n°3 Orientation n°4



Objectif n°3

Construire une **centralité durable** sous l'angle de la mixité sociale et urbaine – vers une requalification de l'entrée Nord de la commune



- Faire émerger une centralité durable et mixte en entrée de ville – anticiper la création d'équipement public

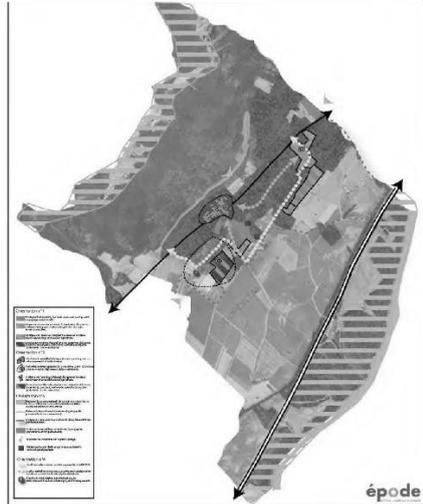
Intégrer les principes de composition urbaine et paysagère à travers une **orientation d'aménagement**

Orientation n°2

Orientation n°1

Orientation n°3

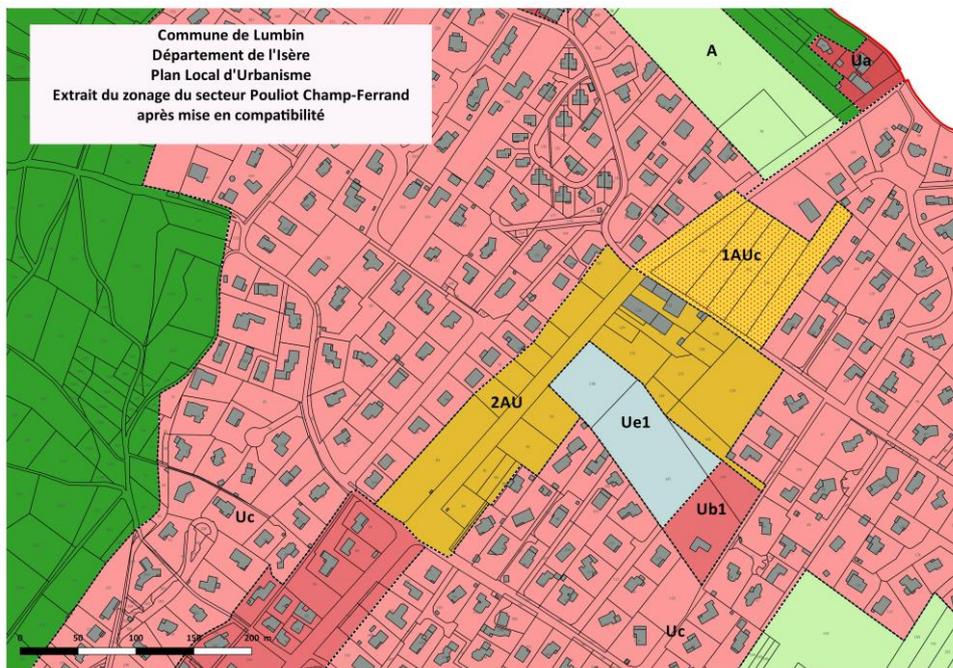
Orientation n°4



b. La modification du plan de zonage et du règlement

Le règlement actuel de la zone 2AU ne permettant pas la réalisation du projet, il s'agit donc de :

- Reclasser en zone Ue1 constructible les parcelles du tènement foncier n°AH 148 et une partie des parcelles AH 146 et 147.
- Reclasser en zone Ub1 constructible une partie des parcelles AH 146 et 147.



Cette modification du zonage s'accompagne de trois nouvelles règles.

Concernant l'implantation des futurs équipements, situés en zone Ue1, par rapport aux voies et emprises publiques, il est ajouté à l'article 6 du règlement la mention suivante :

« Dans le secteur Ue1, non réglementé. »

La commune souhaite également rationaliser l'aménagement du pôle d'équipement et limiter l'imperméabilisation des sols. Elle envisage donc la réalisation d'un parking mutualisé pour les équipements qui viendront s'implanter sur le secteur Ue1. Il est donc inscrit, à l'article 12 :

« En zone Ue1, par dérogation, si un parking public aménagé à proximité peut répondre totalement ou partiellement aux besoins de l'équipement sans compromettre le bon fonctionnement dudit parking, le nombre de place de stationnement exigé sur le tènement concerné par le projet pourra être adapté. »

D'autre part, la commune souhaite intégrer une règle de stationnement spécifique pour la zone Ub1 :

« En zone Ub1 il sera demandé 2 places par logement ». »

c. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU étant subordonnée à la définition d'orientations d'aménagement et de programmation, une OAP est créée permettant de cadrer le développement de cette nouvelle polarité d'équipements publics et collectifs qui va donner une identité à l'entrée de Lumbin, avec une mutualisation des aménagements urbain et paysagers.

