



COMMUNE de LUMBIN
Département de l'Isère

Vu pour être annexé à mon arrêté de mise à enquête publique de la mise en compatibilité du PLU de Lumbin en date du

Le Maire de la commune de Lumbin



PLAN LOCAL D'URBANISME – Rapport de présentation

Déclaration de projet pour l'urbanisation du secteur Pouliot Champ Ferrand emportant mise en compatibilité du PLU de Lumbin en application de l'article L.153-54 du code de l'Urbanisme

ak-tis architecture
urbanisme
paysage

ALP
ALP
ÉTUDES
Ingénieurs - Conseils

SERAMO

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lumbin

Fascicule 2 : **Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme**

Le présent dossier concerne la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la réalisation du projet d'aménagement de la Commune.

Il a pour objet de :

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de la Commune de Lumbin et de présenter les évolutions apportées à l'occasion de sa mise en compatibilité,
- Constituer une note de présentation dans le cadre de l'enquête publique (article R123.8 du Code de l'Environnement).

Maître d'ouvrage
Monsieur le Maire, Commune de Lumbin
1, place du général De Gaulle
38660 LUMBIN
Tél. : 04 76 08 21 85
bienvenue@lumbin.fr.

SOMMAIRE

1. Le PLU actuel	2
1.1. PADD.....	2
1.2. Règlement écrit et graphique.....	2
2. Mise en compatibilité des règles d'urbanisme : exposé des motifs et des modifications	3
2.1 Compléments du rapport de présentation.....	3
2.1.2. Evolution du bilan des surfaces	4
2.2 Modification du PADD	5
2.3 Modification du plan de zonage et du règlement	6
2.4 Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)..	9

1. Le PLU actuel

1.1. PADD

Le PADD comprend une orientation d'aménagement concernant le secteur Pouliot Champ-Ferrand : construire un quartier durable en entrée de ville pensé sous le prisme du développement durable et de la mixité sociale. Cet objectif s'accompagne d'une temporalité à court/moyen terme, pour l'aménagement de la zone 1AUc, et à long terme, pour l'aménagement de la zone AU.

Extrait du PADD actuel



Des éléments conjoncturels amènent la Commune à repenser la temporalité de l'orientation d'aménagement prévue pour le secteur et à envisager l'ouverture à l'urbanisme d'une partie de la zone 2AU pour lui permettre d'accueillir un projet d'intérêt général.

1.2. Règlement écrit et graphique

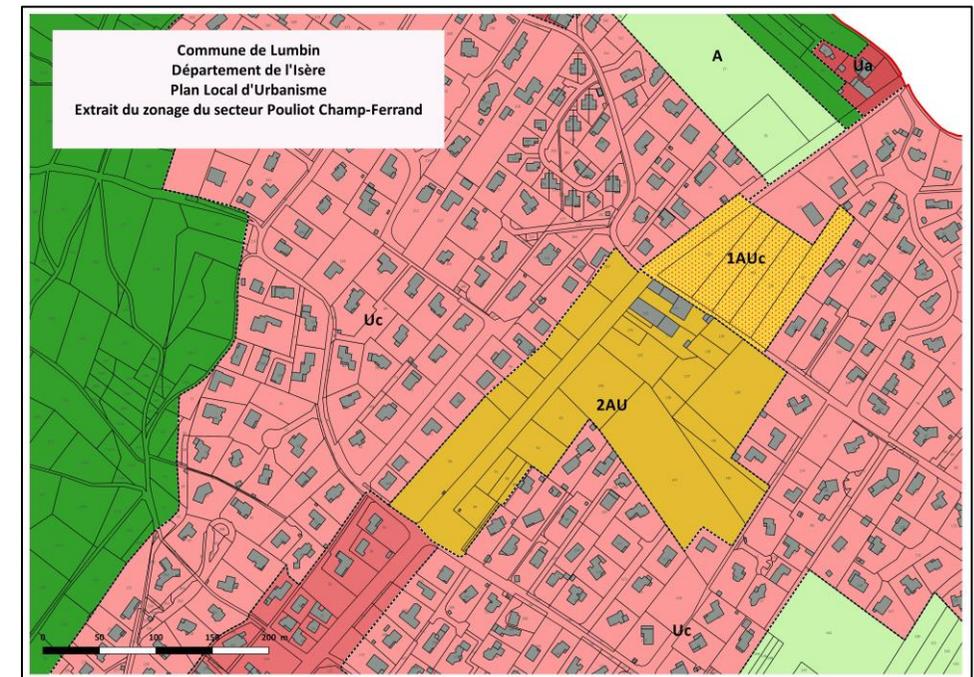
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lumbin actuellement en vigueur sur la commune date du 10 / 09 / 2013.

