



PLU

Commune de Lumbin (38)

3. OAP

Dossier de phase administrative

- Saisine MRAe
- Notifications
- Enquête publique

- Privilégier les déplacements doux, en organisant les circulations et le stationnement de préférence en périphérie
- Proposer une mixité de formes urbaines s'intégrant au contexte urbain (collectifs, intermédiaires, individuels)
- Conserver des espaces de détente et des lieux de rencontres (placettes, jeux d'enfants...)

Eléments de contexte

Situation

Le secteur des Granges, d'une surface de 1,04ha, se situe en limite nord-est de la commune, le long de la route départementale 90. Sa limite sud-est se trouve limitrophe à un autre secteur de développement urbain.

Les enjeux de ce site sont de proposer une nouvelle offre de logements diversifiés, en cohérence avec le bâti environnant.

Analyse de site

Trame végétale et vue sur le paysage

Le site est actuellement occupé par une vaste prairie ponctuée d'arbres et délimité au nord-ouest par un cordon boisé qui le protège visuellement de la route départementale 90. Cet ensemble boisé ainsi que les arbres en limite avec le chemin Pouliot et d'autres encore au cœur du site participent à une qualité paysagère globale.



Légende

- | | |
|--|---|
|  Périmètre de l'OAP |  Ensemble boisé |
|  Recul de 15m depuis l'axe de la RN90 |  Prairie |
|  Bâti et parcellaire existant |  Route départementale |
|  Bâti à caractère patrimonial |  Voie de desserte en impasse |
|  Muret à caractère patrimonial |  Chemin de desserte individuel |
| |  Espace collectif |



PLU de LUMBIN — Orientation d'Aménagement et de programmation n° 1 – Secteur " Granges - Nord Pouliot"

Objectif général : **Développement d'un quartier durable en entrée de ville**

- Privilégier les déplacements doux, en organisant les circulations et le stationnement de préférence en périphérie
- Proposer une mixité de formes urbaines s'intégrant au contexte urbain (collectifs, intermédiaires, individuels)
- Conserver des espaces de détente et des lieux de rencontres (placettes, jeux d'enfants...)

• Voiries existantes

Le site est actuellement desservi par le chemin de Pouliot et un chemin privé menant à une seule maison individuelle. Tous deux présentent un traitement simple et vétuste.

• Éléments patrimoniaux

Un corps de ferme composé de 2 bâtiments longitudinaux et de murets fait face au site de projet. Sur le site lui-même, le chemin Pouliot est accompagné d'un ancien muret. Ces différents éléments donnent une identité forte au lieu. L'évolution du secteur assurera une cohérence avec ces différents éléments bâtis.

• Trames urbaines (orientation du bâti & du parcellaire)

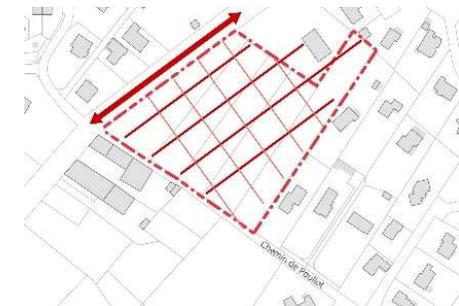
- Ce site est à la fois orienté par la route départementale 90 et par le chemin de Pouliot. Ainsi l'analyse de la trame parcellaire présente deux orientations à prendre en compte dans l'implantation des voiries et bâtis futurs.

- La trame parcellaire de cette ancienne terre agricole est en cohérence avec l'orientation du corps de ferme. Dans le cadre de futures constructions en limite du chemin de Pouliot, celles-ci ont un intérêt à s'implanter selon cette trame pour être en cohérence avec la structure bâtie originelle.

- Les maisons individuelles environnantes sont globalement implantées en cohérence avec l'orientation de la route départementale 90. Les futures constructions au cœur du site ont un intérêt à s'implanter selon cette trame pour une meilleure optimisation des vis-à-vis.



