

MODIFICATION N°1 DU PLU DE LUMBIN

Note de présentation

(Valant additif au rapport de présentation du PLU)

Dossier de phase administrative

- Saisine MRAe
- Notifications
- Enquête publique

JANVIER 2024



SOMMAIRE

Table des matières

PRÉAMBULE	4
Coordonnée du maître d'ouvrage.....	4
Objet 4	
Composition du dossier	4
Déroulement synthétique de la modification de droit commun (procédure administrative).....	4
Mention des textes qui régissent l'enquête publique et indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative.....	5
Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique et autorité compétente pour prendre la décision d'approbation.....	6
1- CONTEXTE, EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA PROCEDURE	7
CONTEXTE DE LA PROCEDURE	7
EXPOSES DES MOTIFS DE LA PROCEDURE	10
LES OBJETS DE LA PROCEDURE	10
2- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	10
3- EVOLUTIONS APORTEES AUX PIECES DU PLU ET JUSTIFICATIONS	12
3.1. PIECE N°3 (OAP) : EVOLUTION DE L'OAP N°1 SECTEUR « GRANGE – NORD POULIOT »	12
Modification n°1/2 : une réorganisation de forme et un complément aux dispositions de l'OAP	12
Modification n°2/2 : une adaptation des dispositions à respecter de l'OAP, traduites dans la partie texte, le schéma et la légende associée.....	13
3.2. PIECE N°4 (REGLEMENT GRAPHIQUE – PLAN DE ZONAGE)	18
Modification n°1/3 : suppression de la servitude de localisation pour création d'une voirie	18
Modification n°2/3 : création d'une servitude de localisation pour création de voiries et modes doux	19
Modification n°3/3 : création d'un secteur aux règles de hauteurs spécifiques au sein de la zone 1AUc.....	19
3.3. PIECE N°5 (REGLEMENT ECRIT) : CHAPITRE III, ARTICLE 10	20
Modification n°1/1 : création d'une règle de hauteurs particulières pour le secteur identifié au sein de la zone 1AUc	20
4- MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT AINSI QUE LES EFFETS ET INCIDENCES DE SA MISE EN ŒUVRE SUR CELUI-CI.	22

PRÉAMBULE

Coordonnée du maître d'ouvrage

Commune de Lumbin, place du général de Gaulle, 38660 Lumbin

Tél : 04 76 08 21 85

Contacts pour les renseignements techniques :

Virginie Lennoz-Gratin - service de l'urbanisme

urba-st@lumbin.fr

Objet

Modification n°1 (de droit commun) du PLU.

Composition du dossier

Le dossier de modification de droit commun du PLU se compose :

- De la présente note de présentation.
- Des pièces ou parties de pièces ayant fait l'objet d'évolutions, soit :
 - la pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » pour l'OAP n°1,
 - la pièce n°4 « Plan de zonage » dans son intégralité : plan 1/5000e et 1/2500e (sauf planches avec PPRI/PPRN qui ne sont pas modifiées)
 - la pièce n°5 « règlement ».
- Le cas échéant, de la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale.
- Si cette dernière est requise le dossier évoluera pour comprendre l'étude mentionnée à l'article L. 151-3 du code de l'urbanisme et son résumé non technique.
- Des avis émis sur le projet, lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire.

Portée et contenu de la présente note de présentation :

- Elle constitue l'exposé des motifs de la modification du PLU.
- Elle vaut additif au rapport de présentation du PLU, et ce, afin de répondre aux dispositions de l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme.
- Elle présente les caractéristiques du projet, sa justification, ainsi qu'un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu (voir partie 4. « Manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences de sa mise en œuvre sur celui-ci ».)

Déroulement synthétique de la modification de droit commun (procédure administrative)

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit ici d'une modification dite de droit commun.

Phase 1 :

- Constitution du dossier. La procédure de modification de droit commun est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire de Lumbin.
- Analyse des changements apportés afin d'évaluer s'il est nécessaire de procéder à une évaluation environnementale. Estimant que cette procédure de modification de droit commun n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la commune de Lumbin a choisi de recourir à une

procédure d'examen au cas par cas réalisée par la personne publique responsable, et ce, en application des dispositions du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles. Dans ce cadre, et à l'issue de cet examen au cas par cas, la commune de Lumbin saisit l'autorité environnementale pour avis conforme (Phase 2).

- Conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, la procédure n'a fait l'objet d'aucun débat public ni d'aucune concertation préalable (la procédure de modification n'y étant pas obligatoirement assujettie). Une concertation sera organisée si une évaluation environnementale est requise par l'autorité environnementale.

Phase 2 :

- Examen au cas par cas réalisé par la personne responsable¹ avec un formulaire et dossier d'auto-évaluation justifiant de l'absence d'incidence notable sur l'environnement, et par conséquent de la non-réalisation d'une évaluation environnementale.
- Saisine de l'autorité environnementale (DREAL - MRAe) pour avis conforme.
- Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, notification du dossier aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées à l'article L. 132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

Phase 3 :

- Réponse de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Avis favorable ou défavorable au formulaire et dossier d'auto-évaluation déposé.
- Délibération du Conseil Municipal actant de l'avis conforme de l'autorité environnementale. En fonction de la réponse, réalisation ou non d'une évaluation environnementale.
- Enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Phase 4 :

- Approbation du projet de modification par délibération du Conseil Municipal.

¹Le service régional compétent en accuse réception et dispose d'un délai de 15 jour pour demander à la personne publique responsable de compléter le dossier. A défaut d'une telle demande, le dossier est réputé complet. De plus, le service régional compétent peut consulter le directeur de l'ARS en précisant le délai (qui ne peut être inférieur à 10 jour ouvrés) au-delà duquel cette consultation est réputée réalisée en l'absence de réponse de sa part.

Au regard du dossier transmis, l'autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de 2 mois à compter de la réception du dossier, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Elle le transmet ensuite à la personne publique responsable.

En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé du dossier. L'avis ou la mention de son caractère tacite sera mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale et joint au dossier d'enquête publique.

Mention des textes qui régissent l'enquête publique et indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative

La modification de droit commun du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, c'est-à-dire aux articles L.123-1 à L.123-18 et aux articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

Suite à la réception de l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande au cas par cas et après notification du dossier aux personnes publiques associées, une enquête publique d'une durée de 15 ou 30 jours² est organisée. Cette enquête publique permet au public de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête publique est organisée par le Maire de la commune de Lumbin après avoir sollicité, auprès du Président du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur (ou d'une

commission d'enquête). A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête) dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées - favorables ou non – sur la modification du PLU.