L'objet de la présente mise en compatibilité du PLU est de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant un pôle d'équipements, ainsi que de l'habitat, sur le secteur de Pouliot Champ-Ferrand, à l'entrée nord de la commune depuis la Terrasse, le long de la RD1090.

Le tènement concerné par cette opération est situé sur les parcelles cadastrées AH n°146, 147 et 148 pour une superficie de 1,4 ha.

Il est situé en zone 2AU du PLU, soit une zone « urbanisable à long terme ».

Extrait du zonage PLU actuel



L'article R 151-2à du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » Peuvent être classés en zone à

urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

(...)

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **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.** »

Le projet souhaité par la commune de Lumbin ne peut donc s'inscrire dans le PLU actuellement en vigueur.

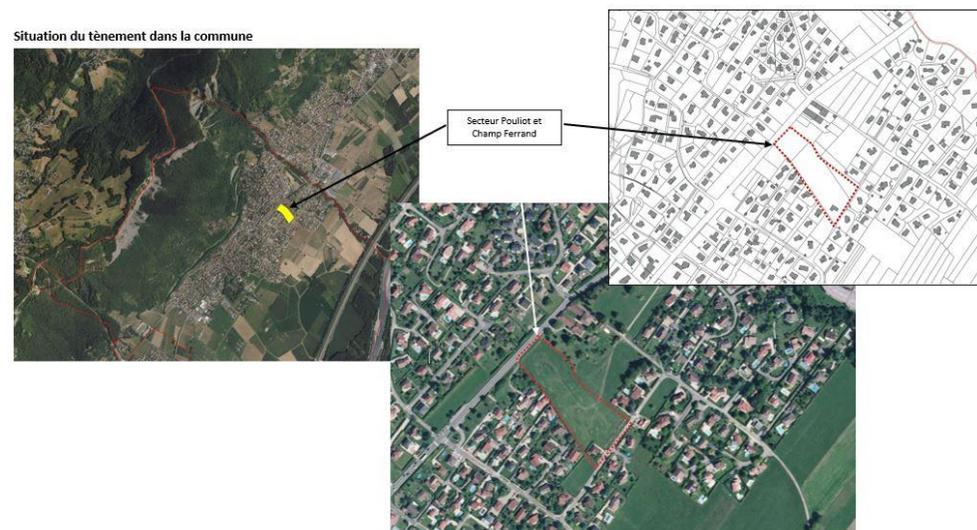
Il s'agit donc de présenter les évolutions du PLU, nécessaires pour permettre la réalisation du projet.

2. Mise en compatibilité des règles d'urbanisme : exposé des motifs et des modifications

2.1 Compléments du rapport de présentation

2.1.1. Présentation de la zone et de l'état initial de l'environnement

Le tènement concerné par le projet du présent dossier est situé le long de la RD1090, au niveau du Lieu-dit Pouliot et Champ-Ferrand. Il concerne les parcelles cadastrées AH n°146, 147, 148 (sur environ 1,4 ha). Ces parcelles sont propriétés communales. Le site est desservi par la RD 1090 et le chemin Pouliot et Champ-Ferrand.