Trame parcellaire en cohérence avec l'orientation du corps de ferme



Implantation en cohérence avec l'orientation de la RD90

- Privilégier les déplacements doux, en organisant les circulations et le stationnement de préférence en périphérie
- Proposer une mixité de formes urbaines s'intégrant au contexte urbain (collectifs, intermédiaires, individuels)
- Conserver des espaces de détente et des lieux de rencontres (placettes, jeux d'enfants...)

Orientations d'aménagement et de programmation

S'APPUYER SUR LA TRAME VÉGÉTALE ET LE CONTEXTE PATRIMONIAL ET URBAIN EXISTANT POUR APPORTER UNE QUALITÉ PAYSAGÈRE AU SITE

- **Préserver la majorité des arbres le long de la route départementale sur l'ensemble du linéaire**, afin de :
 - Mettre en retrait le bâti par rapport à cet axe majeur
 - Maintenir cette végétation de haute tige pour sa qualité environnementale
- **Préserver autant que possible les arbres caractéristiques sur le site** :
 - Ceux en limites ouest le long du chemin de Pouliot. Le cas échéant prévoir des arbres de haute tige dans l'aménagement des entrées au site.
 - Au moins un des arbres au cœur du site, associé avec un espace vert collectif.
- **Aménager un espace vert commun, ouvert au public, en partie centrale du site**. Celui-ci sera relié directement aux autres espaces communs (voirie, cheminement). Les limites de cet espace avec les tènements privés seront marquées par une haie diversifiée indigène.
- **Préserver autant que possible un espace tampon entre le chemin de Pouliot et le secteur de projet par l'aménagement d'un ensemble végétalisé**. Cet ensemble sera composé d'une végétation diversifiée indigène de hauteur variée (basse, arbustive, haute tige).
- **Préserver autant que possible le muret existant le long du chemin de Pouliot et proposer des ouvrages internes** (clôtures, portails...) harmonisés, simples et non ostentatoires au regard du contexte urbain environnant

- Privilégier les déplacements doux, en organisant les circulations et le stationnement de préférence en périphérie
- Proposer une mixité de formes urbaines s'intégrant au contexte urbain (collectifs, intermédiaires, individuels)
- Conserver des espaces de détente et des lieux de rencontres (placettes, jeux d'enfants...)

OUVRIRE LE QUARTIER SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN EXISTANT ET DÉVELOPPER DES ESPACES QUALITATIFS FAVORISANT LE VIVRE-ENSEMBLE

- **Prévoir un accès unique au site et une desserte qui s'effectuera temporairement par la voie existante (chemin de Pouliot).** A terme, la desserte du site devra s'effectuer par une future voirie traversant les zones d'urbanisation prévue au Sud avec accès direct sur la RD1090.
- **Requalifier le chemin de Pouliot en voie partagée aux mobilités douces.** Son **accessibilité voiture sur la RD1090 sera également condamnée.**
- **Aménager les deux espaces libres aux entrées du site en espace commun** avec des matériaux qualitatifs favorisant une distinction de l'espace piéton des espaces circulés et limitant les surfaces à faible albedo (de couleurs sombres).
- De même, **aménager un cheminement piéton accessible depuis la partie nord du chemin de Pouliot et permettant d'entrer dans le quartier et de rejoindre l'espace vert central** avec des matériaux qualitatifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.
- L'accès au site, préservera l'arbre existant au nord et sera accompagné d'un **espace commun**. Celui-ci pourra permettre l'implantation des éléments techniques (ex : point d'avoir des ordures ménagères) et proposera des places de stationnement visiteur.
- **La voirie de desserte interne se terminera en impasse et sans accès possible sur la RD1090.** Son gabarit permettra le double sens de circulation et sera traitée :
 - soit par un espace véhicule distinct d'un espace piéton non encombré des éléments techniques (candélabres, potelets ...). Ces cheminements piétons seront traités par des matériaux qualitatifs.
 - soit comme une voirie partagée avec un traitement qualitatif intégrant des matériaux diversifiés.