² La durée de l'enquête publique peut être abaissée à 15 jours lorsque le projet de modification n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'environnement

L'enquête publique est régie par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme qui renvoie vers les dispositions du chapitre 3, du titre 2, du livre 1er du code de l'Environnement (consultable sur le site www.legifrance.gouv.fr, à la rubrique code de l'environnement) :

Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique (art. L. 123-1 et L. 123-2 ; art. R. 123-1) ;

Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique (art. L. 123-3 à L. 123-19 ; art. R. 123-2)

Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête (art. R. 123-3)

- Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur ([art. R. 123-4](#))
- Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête ([art. R. 123-5](#))
- Sous-section 5 : Enquête publique unique ([art. R. 123-7](#))
- Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête ([art. R. 123-8](#))

² Selon l'article L. 123-9 du Code de l'Environnement, la durée de l'enquête est fixée à 30 jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cas contraire, le délai peut être ramené à 15 jours.

- Sous-section 7 : Organisation de l'enquête ([art. R. 123-9](#))
- Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête ([art. R. 123-10](#))
- Sous-section 9 : Publicité de l'enquête ([art. R. 123-11](#))
- Sous-section 10 : Information des communes ([art. R. 123-12](#))
- Sous-section 11 : Observations, propositions du public ([art. R. 123-13](#))
- Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur ([art. R. 123-14](#))
- Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur ([art. R. 123-15](#))
- Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur ([art. R. 123-16](#))
- Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public ([art. R. 123-17](#))
- Sous-section 16 : Clôture de l'enquête ([art. R. 123-18](#))
- Sous-section 17 : Rapport et conclusions ([Articles R123-19 à R123-21](#))
- Sous-section 18 : Suspension de l'enquête ([art. R. 123-22](#))
- Sous-section 19 : Enquête complémentaire ([art. R. 123-23](#))
- Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique ([art. R. 123-24](#))
- Sous-section 21 : Indemnisation du commissaire enquêteur (art. R. 123-25 à R. 123-27)

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique et autorité compétente pour prendre la décision d'approbation

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur, est approuvé par le Conseil Municipal de Lumbin. L'acte approuvant la modification de droit commun devient exécutoire à compter de sa publication sur le portail national de l'urbanisme et de sa transmission au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1- CONTEXTE, EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA PROCEDURE

CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Au Nord de la commune, en entrée de ville en bordure de la route départementale 1090, le projet communal traduit au PADD du PLU prévoit le confortement d'un secteur stratégique (secteur A : Pouliot Champ -Ferrand).

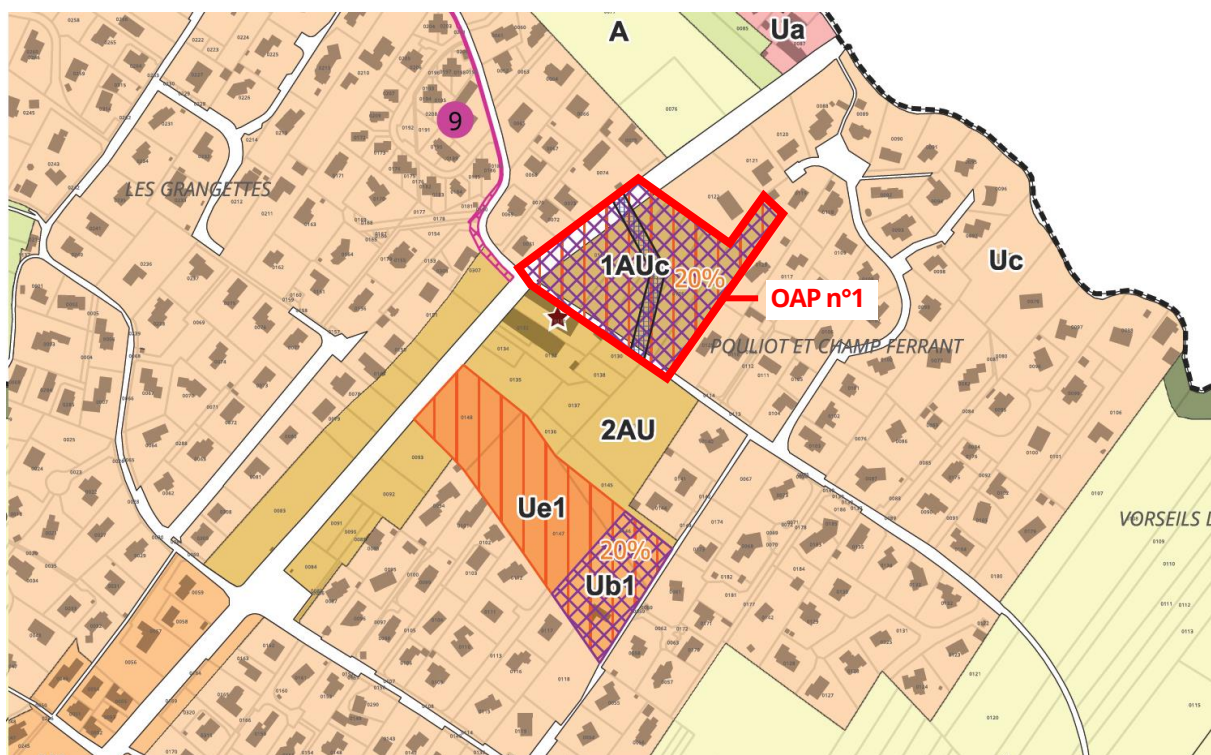
Sur ce secteur, le PLU ambitionne de construire un quartier mixte pensé sous le prisme du développement durable et de la mixité sociale.

Sa mise en œuvre, qui s'échelonne nécessairement sur plusieurs années, est prévue au PLU sur différentes zones comprenant des sites de projets faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elle dépendra également de la mise en place, dans le temps, d'un système de circulation organisé permettant de connecter les différents sites, tout en garantissant une accessibilité adaptée sur la route départementale 1090.