Le site du projet est actuellement un terrain enherbé. Le bas du tènement est occupé par l'actuelle crèche de Lumbin. Son environnement est constitué de tissu pavillonnaire. Exceptée la RD au nord-ouest du site, les voiries environnantes sont étroites et résidentielles. Le projet les préserve en dissociant l'accès à cette nouvelle polarité d'équipement de cette desserte résidentielle.

Le tènement est en pente douce entre la RD1090 et le chemin Pouliot Champ-Ferrand au sud-est. Il n'y a pas d'arbre présent sur le tènement. Le projet n'impacte en rien l'environnement naturel et agricole de la commune. Il propose de transformer une zone à urbaniser en zone urbaine dans la logique de ce qui

avait été prévue lors de l'élaboration de 2013. L'ensemble des réseaux est présent à proximité immédiate.

Dans le rapport de présentation du PLU de la commune, ce secteur est évoqué page 169-170. Il est présenté comme hautement stratégique par sa taille, sa localisation en entrée de ville et son contexte urbain au milieu de tissus résidentiels, ce qui est toujours le constat fait à ce jour. Les objectifs pour l'urbanisation du site sont toujours valables mais la réflexion qui avait eu lieu sur le secteur et la temporalité ne sont plus d'actualité, les besoins de la commune en équipement s'étant précisés.

La question de l'accès au site est toujours un enjeu mais des études techniques plus poussées ainsi que des échanges avec le département ont permis de préciser la pertinence du positionnement du nouvel accès à l'ensemble des deux zones 1 AUC et 2 AU.

La position de cet accès influe sur la temporalité d'urbanisation des deux zones. Le secteur 1 AUC n'étant directement accessible que depuis la RD puisque tout autre accès depuis les voies résidentielles existantes provoqueraient des nuisances sur l'ensemble des quartiers limitrophes, cette zone ne peut s'urbaniser sans la création du nouvel accès au niveau de la zone 2 AU. Par conséquent, les temporalités des deux zones s'inversent.

Page 178, le secteur est de nouveau évoqué. L'objectif de trouver de nouvelles formes urbaines est bien toujours présent sur la zone 1AUC et le reste de la zone 2AU. Sur le secteur de la zone 2AU concerné par ce dossier de mise en compatibilité, il s'agit plutôt de gérer les transitions et de créer des connexions harmonieuses avec l'existant tout en maillant le site. Le traitement qualitatif de l'entrée de ville se traduira par l'implantation de l'équipement phare du projet, la salle polyvalente.

2.1.2. Evolution du bilan des surfaces

Dans la mesure où des modifications sont apportées sur le plan de zonage avec le transfert des parcelles cadastrées AH n°146, 147 et 148 de la zone 2AU vers une zone Ue1 et une zone Ub1, le bilan des surfaces du PLU en vigueur va

connaître des évolutions.

En effet, les 1.3 ha de la zone 2AU sis sur la propriété communale objet de la présente mise en compatibilité sont transférés pour partie en zone Ue1. Et pour une autre partie en zone Ub1, créer spécifiquement pour la zone de logement au sud du site.

Bilan des surfaces du PLU : actuel et mis en compatibilité

	<i>Supecie en ha du document du PLU actuellement opposable</i>	<i>Supecie en ha de la modification du PLU de la présente note</i>	<i>Différence entre les deux documents</i>
Zones urbaines			
Ua	12.21	12.21	0.00
Ub	9.51	9.51	0.00
Ub1	0.00	0.32	0.32
Uc	64.16	64.16	0.00
Ue	0.98	0.98	0.00
Ue1	0.00	0.96	0.96
Uj	19.66	19.66	0.00
Ux	5.76	5.76	0.00
total zones urbaines	112.27	113.56	1.29
Zones d'urbanisation future			
2AU	4.44	3.15	1.29
2AUzh	1.79	1.79	0.00
1AUb	1.52	1.52	0.00
1AUC	1.89	1.89	0.00
total zones d'urbanisation future	9.65	8.36	1.29
Zones naturelles			
N	185.92	185.92	0.00
Nh	0.98	0.98	0.00
Nj	3.01	3.01	0.00
NL	7.88	7.88	0.00
Np	4.45	4.45	0.00
Nz	108.23	108.23	0.00
Nzh	8.51	8.51	0.00
total zones naturelles	318.98	318.98	0.00
Zones agricoles			
A	41.23	41.23	0.00
AL	11.18	11.18	0.00
Azh	166.98	166.98	0.00
total zones agricoles	219.39	219.39	0.00