Exemple de cheminements doux associés aux voies



Exemple de rue partagée



PLU de LUMBIN — Orientation d'Aménagement et de programmation n° 1 – Secteur " Granges - Nord Pouliot"

Objectif général : Développement d'un quartier durable en entrée de ville

- Privilégier les déplacements doux, en organisant les circulations et le stationnement de préférence en périphérie
- Proposer une mixité de formes urbaines s'intégrant au contexte urbain (collectifs, intermédiaires, individuels)
- Conserver des espaces de détente et des lieux de rencontres (placettes, jeux d'enfants...)

- **Les espaces de retournement prendront des allures de placette** par une distinction des matériaux. Ils s'ouvriront sur les différents espaces communs.
- **L'interface avec les espaces communs pourra être traitée avec un mur pignon, ou avec une haie diversifiée indigène.**
- **L'ensemble des clôtures demandera un traitement qualitatif**, en privilégiant les clôtures végétalisées. Celles-ci pourront être complétées de dispositifs se rapprochant le plus possibles des clôtures existantes en périphérie (grillage discret, grillage + muret bas).
- **Aménager les stationnements de manière qualitative** intégrant systématiquement de la végétation, et favorisant la perméabilité du sol.

PROPOSER UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE, ADAPTÉE À L'ENVIRONNEMENT URBAIN EXISTANT, et présentant une gradation de typologies :

- **A l'Est, des logements de type individuels simples et des logements de type individuels accolés et/ou jumelés et/ou mitoyens**
- **En partie centrale, des logements de type intermédiaires et des logements de type petits collectifs** Les petits collectifs devront préférentiellement se situer en cœur d'îlot et au nord de l'OAP. Par ailleurs les volumétries développées devront s'inspirer des volumétries des constructions existantes situées au Sud-Ouest du site, en dehors du périmètre de l'OAP.
- **Au nord, des logements en petits collectifs** répondant aux volumétries existantes (bâtiment patrimonial) au sud-ouest du site.

Les différentes typologies devront permettre de **tendre vers une densité de l'ordre de 35 logements / ha sur l'ensemble du site.**

Exemple de logement de type individuels accolés et/ou jumelés et/ou mitoyens :



Exemple : Commune du Grand Lemps

Exemple de logement de type petit collectif et intermédiaire



Exemple : projet à Myans (73)



Exemple : Tramblay (93), Leboucq architecte

Exemple de logement de type petit collectif



Exemple : projet à Myans (73)

- Privilégier les déplacements doux, en organisant les circulations et le stationnement de préférence en périphérie
- Proposer une mixité de formes urbaines s'intégrant au contexte urbain (collectifs, intermédiaires, individuels)
- Conserver des espaces de détente et des lieux de rencontres (placettes, jeux d'enfants...)

- **Implanter les constructions en cohérence avec l'orientation des constructions existantes :**

- Pour les constructions situées le long du chemin Pouliot, un principe d'orientation de la plus grande façade des constructions **perpendiculaire** avec le **corps de ferme** (situées au Sud-Ouest du site, en dehors du périmètre de l'OAP)

- Pour les constructions situées plus au cœur du site, un principe d'orientation de la plus grande façade des constructions **parallèle avec la route départementale**.

- L'implantation des constructions devra rechercher des **alternances espaces verts/espaces bâtis**.

Des **espaces verts privés** devront autant que possible être prévus **en partie sud des constructions**.

- L'ensemble des logements proposera des **espaces extérieurs privés de qualité aux dimensions généreuses**.

Favoriser une qualité architecturale d'ensemble sur le site avec **une attention sur le traitement des façades** (choix des couleurs et des matériaux) pour une intégration dans le tissu bâti existant.

Chercher une harmonie des toitures selon les volumétries, avec la possibilité d'associer les toitures à pans aux toitures plates, pour une bonne intégration dans le tissu bâti environnant. Pour autant, rechercher la simplicité des volumes.

