



COMMUNE de LUMBIN
Département de l'Isère



DECLARATION DE PROJET
PRESENTATION ET INTERET GENERAL DU PROJET
Sur le secteur Pouliot Champ Ferrand



Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lumbin

Fascicule 1 : Présentation du projet et justification de son caractère d'intérêt général

La présente note explicative a pour objet de présenter l'opération d'aménagement objet de la déclaration de projet sur le secteur Pouliot Champ Ferrand et son intérêt général pour la commune pour permettre ensuite la mise en compatibilité du PLU.

SOMMAIRE

1. Rappel de la procédure	3
1.1. Sur l'impossibilité de réaliser le projet d'aménagement de la zone 2AU en l'état	3
1.2. Sur le choix de la procédure d'évolution des règles d'urbanisme à mettre en œuvre	3
2. Présentation du contexte	5
3. Présentation du site	8
4. Présentation du projet	14
6. L'intérêt général du projet	21
Un programme de constructions répondant aux besoins locaux	21
Un projet s'inscrivant dans le respect des objectifs supra-communaux	22
Une localisation pertinente.....	23
Un projet s'intégrant dans l'environnement	23
Un projet en cohérence avec la capacité d'investissement de la commune.....	23

1. Rappel de la procédure

1.1. Sur l'impossibilité de réaliser le projet d'aménagement de la zone 2AU en l'état

La commune de Lumbin souhaite mener un projet d'aménagement global d'une zone classée 2AU, située en entrée nord de village. L'objectif est de créer une polarité d'équipements publics et collectifs ainsi qu'une zone d'habitation. Le secteur accueillera une salle polyvalente communale, un pôle petite enfance intercommunal, une réserve foncière ayant vocation à être occupée par la nouvelle école privée Saint-Joseph ou un autre équipement collectif et des logements.

Ce projet marquera l'entrée de Lumbin et lui offrira une nouvelle identification

Le projet souhaité par la commune de Lumbin ne peut s'inscrire dans le PLU actuellement en vigueur puisque l'aménagement projeté concerne une zone classée en 2AU.

En effet, 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.** »*

Une évolution des règles d'urbanisme est donc nécessaire.

1.2. Sur le choix de la procédure d'évolution des règles d'urbanisme à mettre en œuvre

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, l'orientation définissant un objectif à court/moyen terme correspondant à l'aménagement de la zone 1AUc et un objectif à long terme correspondant à l'aménagement de la zone AU.

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

Compte tenu de la nécessité de faire évoluer le PADD, la procédure de modification du document d'urbanisme communal ne peut être suivie.

C'est pourquoi il a été décidé de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU, dans la mesure où lorsque 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. L'article L300-6 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

La procédure de Déclaration de Projet permet de se prononcer sur l'intérêt général d'un projet, même d'ordre privé, sans procéder à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

En outre, comme dans le cadre d'une DUP, la Déclaration de Projet a pour fonction de permettre une mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet d'intérêt général. Un dossier de mise en compatibilité du PLU est ainsi établi conjointement à celui de la Déclaration de Projet.

La procédure de Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU est encadrée par les articles L153-54 à 59 et R154-15 à 17 du Code de l'Urbanisme. Les conditions de la mise en œuvre de la Déclaration de Projet sont :

- ✓ Un examen conjoint des personnes publiques associées de la Déclaration de projet et de la mise en compatibilité
- ✓ Une enquête publique concernant cette opération qui porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

Elle implique donc les étapes suivantes :

- 1- Un dossier de déclaration de projet présentant le projet d'aménagement et démontrant son intérêt général est établi. Conjointement, un dossier de mise en compatibilité du PLU au regard de cette déclaration de projet est également établi.
- 2- La déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU sont soumises à un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant leur mise à l'enquête publique.
- 3- Le Maire soumet à enquête publique les deux dossiers par arrêté. Cet arrêté précise le nom du Commissaire Enquêteur, les dates et lieux de l'enquête publique, l'objet de la déclaration de projet. A la clôture de l'enquête publique (d'une durée de 15 jours minimum), le Commissaire Enquêteur remet son rapport et ses conclusions motivées (dans un délai de 1 mois).

- 4- Après modifications éventuelles à la suite des conclusions de l'enquête publique, et conformément à l'article R153-15 2° du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal adopte la déclaration de projet qui emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