2.2 Modification du PADD

Puisque la déclaration de projet est adoptée par la commune compétente en matière de PLU, la mise en compatibilité peut avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD.

Le PADD (pages 12 et 21) reprend le plan de composition précédemment évoqué et présent dans le rapport de présentation pour illustrer l'objectif 4 « organiser de manière cohérente l'urbanisation des grands secteurs stratégiques » de l'orientation n°1 « développer une politique d'urbanisme au service de la cohésion sociale, de la qualité de vie et d'un habitat plus durable » et l'objectif 3 « construire une centralité durable sous l'angle de la mixité sociale et urbaine – vers une requalification de l'entrée Nord de la commune » de l'orientation n°2 « accompagner le développement des centralités existantes et émergentes afin de renforcer l'attractivité lumbinoise ».

Extrait du PADD (page 12) du PLU actuel

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 Champs - Ferrand A**
Construire un **quartier durable** en entrée de ville pensé sous le prisme du développement durable et de la mixité sociale.

Court / Moyen Terme
Long Terme

Extrait Rapport de présentation

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

Orientation n°1 **Orientation n°2** **Orientation n°3** **Orientation n°4**

Le plan de composition présenté concernant le secteur Pouliot Champ-Ferrand vise à « construire un quartier durable en entrée de ville pensé sous le prisme du développement durable et de la mixité sociale ».

Ce plan de composition introduit une notion de temporalité : court/moyen terme pour le secteur nord classé 1 AUC et long terme pour le secteur 2AU qui ne correspond plus au projet communal tel que défini dans ce dossier de mise en compatibilité. Il y a donc lieu de faire évoluer la temporalité prévue.

Extrait du PADD (page 12) du PLU mis en compatibilité

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

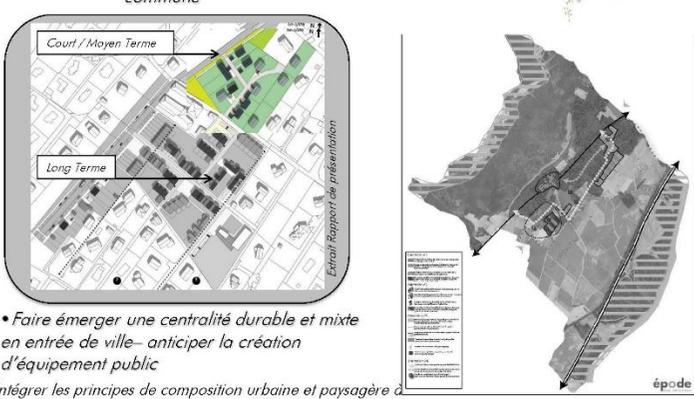
Intégrer les principes de composition urbaine et paysagère à travers une **orientation d'aménagement et de programmation**