- **Préserver des coupures paysagères rythmant le bâti** pour :

- Favoriser les **continuités écologiques** du nord au sud et d'est en ouest,

- Préserver les **vues sur le grand paysage**. A ce titre, pour le secteur Est, devront être mis en place un minimum de deux percées visuelles.

- Favoriser la **qualité intérieure des logements** (ensoleillement, ...)

PLU de LUMBIN — Orientation d'Aménagement et de programmation n° 1 – Secteur " Granges - Nord Pouliot "

Objectif général : **Développement d'un quartier durable en entrée de ville**

- Privilégier les déplacements doux, en organisant les circulations et le stationnement de préférence en périphérie
- Proposer une mixité de formes urbaines s'intégrant au contexte urbain (collectifs, intermédiaires, individuels)
- Conserver des espaces de détente et des lieux de rencontres (placettes, jeux d'enfants...)

SCHEMA DE PRINCIPE

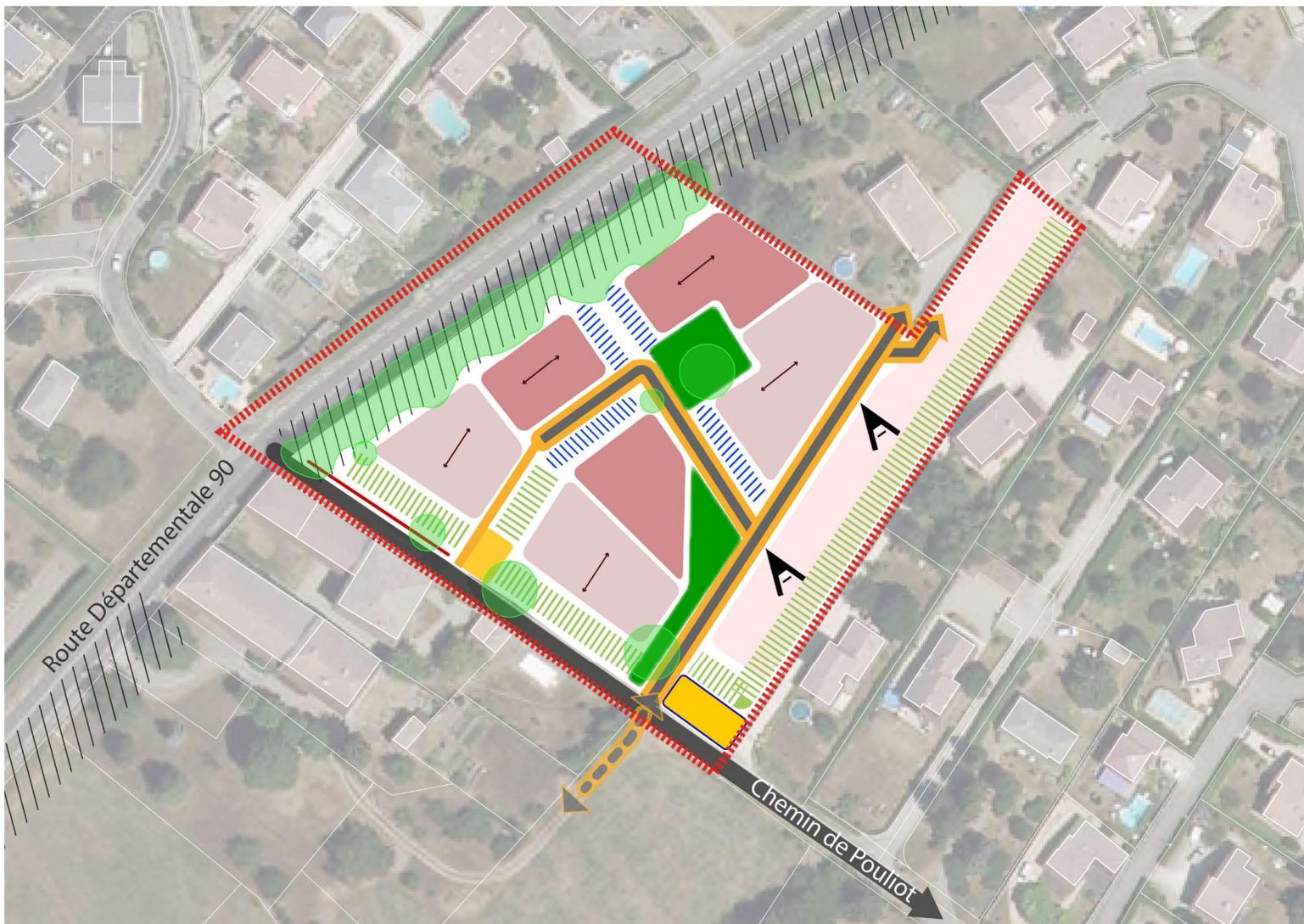


Schéma de principe - Document opposable aux tiers en terme de compatibilité

Extrait du zonage : Classement en zone 1AUc (Surface indicative : 1,04ha)



Périmètre de mixité sociale au titre du L123.1.5-16° du CU
Le programme de logements devra être affecté au minimum à hauteur de **20 %** à du **logement social** au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation.



LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Recul de 15m depuis l'axe de la RD90
- Intégration d'une nouvelle urbanisation en préservant la trame paysagère existante**
 - Préservation de la majorité des arbres existants
 - Mise en retrait du bâti par une interface végétalisée
 - Création d'espace vert commun
 - Maintien d'une percée visuelle
 - Préservation autant que possible du muret existant
- Aménagement d'espaces communs qualitatifs favorisant le vivre-ensemble**
 - Requalification de la voirie existante (voie partagée aux mobilités douces)
 - Entrée dans le secteur
 - Requalification ou création de voirie tous modes
 - Localisation de principe de la continuité vers les autres zones de développement périphériques