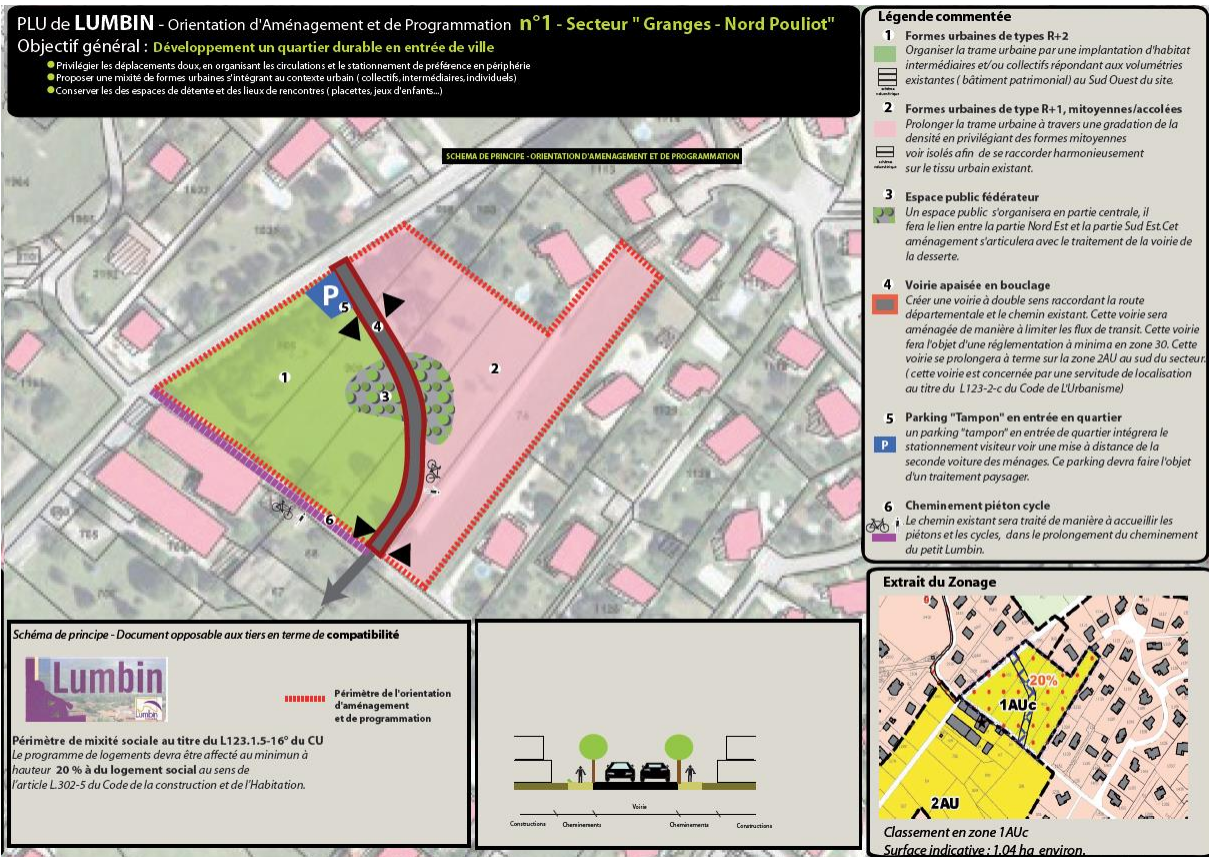
Les secteurs de développements du PLU actuel visant à la mise en œuvre du PADD du PLU :

- 1 Au nord, une zone à urbaniser d'environ 1 ha, dénommée 1AUc, déjà ouverte à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU du 10/09/2013, et qui dispose de conditions d'aménagement prévues par une OAP. Son accès et sa desserte doivent, à terme, pouvoir s'effectuer par la route départementale 1090 avec la nécessité de la réalisation des aménagements par la commune. A ce titre est prévue une servitude de localisation pour voirie de desserte identifiée au titre de l'article L.123.2.c du Code de l'Urbanisme (*nouvelle codification L.151-41*).
- 2 Une partie centrale d'environ 1.3 ha d'emprises publiques, composée de zones urbaines dénommées Ue1 et Ub1 créées dans le cadre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 11/12/2023, et sur lesquels il est prévu à court terme la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant un pôle d'équipements d'intérêt public et collectif, ainsi que de l'habitat. Tout comme la zone 1AUc, ce site dispose de conditions d'aménagement prévues par une OAP. Ce site bénéficiera d'un nouvel accès direct sur la route départementale 1090 au niveau de la zone Ue1 par un carrefour aménagé, dimensionné, et organisé en lien avec les services du département. Cet accès, qui sera désormais le seul et l'unique nouvel accès autorisé par le département, devra à terme constituer le support d'accès et l'organisation d'un nouveau maillage de desserte publique des zones du secteur Pouliot Champ -Ferrand (zone Ue1, zone 1AUc, et zone 2AU mentionnée ci-dessous)
- 3 Enfin en périphérie des zones précédentes, le solde d'une zone à urbaniser d'environ 3,1 ha, dénommée 2AU (située respectivement au nord et au sud de la route départementale), actuellement fermée à l'urbanisation et qui pourra s'ouvrir à plus long terme par procédure d'évolution du PLU.

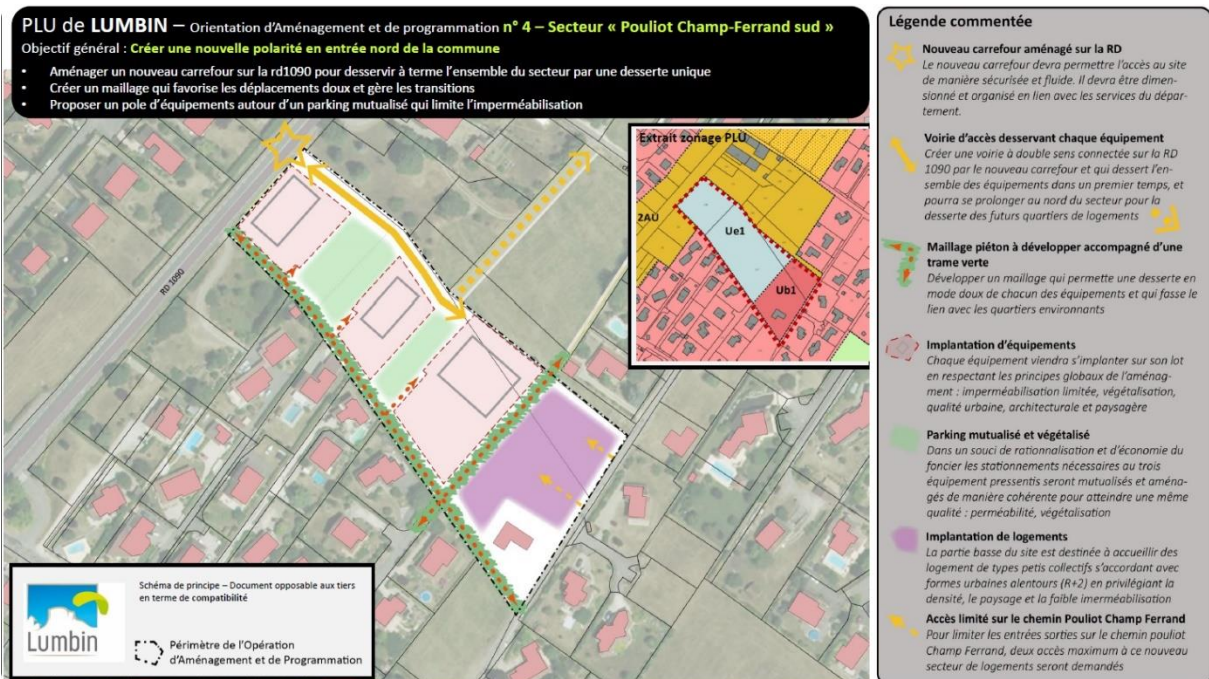
Extrait annoté du règlement graphique (plan de zonage) et des OAP actuellement applicables sur le secteur A Pouliot Champ -Ferrand