Orientation n°1 **Orientation n°2** **Orientation n°3** **Orientation n°4**

Extrait du PADD (page 21) du PLU actuel

Lumbin Accompagner le développement des centralités existantes et émergentes

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**

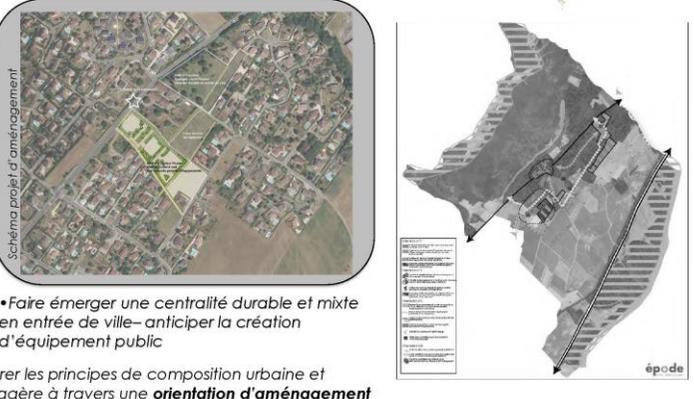
Orientation n°2

Orientation n°1 Orientation n°3 Orientation n°4

Extrait du PADD (page 21) du PLU mis en compatibilité

Lumbin Accompagner le développement des centralités existantes et émergentes

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

2.3 Modification du plan de zonage et du règlement

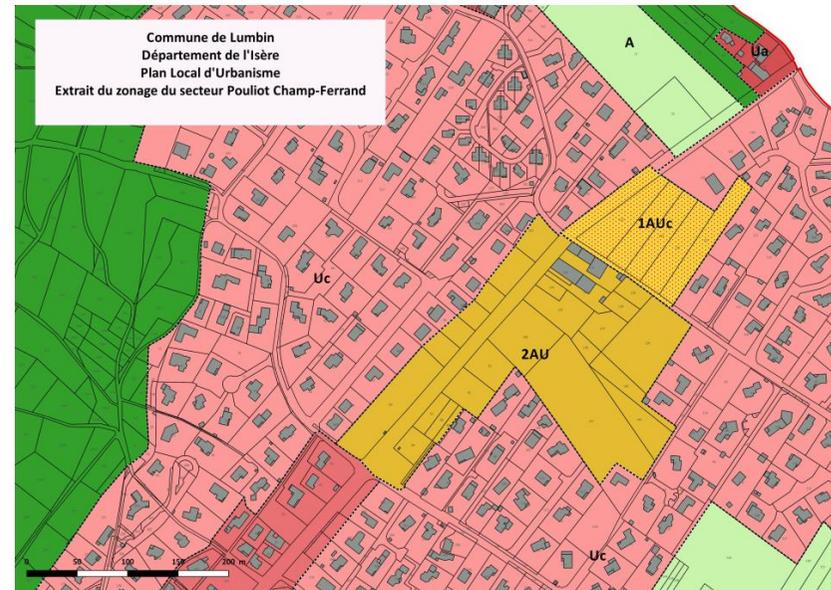
Le règlement actuel de la zone 2AU ne permettant pas la réalisation du projet, il s'agit donc de :

- 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.