 - Création d'un cheminement piéton
 - Création d'espace commun en entrée de site
 - Intégrer des stationnements visiteurs dans l'espace commun
 - Aménagement de stationnements groupés en bordure de voirie interne
- Implantation d'un ensemble bâti diversifié et adapté à l'environnement urbain existant**
 - Logements de type individuels simples, et logements de type accolés et/ou jumelés et/ou mitoyennes
 - Logements intermédiaire
 - Logements de type petit collectif
 - Principe d'orientation de la plus grande façade

PLU de **LUMBIN** - Orientation d'Aménagement et de Programmation **n°2 - Secteur " Longes Nord"**

Objectif général : **Développer un quartier mixte composant avec son environnement**

- S'intégrer sur le tissu urbain existant en travaillant sur une gradation de la densité
- Tirer parti de l'environnement immédiat
- Proposer une mixité de formes urbaines afin de permettre un accueil diversifié
- Intégrer des espaces de rencontres dans le cadre de l'aménagement sur site



Légende commentée

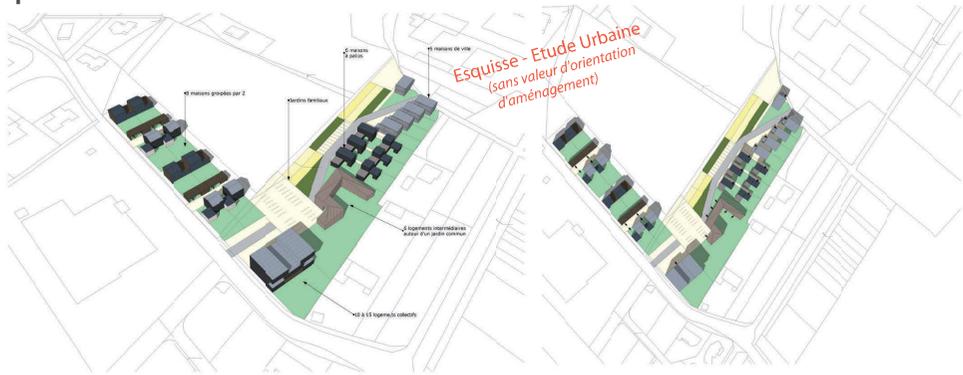
- 1 Structurer la rue Marais**
Structurer la rue du marché en optimisant la bande foncière à travers un projet d'habitat groupé s'intégrant à leur environnement. (Données programmatiques : 10 logements environ)
- 2 Organiser le coeur d'îlot à travers une mixité de formes urbaine**
Le coeur d'îlot s'organisera autour d'une diversité de formes urbaines (R+1 et R+2) afin de garantir une optimisation du foncier et une mixité sociale. L'objectif étant de donner les conditions favorables aux ménages d'accéder à la propriété. (Données programmatiques : 35 logements environ)
- 3 Organiser une transition harmonieuse avec le parc**
Une bande devra être préservée entre le parc et la voirie, cette mise à distance des logements pourra gérer les eaux pluviales et accueillir des jardins familiaux à destination des habitants du quartier.
- 4 Créer une seule voie de desserte**
Le quartier devra être desservi par une seule voirie, cette voirie devra intégrer des cheminements piétons.