Extrait du règlement graphique actuellement en vigueur (Mise en Compatibilité n°1, approuvée en décembre 2023)



OAP n°1 actuellement en vigueur (version initiale, PLU approuvé en 2013)



OAP n°4 actuellement en vigueur (version issue de la procédure de Mise en Compatibilité, décembre 2023)

EXPOSES DES MOTIFS DE LA PROCEDURE

Suite à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 11/12/2023, l'accessibilité à la route départementale 1090 ne pourra désormais se réaliser qu'au niveau de la zone Ue1 par un carrefour aménagé, dimensionné, et organisé en lien avec les services du département.

Cet accès, qui sera désormais le seul et l'unique nouvel accès autorisé par le département, devra à terme constituer le support d'accès et l'organisation d'un nouveau maillage de desserte publique des zones du secteur Pouliot Champ -Ferrand (zone Ue1, zone 1AUc et zone 2AU)

Le PLU de Lumbin doit donc nécessairement évoluer afin d'intégrer les nouvelles modalités d'accès et de desserte définies pour ces zones.

Cependant il est à signaler que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU récemment approuvée n'a permis de poser les bases que d'un nouveau fonctionnement attendu concernant l'accessibilité et de la desserte des zones Ue1, 1AUc et 2AU situées en partie sud de la route départementale. La présente procédure d'évolution du PLU se concentrera donc sur des évolutions nécessaires à mener sur ce secteur. La réflexion devra se poursuivre dans le cadre d'une autre évolution du PLU pour la zone 2AU située en partie nord de la route départementale.

Complémentairement, la commune souhaite préciser et redéfinir les conditions d'aménagement de l'OAP1 dite « secteur « Granges – Nord Poulliot » associée à la zone 1AUc.

Sans s'écarter de certains principes déjà définis dans le cadre du PLU élaboré en 2013, l'objectif est d'apporter une amélioration de son contenu (intégration d'une meilleure prise en compte du contexte urbain et paysager dans lequel elle s'insère par la mise en place de d'attendus d'aménagement plus qualitatifs)

LES OBJETS DE LA PROCEDURE

La présente procédure d'évolution a donc pour objet de :

- Modifier les modalités d'accès et de desserte de la zone 1AUc du secteur Pouliot Champ -Ferrand en ajustant les dispositions prévues à cet effet au règlement graphique « plan de zonage » et à l'OAP1 « Granges – Nord Poulliot »
- Modifier de manière plus générale l'OAP1 « Granges – Nord Poulliot » en vue d'apporter une amélioration de son contenu. En lien avec ces améliorations, ajuster certaines dispositions du règlement graphique « plan de zonage » et du règlement écrit permettant sa mise en œuvre.
- Compléter les dispositions au règlement graphique « plan de zonage », afin que la commune puisse à terme réaliser un nouveau maillage de desserte publiques des zones Ue1, 1AUc et 2AU situées en partie sud de la route départementale.

2- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Le PLU peut être modifié dans les conditions définies aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification de droit commun du PLU a été retenue dans la mesure où les évolutions envisagées ne rentrent pas dans le cadre d'une procédure de révision telle que le définit l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme

et répondent aux dispositions des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme (voir plus particulièrement le chapitre 3 de la présente note de présentation qui précise les évolutions apportées aux pièces du PLU)

En effet, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, les évolutions apportées n'ont pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création de zone d'aménagement concerté (art L. 153-36 du Code de l'Urbanisme).

Aussi, conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, les évolutions envisagées rentrent dans le cadre d'une procédure de modification car elles concernent le règlement (ici graphique et écrit) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Compte tenu de la teneur de certains changements apportés au PLU, le choix a été de retenir une procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement). En effet, certaines des évolutions envisagées entrent dans le champ d'application de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Rappel de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- Soit de diminuer ces possibilités de construire.
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. (Ce point ne concerne que les PLU intercommunaux tenant lieu de programme local de l'habitat, ce qui n'est pas le cas pour Lumbin qui dispose d'un PLU communal).

3- EVOLUTIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU ET JUSTIFICATIONS

Au regard des objectifs et objets de la modification présentés au chapitre 1 de la présente note de présentation, les évolutions apportées aux pièces du PLU concernent :

3.1. PIECE N°3 (OAP) : EVOLUTION DE L'OAP N°1 SECTEUR « GRANGE – NORD POULIOT »

Rappels préalables des motifs de la mise en place d'une évolution de l'OAP :

- Comme déjà évoqué, l'accessibilité à la route départementale 1090 ne pourra désormais se réaliser qu'au niveau de la zone Ue1 par un carrefour aménagé, dimensionné, et organisé en lien avec les services du département. Cet accès, qui sera désormais le seul et l'unique nouvel accès autorisé par le département, devra à terme constituer le support d'accès et l'organisation d'un nouveau maillage de desserte publique des zones du secteur Pouliot Champ -Ferrand (zone Ue1, zone 1AUc et zone 2AU). L'OAP1 de la zone 1AUc, qui précise actuellement des conditions d'accès et de desserte par un débouché sur la RD1090 doit donc être corrigée.
- Complémentairement, la commune souhaite préciser et redéfinir les conditions d'aménagement de l'OAP1. Sans s'écarter de certains principes déjà définis dans le cadre du PLU élaboré en 2013, l'objectif est d'apporter une amélioration de son contenu (intégration d'une meilleure prise en compte du contexte urbain et paysager dans lequel elle s'insère par la mise en place d'attendus d'aménagement plus qualitatifs)

Les évolutions apportées à l'OAP n°1 secteur « Grange – Nord Pouliot » sont les suivantes :

Modification n°1/2 : une réorganisation de forme et un complément aux dispositions de l'OAP