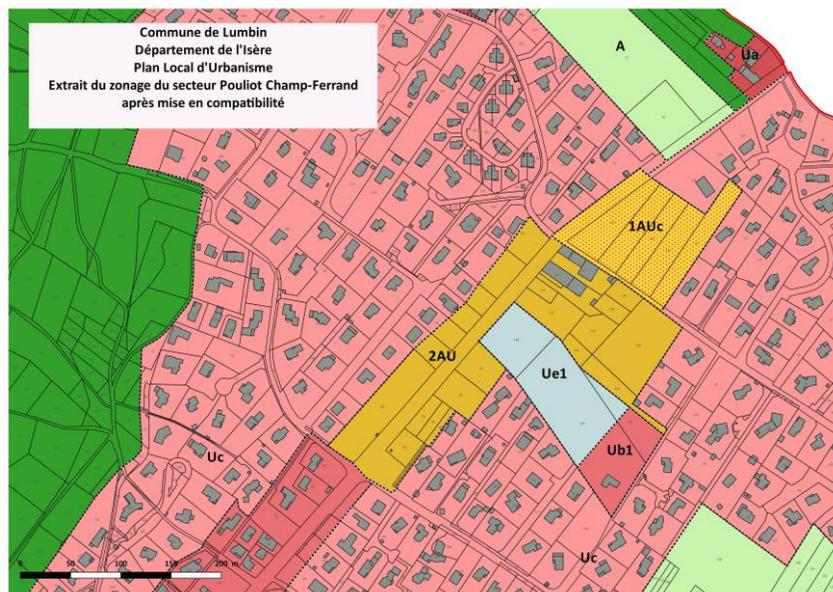
2.3.1. Règlement graphique

Un changement de vocation et donc de zonage graphique du secteur de Pouliot Champ Ferrand est proposé afin de permettre la construction des équipements d'intérêt public et collectif. Le plan de zonage de la pièce n°2 « document graphique » du PLU est donc modifié.

Extrait du PLU actuel



Extrait du PLU mis en compatibilité



2.3.2. Règlement écrit

La commune ne souhaite pas contraindre l'implantation des futurs équipements dans cette nouvelle zone Ue1 par rapport aux voies et emprises publiques. C'est pourquoi dans le règlement **de l'article 6** il est ajouté une phrase sur ce sujet.

ARTICLE 6 Ua - Ub - Ub1 - Uc - Ux – Ue - Ue1 – Ui **Implantations des constructions par rapport aux** **voies et emprises publiques**

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Dans les secteurs Ua, Ue, les constructions devront s'implanter en continuité de l'alignement des bâtiments existants ou sinon dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Dans le secteur Ue1, non réglementé.

Pour les secteurs Ub, Ub1 et Uc le recul sera porté à 15 m minimum de l'axe de la route départementale (RD1090), dans la partie agglomérée.

Dans les secteurs Ux, sauf dispositions contraires au document graphique, les constructions pourront s'implanter à 6 mètres des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les piscines seront implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure à 5 m, tous les éléments saillants (débords de toitures, balcons...) ne devront pas dépasser sur la voirie. Ainsi ils n'apporteront aucune nuisances/gênes quant à la circulation.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour toutes les zones, une tolérance de 20 cm sera appliquée pour permettre l'isolation par l'extérieur.

La commune souhaite également rationaliser l'aménagement du pôle d'équipement et limiter l'imperméabilisation des sols. Pour ce projet, elle envisage donc la réalisation d'un parking mutualisé pour les équipements qui viendront s'implanter sur le secteur permettant de limiter l'emprise des stationnements. En effet, les différents équipements ne fonctionnant pas aux mêmes horaires, les places créées répondront aux besoins de chaque équipement. D'autre part, pour ne pas encourager trop l'usage de la voiture la

commune souhaite intégrer une règle de stationnement spécifique pour la zone Ub1.

L'article 12 du chapitre II « dispositions applicables aux secteurs Ua – Ub – Uc – Ue – Ux » du règlement écrit du PLU est donc modifié comme suit (en **bleu** dans le texte) :

ARTICLE 12 Ua - Ub - **Ub1** - Uc - Ux - Ue – **Ue1** - Ui Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales d'un emplacement sont fixées à 2,50 mètres x 5 mètres.

Les stationnements couverts seront traités soit en toiture terrasses végétalisées, soit en charpente traditionnelle, soit en pergolas.

Il est exigé :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamé. 50 % des places devront être couvertes. Pour les opérations de plus de 4 logements, il sera imposé en outre 1 place visiteur pour 4 logements. - Un local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée de 0,5 m ² par logement

	pour les opérations de logements collectifs. En zone Ub1 il sera demandé 2 places par logements
Logements et foyers de personnes âgées	1 place pour 40 m ² de Surface de Plancher de locaux administratifs ou de services et 1 place pour 3 chambres.
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 10 m ² de Surface de Plancher.
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m ² de surface de vente.
Construction à usage artisanal et industriel	1 place pour 50 m ² de surface de plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 25 m ² de Surface de Plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Equipements publics ou d'intérêt général	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 250 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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.