Nombres de logements estimés : de l'ordre de 45 logements

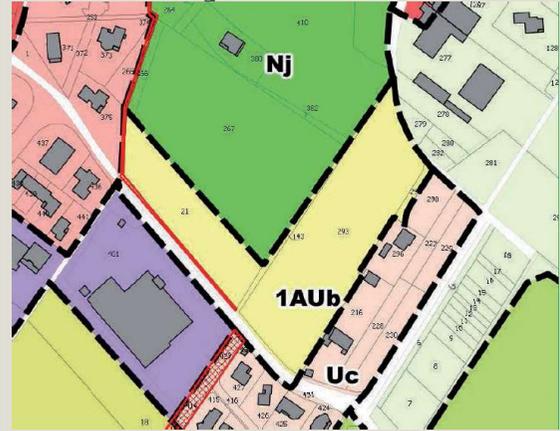
Schéma de principe - Document opposable aux tiers en terme de **compatibilité**



Périmètre de mixité sociale au titre du L123.1.5-16° du CU
Le programme de logements devra être affecté au minimum à hauteur **20 % à du logement locatif social** au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation.



Extrait du Zonage



Classement en zone **1AUb**
Surface indicative : **1.5ha** environ.

----- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

PLU de **LUMBIN** - Orientation d'Aménagement et de Programmation **n°3 - Secteur " Les Fontanettes"**

Objectif général : **Donner une limite cohérente à la plaine urbanisée**

- Redessiner l'enveloppe urbaine de la plaine de manière cohérente
- Donner les conditions favorables à une transition harmonieuse entre l'urbain et l'agaire
- S'intégrer au tissu urbain environnant par des formes urbaines de type individuel ou individuel-accolé
- Intégrer un espace de retournement traité de manière qualitative (espace de rencontre)

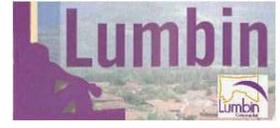


Légende commentée

- 1 Développer un quartier en phase avec son environnement**
Optimiser le foncier en privilégiant des formes urbaines peu consommatrices de foncier tout en s'intégrant au tissu urbain existant (de l'individuel à l'intermédiaire).
- 2 Desservir la zone sur sa partie Nord**
Le secteur sera desservi au Nord par une nouvelle voirie (Emplacement Réservé), qui débouchera en partie centrale du tènement afin de desservir de part et d'autres des lots à construire. Cette voirie devra être traitée de manière apaisée afin de permettre une zone de rencontre. Elle pourra être en sens unique dans le quartier.
- 3 Gérer une transition harmonieuse entre la plaine urbanisée et la plaine agricole**
La transition avec la plaine agricole devra être gérée de manière harmonieuse, ainsi un traitement paysager devra être défini. Il pourra également être le support de cheminements doux.