Description :

- L'OAP ne se limite plus à un unique schéma légendé. Elle comprend désormais une partie rédactionnelle plus étoffée, intégrant une analyse de site (trame végétale et vue sur le paysage, voirie existantes, éléments patrimoniaux et trame urbaine).
- Les dispositions de l'OAP sont également complétées (en partie texte ou à travers le schéma) en mettant en évidence 3 axes d'aménagements traduisant mieux l'objectif du PADD de la réalisation d'un futur quartier durable d'entrée de ville (l'intégration d'une nouvelle urbanisation en préservant la trame paysagère existante, l'aménagement d'espaces communs qualitatifs favorisant le vivre ensemble, une implantation d'un ensemble bâti diversifié et adapté à l'environnement urbain existant)

Justification :

- La commune a pris le temps de mener une réflexion plus aboutie sur l'analyse du site et de ses enjeux. Le format d'un simple schéma légendé s'est avéré insuffisant pour exposer les nouvelles attentes d'aménagement souhaitées par la commune. L'OAP est donc réorganisée et complétée en ce sens.

Modification n°2/2 : une adaptation des dispositions à respecter de l'OAP, traduites dans la partie texte, le schéma et la légende associée

Descriptions et justifications :

Peuvent être retenues les principales évolutions suivantes par rapport à l'OAP précédente :

- **S'appuyer sur la trame végétale et le contexte patrimonial et urbain existant pour apporter une qualité paysagère au site.**
 - La matérialisation de la bande de recul des constructions de 15 m de la RD1090 à respecter (et déjà spécifiée au règlement écrit du PLU actuel)
 - La nécessité de préserver la majorité des arbres caractéristiques du site (aussi bien dans la bande de recul vis-à-vis de la RD1090 que ceux existants sur le site)
 - La nécessité de prévoir des arbres complémentaires (en entrée de site ou en cœur de site associé à un espace vert collectif)
 - Le remplacement de la mise en place d'un « espace public fédérateur » par la nécessité d'aménager un espace vert commun (privé mais ouvert au public). Ce dernier devra cependant toujours trouver sa place en partie centrale du site. Quelques précisions rédactionnelles sont enfin apportées sur son lien avec les espaces communs périphériques et sur la qualité des aménagements attendus (cf. illustrations dans l'OAP).
 - La nécessité de prévoir des espaces « tampons » végétalisés permettant une intégration plus sensible du projet avec les secteurs bâtis périphériques (le long du chemin de Pouliot au sud et en interface du secteur résidentiel à l'Est)
 - Enfin la nécessité de préserver autant que possible un élément patrimonial d'intérêt dans le périmètre de l'OAP (préservation du muret existant le long du chemin de Pouliot) et ou le caractère général des lieux par un traitement harmonisé, simple et non ostentatoire des ouvrages internes au regard du contexte urbain environnant.

Justifications :

- La précédente OAP ne contenait aucune disposition concernant la préservation et le développement du végétal. Ces éléments reprennent désormais toutes leur place dans l'OAP car ils participent pleinement à l'ambition municipale de mise en œuvre d'un quartier durable (création d'îlots de fraîcheurs, zones d'ombres, limitation de l'imperméabilisation des sols, meilleure infiltration des eaux pluviales...)
 - La prise en compte du contexte urbain existant périphérique et la présence d'un élément patrimonial est également intégrée afin d'assurer la meilleure intégration possible du projet.
-
- **Ouvrir le quartier sur l'environnement urbain existant et développer des espaces qualitatifs favorisant le vivre-ensemble**
 - L'OAP prévoit toujours un seul accès par le chemin de Pouliot. Cependant aucun nouvel accès par raccordement direct sur la RD1090 n'est désormais possible.
 - Il est par ailleurs mentionné au texte de l'OAP que la desserte du site par le chemin de Pouliot n'est que temporaire, et qu'à terme, la desserte devra s'effectuer par une future voirie traversant les zones d'urbanisation prévue au Sud avec accès direct sur la RD1090.
 - La requalification du chemin de Pouliot en voie partagée aux mobilités douces (piéton/cycle) demeure, tout en précisant que son accessibilité voiture sur la RD1090 sera condamnée.

-
- L'aménagement d'un espace commun, proposant du stationnement visiteurs en entrée de site, reste d'actualité. Il est simplement repositionné au niveau du chemin du Pouliot et pourra permettre l'implantation d'éléments techniques (ex : point d'avoire des ordures ménagères). Un deuxième espace commun devra également être prévu, plus au nord du chemin de Pouliot en accompagnement de l'espace « tampon » végétalisé à réaliser en bordure de ce chemin.
 - La voirie interne de desserte se terminera désormais en impasse et sans accès possible sur la RD1090. Si le principe d'une voie à double sens est conservé, le schéma de coupe mentionnant le traitement attendu de cette voie est supprimé au profit de deux possibilités d'aménagements (espace véhicule distinct d'un espace piéton ou voirie partagée). De plus, des attendus sur un traitement de la voirie de desserte sont explicitement mentionnés (organisation des éléments techniques ou traitement par des matériaux diversifiés). Les espaces de retournement seront traités de façon à prendre des allures de placette ouverts sur les espaces communs.
A noter enfin que l'obligation d'une zone 30 est supprimée (la voirie interne à réaliser étant désormais privée et non plus publique)
 - Concernant les cheminements piétons, la réalisation d'un accès spécifique par la partie Nord du chemin de Pouliot est attendue. Ce chemin piéton, en partie en dehors des espaces circulés, permettra un accès complémentaire à l'espace vert central.
 - De manière plus générale, l'OAP mentionne la nécessité d'un traitement qualitatif des espaces communs (stationnements intégrant de la végétation, aménagements et matériaux visant la perméabilité du sol, recherche de matériaux favorisant une distinction de l'espace piéton des espaces circulés et limitant les surfaces à faible albedo). Il en est de même pour le traitement des limites et clôtures privatives (privilégier des haies diversifiées et des clôtures végétalisées complétées de dispositifs se rapprochant le plus possibles des clôtures existantes en périphérie)

Justifications :

- Le nouveau principe d'accessibilité de l'OAP intègre la volonté du département de la création d'un seul nouvel accès sur la route départementale 1090 (qui devra se situer au niveau de la zone Ue1). Il intègre également qu'à terme, la desserte du site devra s'effectuer par une future voirie traversant les zones d'urbanisation prévue au Sud.
 - Les autres adaptations apportées traduisent la volonté de la commune que puisse se réaliser un nouveau quartier fonctionnel, ouvert autant que possible en termes d'accessibilité tout mode à son environnement proche, tout posant les bases d'un meilleur traitement qualitatif et environnemental des espaces communs ou privés.
- **Proposer une nouvelle offre de logements diversifiée, adaptée à l'environnement urbain existant, et présentant une graduation de typologies :**
 - Le principe actuel d'une diversification d'une offre de logement diversifiée avec des typologies de formes urbaines plus ou moins dense selon le contexte bâti environnant est conservé. Cependant ce principe est affiné concernant les zones d'implantations, la graduation des typologies et les formes urbaines à développer. Des illustrations sont également proposées permettant d'orienter les formes urbaines attendues.
 - La mise en place d'un principe de densité à atteindre de l'ordre de 35 logements / ha sur l'ensemble du site de l'OAP.