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

L'article R151-20 du Code de l'urbanisme prévoit, concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, que : « (...) 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. ». Il y a donc lieu de doter le périmètre du projet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

L'objectif de cette OAP est 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. En outre, le reste du foncier communal permettra d'initier la création de logements qui se poursuivra sur le reste de la zone à urbaniser.

L'entrée du secteur d'équipement se fera sur la route départementale par la création d'un nouveau carrefour pour gérer l'accès à cette nouvelle polarité et au reste du quartier qui se développera à long terme sur le nord du secteur.

La desserte du site, dans un premier temps prévu pour desservir les équipements, devra être rationalisée pour limiter au maximum l'imperméabilisation. Elle devra également être pensée pour pouvoir se prolonger vers le nord à long terme. Le secteur réservé aux logements sera desservi par le bas du secteur de l'OAP sur le chemin Pouliot Champ-Ferrand en essayant de réduire le plus possible le nombre de sortie sur le chemin.

Les trois équipements s'implanteront sur des tènements distincts, mais les accès et les parkings seront mutualisés, la volonté étant de limiter au maximum

l'imperméabilisation du site et de proposer un aménagement paysager de qualité qui gère les transitions avec l'environnement et le maillage mode doux.

La volonté de la commune pour ce pôle d'équipement est qu'il soit largement végétalisé et intégré au mieux dans le paysage environnant. Des exigences de végétalisation et d'aménagements extérieurs qualitatifs seront imposées à chaque équipement.

Les principes du secteur de logements sont des petits collectifs dans un parc. Deux accès maximum à l'ensemble du site seront réalisés depuis le chemin Pouliot Champ-Ferrand. Les principes d'aménagement de ce secteur seront dans la même optique que le reste de l'aménagement à savoir imperméabilisation minimum et végétalisation généreuse.

PLU de LUMBIN – Orientation d'Aménagement et de programmation n° 4 – Secteur « Pouliot Champ-Ferrand sud »

Objectif général : **Créer une nouvelle polarité en entrée nord de la commune**

- Aménager un nouveau carrefour sur la rd1090 pour desservir à terme l'ensemble du secteur par une desserte unique
- Créer un maillage qui favorise les déplacements doux et gère les transitions
- Proposer un pôle d'équipements autour d'un parking mutualisé qui limite l'imperméabilisation