Nombres de logements estimés : de l'ordre de 10 logements

Schéma de principe - Document opposable aux tiers en terme de compatibilité

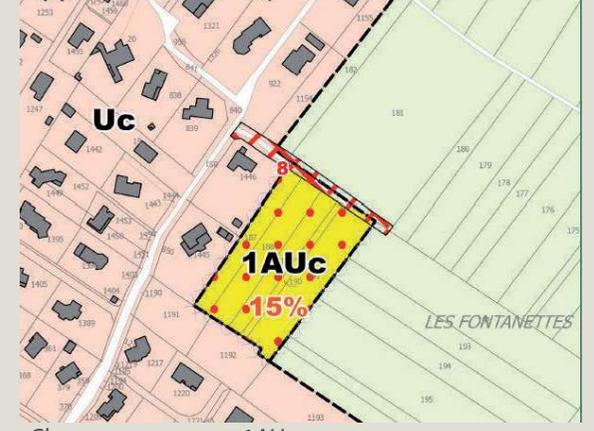


----- Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

Photo du site



Extrait du Zonage



Classement en zone 1AUc
Surface indicative : 6400 m² environ.

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**

Éléments de contexte

• Localisation et desserte

- Le secteur Pouliot Ferrand est caractérisé par un espace lâche au sein de la tache urbaine de la commune
- Le site est localisé en bordure de la RD 1090, sur laquelle un accès est possible
- Il est également longé par le chemin Pouliot Ferrand, étroit et résidentiel

• Environnement urbain

Le tissu bâti environnant est majoritairement constitué d'habitat pavillonnaire, ménageant une place importante à la végétation et aux surfaces non imperméabilisées.

• Paysage et patrimoine végétal

- Situé au sein de l'enveloppe urbanisée, le tènement s'inscrit dans l'entité paysagère du piémont urbanisé, à proximité du pied de Chartreuse et des premières pentes agricoles.
- Le site offre des vues dégagées sur les massifs de Chartreuse (dent de Crolles) et de Belledonne

• Risques naturels

Le site n'est pas concerné par les risques naturels

• Occupation du site

Les 1,4 hectares concernés par cette OAP sont constitués de terrains communaux enherbés, assimilable à des prairies de fauche mais non rattachées à une exploitation agricole.



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**

Orientations d'aménagement et de programmation

• Créer un pôle d'équipements en entrée de ville

- Répondre aux besoins de la commune par l'implantation d'une salle polyvalente et de la communauté de commune du Grésivaudan pour un accueil pour jeunes enfants.
- Compléter l'offre par la relocalisation de l'école privé Saint Joseph actuellement en centre bourg.
- Adapter l'architecture des équipements et limiter leur hauteur pour garantir leur bonne intégration dans les tissus existants.
- Favoriser, le plus possible, la préservation des vues paysagères existantes

• Développer un maillage de modes actifs

- Profiter de l'aménagement du pôle d'équipements pour renforcer le maillage piétons / cycles de la commune

• Limiter l'imperméabilisation et végétaliser

- Mutualiser les stationnements entre les différents équipements
- Créer des espaces de stationnement perméables et accompagnés d'aménagements paysagers avec une forte présence du végétal
- Exiger des aménagements qualitatifs des lots avec une limitation de l'imperméabilisation et des espaces paysagers conséquents pour gérer les transitions avec le tissu pavillonnaire environnant
- Créer une lisière végétale autour du cheminement nord-sud pour mettre à distance les équipements des maisons existantes

• Compléter l'offre d'habitat sur la commune

- Offrir des logements collectifs dont une partie de logement sociaux pour diversifier l'offre actuellement disponible sur la commune.
- Atteindre une densité de 60 logements à l'hectare.
- Proposer des formes urbaines et des implantations gérant la transition avec les tissus pavillonnaires environnant la zone.