-
- Les niveaux des constructions de type R+2 ou R+1 selon les secteurs de l'OAP à respecter ne sont plus mentionnées à l'OAP.
 - Au-delà des éléments développés ci-dessus, des dispositions visant à l'intégration sensible des constructions dans leur environnement ont complémentaiement été mises en place. Elles visent plus particulièrement à ce que :
 - L'implantation des constructions vise des alternances espaces verts/espaces bâtis ;
 - Les logements proposent des espaces extérieurs privatifs de qualité aux dimensions généreuses ;
 - La qualité architecturale soit prise en compte avec la recherche d'une simplicité des volumes, une attention sur le traitement des façades (choix des couleurs et des matériaux) ou encore l'harmonie des toitures selon les volumétries, avec la possibilité d'associer les toitures à pans aux toitures plates ;
 - Des coupures paysagères soient préservées, rythmant le bâti et favorisant des continuités écologiques (nord/sud), préservant les vues sur le grand paysage (avec notamment des percées visuelles à créer pour le secteur Est, favorisant la qualité intérieure des logements.

Justifications :

- A partir d'une analyse plus fine du contexte urbain existants, les zones d'implantations, la graduation des typologies et les formes urbaines à développer ont été adaptées. Elles visent plus particulièrement à maintenir une plus faible densité à l'Est du site, avec des formes d'habitat individuels simples et des logements de type individuels accolés et/ou jumelés et/ou mitoyens, permettant d'assurer une transition adaptée avec le tissu pavillonnaire périphérique. La partie centrale devra accueillir une plus forte densité comprenant des formes d'habitat de type logements intermédiaires et de type petits collectifs. Les petits collectifs devront préférentiellement se situer en cœur d'îlot et au nord de l'OAP afin de minimiser leur impact visuel vis-à-vis des tissu urbains périphériques. Par ailleurs les volumétries développées permettront de trouver une cohérence avec les volumétries des constructions existantes situées au Sud-Ouest du site, en dehors du périmètre de l'OAP.
- Concernant la mise en place d'une densité à atteindre de 35 logements / ha, cette dernière permettra à la commune de s'assurer qu'un projet urbain visant la diversification et la densification des formes urbaines puisse se mettre en œuvre. Cette densité a par ailleurs été définie après un exercice de simulation intégrant les dispositions prises dans l'OAP. Cette densité moyenne, est particulièrement adaptée au contexte urbain du site et à la commune de Lumbin.
- Concernant la suppression des mentions de secteurs avec des niveaux de type R+2 ou R+1 : Ces mentions n'apparaissent plus dans la mesure ou le choix a été fait de privilégier la maîtrise des formes urbaines qui seront à développer plutôt que leur nombre de niveaux. Les hauteurs maximales prévues par le règlement écrit associées à la zone permettent toutefois d'atteindre les niveaux visés par l'OAP initiale, avec l'avantage de permettre plus de souplesses sur le nombre de niveaux (le règlement n'encadrant que la hauteur maximale). Ce choix permettra par ailleurs d'assurer le développement de formes d'habitat intermédiaires ou petits collectifs sans les conditionner particulièrement à une règle de niveau de type R+2 par exemple) (voir également les évolutions apportées au règlement écrit et graphique)
- Concernant les dispositions complémentaires visant à l'intégration sensible des constructions dans leur environnement : la commune a souhaité éviter que ne soit réalisé d'important blocs



de constructions afin d'insérer au mieux la nouvelle urbanisation dans un environnement encore majoritairement constitué d'habitat individuel et comprenant des espaces ouverts largement végétalisés avec des espaces privatifs généreux. Enfin, sans rentrer dans des exigences architecturales fortes, la commune pose à travers l'OAP quelques invariants (traitement des façades, des toitures et simplicité des volumes) permettant de structurer un nouveau quartier homogène et intégré à son contexte urbain.

Illustration :

- Evolution apportée à la pièce n°3 du PLU opposable : OAP n° 1

Extrait de l'OAP n°1 actuelle :



Extrait¹ de l'OAP n°1 à la suite de la modification :



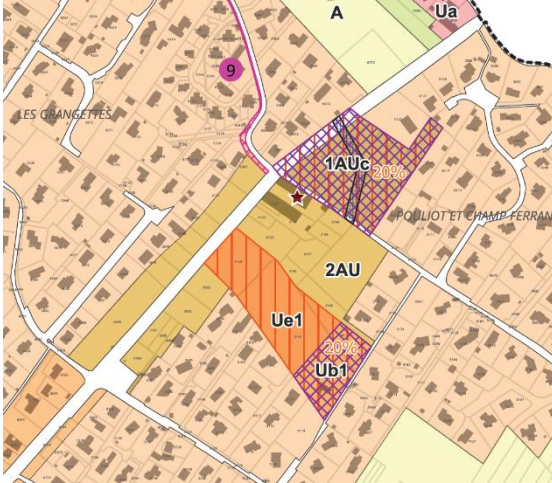
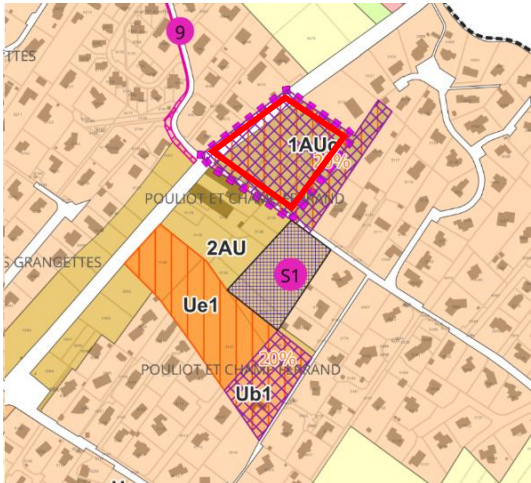
¹ : la nouvelle OAP comprend également un diagnostic du site et des orientations écrites ; ces éléments n'apparaissent pas sur cet extrait.