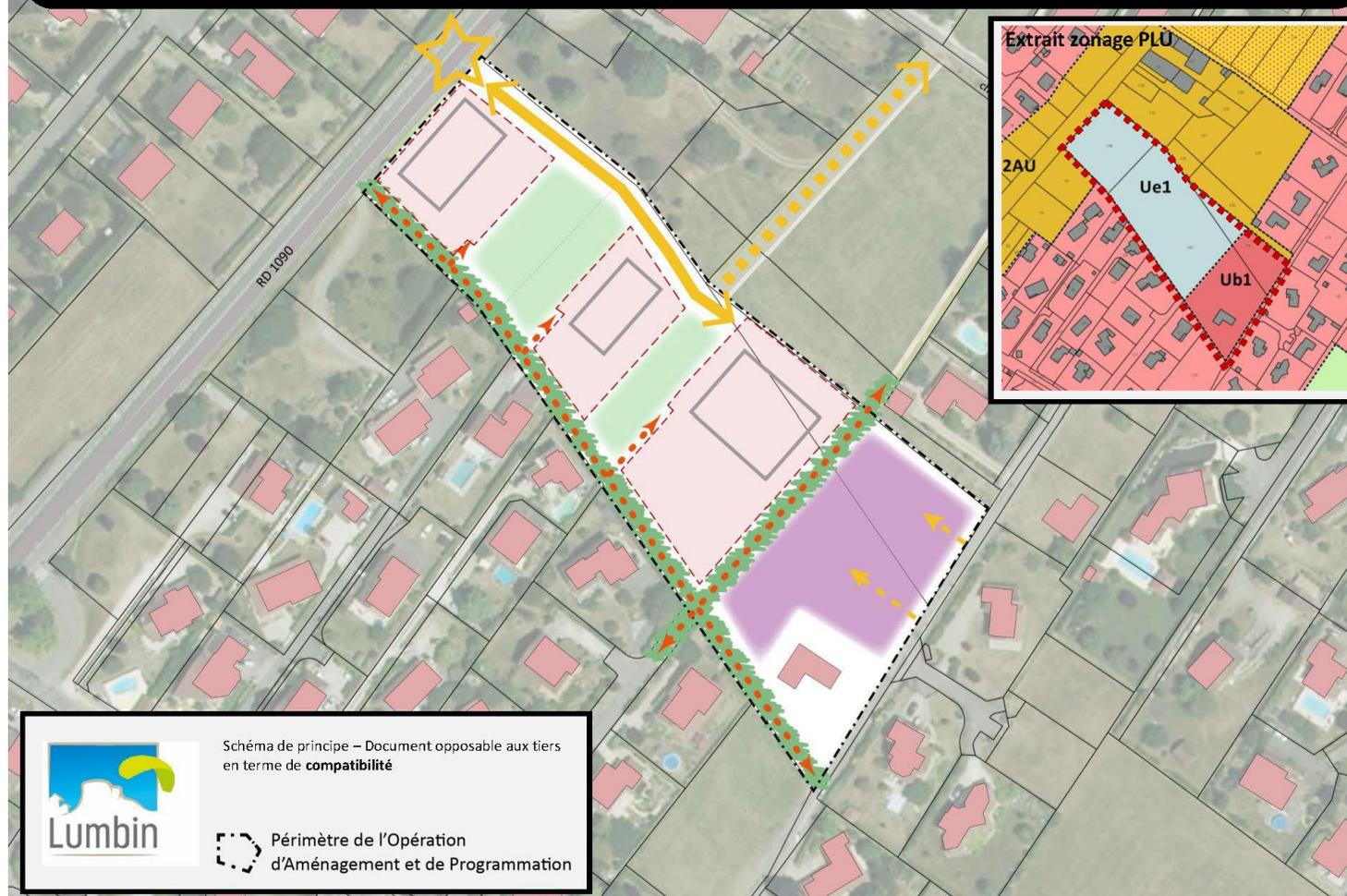


Schéma de principe – Document opposable aux tiers en terme de **compatibilité**

 Périmètre de l'Opération d'Aménagement et de Programmation

Légende commentée

 **Nouveau carrefour aménagé sur la RD**
Le nouveau carrefour devra permettre l'accès au site de manière sécurisée et fluide. Il devra être dimensionné et organisé en lien avec les services du département.

 **Voirie d'accès desservant chaque équipement**
Créer une voirie à double sens connectée sur la RD 1090 par le nouveau carrefour et qui dessert l'ensemble des équipements dans un premier temps, et pourra se prolonger au nord du secteur pour la desserte des futurs quartiers de logements

 **Maillage piéton à développer accompagné d'une trame verte**
Développer un maillage qui permette une desserte en mode doux de chacun des équipements et qui fasse le lien avec les quartiers environnants

 **Implantation d'équipements**
Chaque équipement viendra s'implanter sur son lot en respectant les principes globaux de l'aménagement : imperméabilisation limitée, végétalisation, qualité urbaine, architecturale et paysagère

 **Parking mutualisé et végétalisé**
Dans un souci de rationalisation et d'économie du foncier les stationnements nécessaires au trois équipements pressentis seront mutualisés et aménagés de manière cohérente pour atteindre une même qualité : perméabilité, végétalisation

 **Implantation de logements**
La partie basse du site est destinée à accueillir des logements de types petits collectifs s'accordant avec formes urbaines alentours (R+2) en privilégiant la densité, le paysage et la faible imperméabilisation

 **Accès limité sur le chemin Pouliot Champ Ferrand**
Pour limiter les entrées sorties sur le chemin pouliot Champ Ferrand, deux accès maximum à ce nouveau secteur de logements seront demandés