Référence de parvis : mixte béton et espace végétalisé



Référence de cheminement : stabilisé et végétation



Référence de parking : place en pavé engazonné et circulation en stabilisé

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

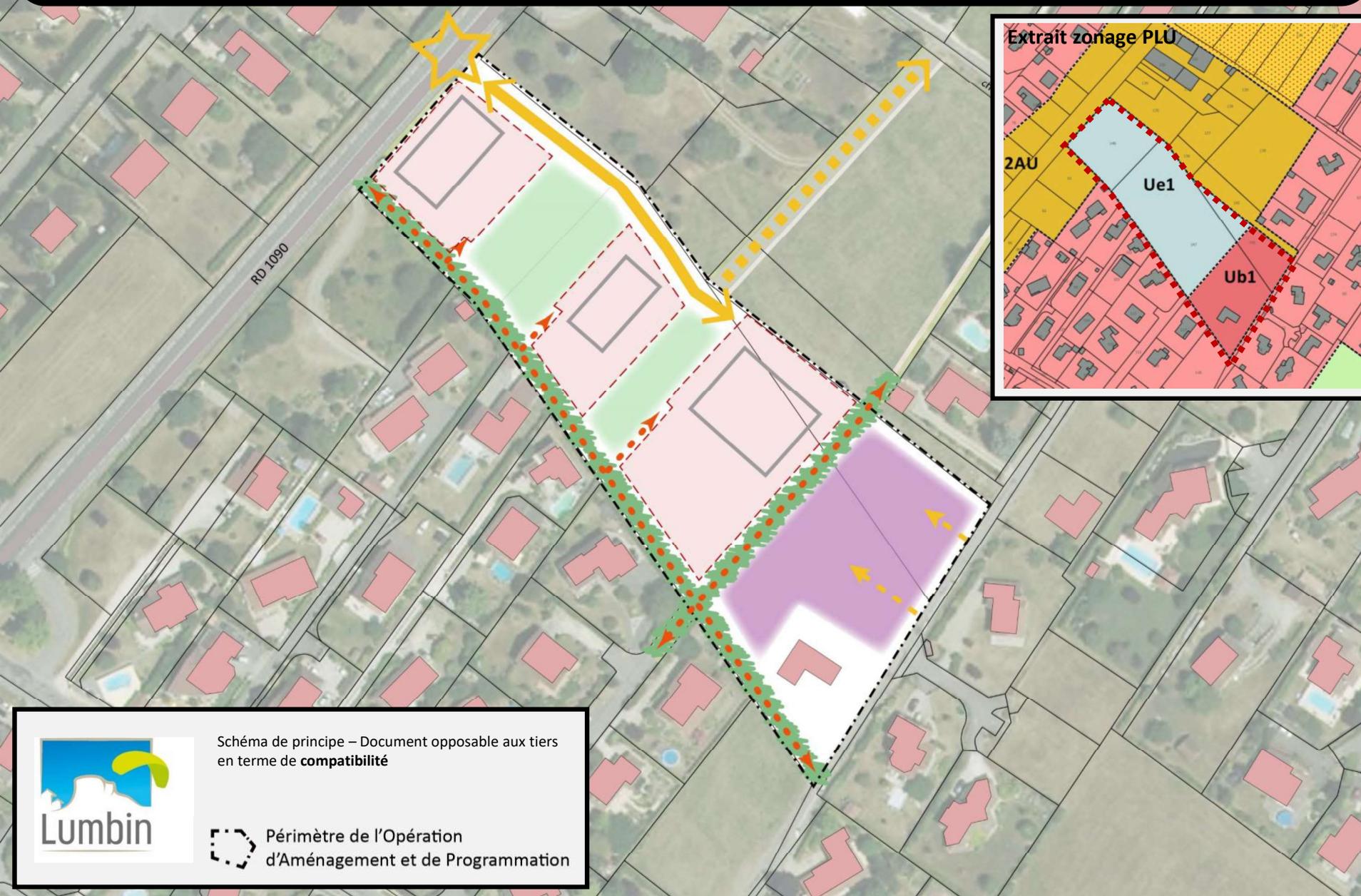


Schéma de principe – Document opposable aux tiers
en terme de **compatibilité**



Lumbin

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