Justification :

- L'OAP vise la réalisation de logements de types superposés ou de type petit collectif sur le secteur concerné. Cependant, le règlement écrit actuel de la zone 1AUc fixe des règles de hauteur maximales de 10 m (toiture à pans) ou 8 m (toiture terrasse) qui s'avèrent légèrement insuffisantes pour la réalisation de ce type de formes urbaines. Afin d'assurer des règles de hauteurs adaptées au projet, un secteur auquel des règles de hauteur spécifiques pourront être mise en œuvre a donc été matérialisé en planches graphiques. Le règlement écrit fixant les règles applicables (voir évolution apportée à la pièce 5 du PLU).

Illustration :

- Evolutions apportées à la pièce n°4 du PLU opposable : plan de zonage

Extrait du plan de zonage actuel	Extrait du plan de zonage suite à la modification
 <p>Secteur avec une hauteur maximum de 10m pour les constructions à 1 ou plusieurs pans, et de 8m pour les constructions à toiture terrasse.</p>	 <p>Secteur avec une hauteur maximum de 12m pour les constructions à 1 ou plusieurs pans, et de 10m pour les constructions à toiture terrasse (voir règlement écrit modifié - pièce n°5).</p>

3.3. PIECE N°5 (REGLEMENT ECRIT) : CHAPITRE III, ARTICLE 10

Modification n°1/1 : création d'une règle de hauteurs particulières pour le secteur identifié au sein de la zone 1AUc

Description :

- La pièce n°5 (règlement écrit - chapitre III : dispositions applicables aux zones AU - article 10 « hauteur des constructions ») est modifiée par la création de règles de hauteurs particulières (pour les constructions à un ou plusieurs pans ou pour les constructions avec toiture terrasse) pour le secteur identifié au sein de la zone 1AUc en planche graphique (voir évolution apportée à la pièce 4 du PLU).

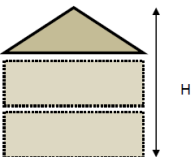
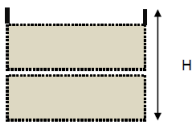
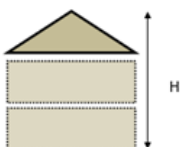
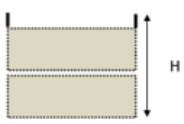
- Pour ce secteur de la zone 1AUc, le règlement évolue afin de spécifier que la hauteur maximale des constructions pourra ainsi être de 12 m (toiture à pans) ou 10 m (toiture terrasse)

Justification :

- Cet ajustement de règle de hauteur doit permettre d'assurer la mise en œuvre de l'OAP qui vise la réalisation de logements de types superposés ou de type petit collectif sur le secteur concerné. Les règles actuelles de hauteur maximales de 10 m (toiture à pans) ou 8 m (toiture terrasse) s'avérant légèrement insuffisante pour la réalisation de ce type de formes urbaines. La hauteur déjà mobilisée pour les zones UB et 1AUb sur la commune, et qui visent justement au développement de ce même type de formes urbaines, a donc été retenue.

Illustration :

- Evolutions apportées à la pièce n°5 du PLU opposable : règlement écrit - chapitre III : dispositions applicables aux zones AU – article 10 « hauteur des constructions

Extrait du règlement écrit actuel	Extrait du règlement écrit suite à la modification																												
<p>Pour les constructions à 1 ou plusieurs pans :</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage de la toiture, est limitée à :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zones</th> <th>Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone 1AUb</td> <td>12 mètres</td> </tr> <tr> <td>Zone 1AUc</td> <td>10 mètres</td> </tr> </tbody> </table>  <p>Pour les constructions avec toiture terrasse :</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère de la terrasse, est limitée à :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zones</th> <th>Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone 1AUb</td> <td>10 mètres</td> </tr> <tr> <td>Zone 1AUc</td> <td>8 mètres</td> </tr> </tbody> </table> 	Zones	Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)	Zone 1AUb	12 mètres	Zone 1AUc	10 mètres	Zones	Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)	Zone 1AUb	10 mètres	Zone 1AUc	8 mètres	<p>Pour les constructions à 1 ou plusieurs pans :</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage de la toiture, est limitée à :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zones</th> <th>Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone 1AUb</td> <td>12 mètres</td> </tr> <tr> <td>Zone 1AUc (secteur hauteur spécifique indiquée en planche graphique)</td> <td>12 mètres</td> </tr> <tr> <td>Zone 1AUc</td> <td>10 mètres</td> </tr> </tbody> </table>  <p>Pour les constructions avec toiture terrasse :</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère de la terrasse, est limitée à :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zones</th> <th>Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone 1AUb</td> <td>10 mètres</td> </tr> <tr> <td>Zone 1AUc (secteur hauteur spécifique indiquée en planche graphique)</td> <td>10 mètres</td> </tr> <tr> <td>Zone 1AUc</td> <td>8 mètres</td> </tr> </tbody> </table> 	Zones	Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)	Zone 1AUb	12 mètres	Zone 1AUc (secteur hauteur spécifique indiquée en planche graphique)	12 mètres	Zone 1AUc	10 mètres	Zones	Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)	Zone 1AUb	10 mètres	Zone 1AUc (secteur hauteur spécifique indiquée en planche graphique)	10 mètres	Zone 1AUc	8 mètres
Zones	Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)																												
Zone 1AUb	12 mètres																												
Zone 1AUc	10 mètres																												
Zones	Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)																												
Zone 1AUb	10 mètres																												
Zone 1AUc	8 mètres																												
Zones	Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)																												
Zone 1AUb	12 mètres																												
Zone 1AUc (secteur hauteur spécifique indiquée en planche graphique)	12 mètres																												
Zone 1AUc	10 mètres																												
Zones	Règles de hauteur de la construction au faîtage du bâtiment (H)																												
Zone 1AUb	10 mètres																												
Zone 1AUc (secteur hauteur spécifique indiquée en planche graphique)	10 mètres																												
Zone 1AUc	8 mètres																												

4- MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT AINSI QUE LES EFFETS ET INCIDENCES DE SA MISE EN ŒUVRE SUR CELUI-CI.

Préalablement à l'enquête publique, la commune de Lumbin a adressé à la MRAe Auvergne - Rhône-Alpes (mission régionale d'autorité environnementale) un formulaire/dossier d'examen « au cas par cas » justifiant de l'absence d'incidences notables sur l'environnement du projet de modification du PLU, et par conséquent, de non-réalisation d'une évaluation environnementale, pour avis conforme.

Concrètement, après étude du dossier, l'autorité environnementale émet un avis favorable ou défavorable à la non-réalisation d'une évaluation environnementale, aux vues de la sensibilité environnementale du territoire et du risque d'impact du projet sur l'environnement et la santé humaine.

- L'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête publique.
- Selon l'avis rendu la présente note sera/est complétée de l'évaluation environnementale.

Il est rappelé dans la présente note de présentation que le projet de modification du PLU a veillé à prendre en compte le souci de la préservation et la mise en valeur de l'environnement. La mise en œuvre du projet n'a par ailleurs pas d'effet ou incidences notables sur l'environnement.

En effet :

Les objets d'évolution concernent des ajustements du PLU qui, de par leur nature, leur localisation et accumulation, ne portent pas atteintes aux sensibilités environnementales du territoire. Elles prennent également en compte le souci de préservation et la mise en valeur de l'environnement. Lorsqu'il y a un impact, il est généralement positif, notamment grâce à l'amélioration qualitative de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui prend en compte la trame végétale et le petit patrimoine bâti. Comme indiqué en partie conclusive de l'auto-évaluation, Les changements apportés sont plutôt positifs pour les raisons suivantes :

- **Renforcement de la végétalisation et préservation du paysage** : le projet met l'accent sur la préservation des arbres existants, l'ajout de nouveaux arbres, et l'aménagement d'espaces verts. Ces mesures contribuent à la création d'îlots de fraîcheur, à la réduction de l'imperméabilisation des sols, et à une meilleure infiltration des eaux pluviales. La végétalisation accrue et la préservation des arbres améliorent la qualité de l'air en absorbant les polluants et en produisant de l'oxygène. Les espaces verts réduisent également la pollution atmosphérique.
- **Qualité paysagère et intégration urbaine** : l'un des volets de la refonte est d'harmoniser le nouveau développement avec l'environnement urbain existant, notamment par le maintien des caractéristiques patrimoniales et la création d'espaces tampons végétalisés pour une meilleure intégration du projet avec les secteurs bâtis périphériques.
- **Amélioration de la mobilité et réduction des impacts énergétiques** : le projet prévoit des voies partagées pour les mobilités douces (piéton/cycle) et la limitation de l'accessibilité des voitures dans certaines zones, ce qui favorise une réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En dehors de cette refonte de l'OAP qui a des conséquences plutôt positives sur l'environnement, les évolutions du PLU n'ont majoritairement aucun impact sur l'environnement :

- **Risques et Nuisances** : Le projet n'impacte pas les zones Natura 2000, les zones humides, ni les risques naturels et technologiques tels que le risque nucléaire ou de rupture de barrage. Il est noté que le secteur de projet n'est pas situé dans une zone de risque d'inondation et que les risques de feu de forêt, d'exposition au radon, et sismique sont également nuls ou faibles.

- **Déchets et Pollution** : Aucun impact notable sur la gestion des déchets n'a été observé. La présence d'une ancienne serrurerie à proximité du site de projet a très peu de chance de l'impacter, et la refonte de l'OAP n'aggrave pas le risque de la population à une éventuelle pollution.
- **Patrimoine Bâti et Paysager** : Le secteur de projet est proche mais hors du périmètre des monuments historiques, et des éléments de patrimoine bâti sont identifiés et protégés.
- **Assainissement** : La capacité d'épuration en zone d'assainissement collectif est suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs de la commune.
- **Incidences Cumulées** : Les incidences cumulées des évolutions sont considérées comme nulles ou positives, notamment en termes de qualité paysagère et de développement de logements.
- **Milieux Naturels** : Le secteur de projet n'impacte pas le Marais de Montfort ni les Espaces Boisés Classés, et est en marge de la trame verte et bleue identifiée par le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes.

En résumé, cette auto-évaluation environnementale indique que les modifications du PLU de Lumbin n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement, et dans certains cas, elles peuvent même avoir un impact positif.

Plus globalement les évolutions apportées dans le cadre de la modification du PLUi n'ont pas d'effet ou incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. Les ajustements apportés sur l'OAP1, le règlement écrit et graphique ne prévoient pas de changements fondamentaux par rapport au PLU actuellement opposable et ne sont pas de nature à induire de nouvelles incidences notables sur l'environnement.

En effet les évolutions :

- N'impactent pas des espaces à vocation agricole, naturelle ou forestière ou des espaces faisant l'objet de protection particulières. Les ajustements concernent sont opérés sur des secteurs voués à être urbanisé au PLU actuel.
- N'impactent pas directement ou indirectement des espaces naturels sensibles ou des espaces de biodiversités inventoriés (ZNIEFF, sites Natura 2000, zones humides, corridors écologiques...)
- N'impactent pas directement ou indirectement des éléments de paysage ou un patrimoine bâti préalablement identifiés et faisant l'objet de protections particulières. Les protections édictées au PLU actuel ne sont pas remises en question par de nouvelles dispositions qui serait de nature à réduire leur régime de protection.
- Ne sont pas susceptibles d'impacter les périmètres de protection de captage d'eau potable. Aucune évolution du PLU n'est opérée dans ces périmètres ni même à proximité.
- Ne concernent pas, et ne sont pas situés sur ou à proximité de secteurs identifiés de sensibilité du sol et du sous-sol.
- N'a pas d'impact sur les usages de l'eau
- Ne prévoit pas de nouveaux projets en secteurs de risques naturels forts ou soumis à des nuisances particulières.
- N'apportent pas d'incidences complémentaires à celle du PLUi opposable concernant la qualité de l'air l'énergie, et le climat. Les dispositions prises, et visant à permettre d'organiser à terme un nouveau maillage des zones urbaines et à urbaniser en partie sud de la route départementale 1090, permettront de fluidifier le trafic, limiter la distance des parcours automobiles et assureront le développement des mobilités douces.

Enfin, le projet et l'objet de la modification du PLU :

- Ne remet pas en question les orientations prises dans le cadre du PADD PLU, notamment ses objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Met en place des adaptations qui vont dans le sens du maintien d'un aménagement cohérent de la commune tout en intégrant la politique menée par le Département de l'Isère concernant la limitation de la démultiplication des dessertes sur les routes départementales.
- Reste compatible avec les dispositions des documents de rangs supérieurs et notamment le SCoT de la Grande Région Grenobloise.



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

CONTACT : Olivier Bontemps
olivier.bontemps@aurg.asso.fr
Alexandre Fruchart
alexandre.fruchart@aurg.asso.fr

21 rue Lesdiguières
38 000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org

— V ——— V ——— V ——— V ——— V ———
OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