2. Présentation du contexte

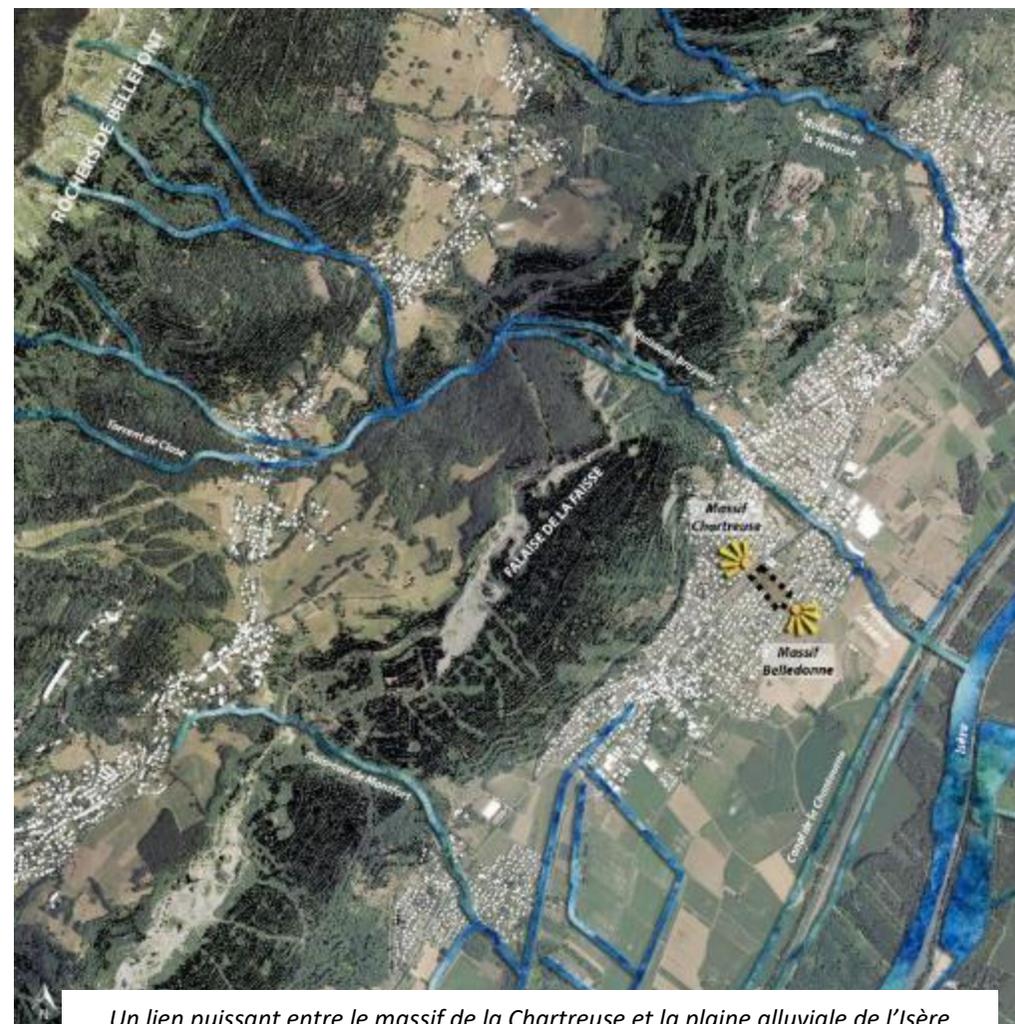
Située à quelques kilomètres de Crolles, la commune de Lumbin fait partie du département de l'Isère. Elle est située entre deux pôles urbains d'importance, à 22 km de Grenoble et à 35 km de Chambéry. Le territoire communal est entouré de deux massifs montagneux, celui de la Chartreuse au nord-ouest appartenant aux Préalpes françaises ainsi que le Massif de Belledonne au sud-est. Lumbin est située au sein de la vallée du Grésivaudan, sur la rive droite de l'Isère.

D'une superficie de 660 ha, la commune de Lumbin s'étend sur une zone de transition entre le piémont du Massif de la Chartreuse et la vaste plaine alluviale de l'Isère. Le lien entre la Chartreuse et la plaine alluviale se fait par le tracé des ruisseaux torrentiels. L'espace communal se répartit selon trois grandes caractéristiques géographiques :

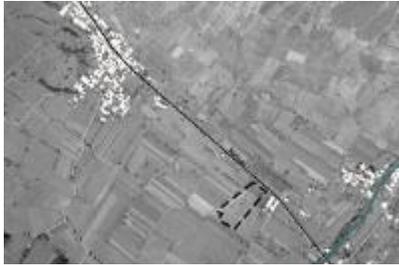
- la pente boisée du piémont boisé, Nord-Ouest de la commune
- la zone urbanisée
- la plaine alluviale et agricole de l'Isère, dans la partie Sud, Sud-Est.

La commune est dans le périmètre du SCOT de la Grande Région Urbaine Grenobloise qui assure la cohérence et la mise en œuvre des politiques locales d'aménagement pour garantir une organisation rationnelle et harmonieuse de l'espace à long terme. Son PLU a été élaboré dans ce cadre.

La démographie de la commune est en augmentation depuis les années 60, mais cet accroissement se ralentit depuis les années 2005, avec une taille des ménages supérieure à la moyenne départementale. Ainsi depuis 1975, la commune de Lumbin s'est profondément transformée avec l'arrivée d'une nouvelle population d'actifs de cadres moyens et de professions intermédiaires. Elle se caractérise aujourd'hui par une forte valeur résidentielle avec une prépondérance de maison individuelle.

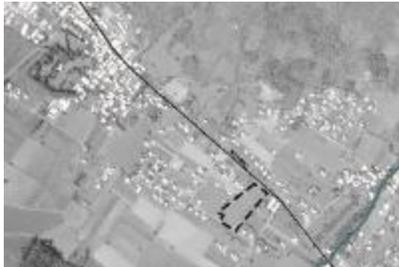


Un lien puissant entre le massif de la Chartreuse et la plaine alluviale de l'Isère par le tracé des ruisseaux torrentiels



1948

La commune a développé son urbanisation le long de la RD1090, avec une intensification pavillonnaire depuis les années 90.



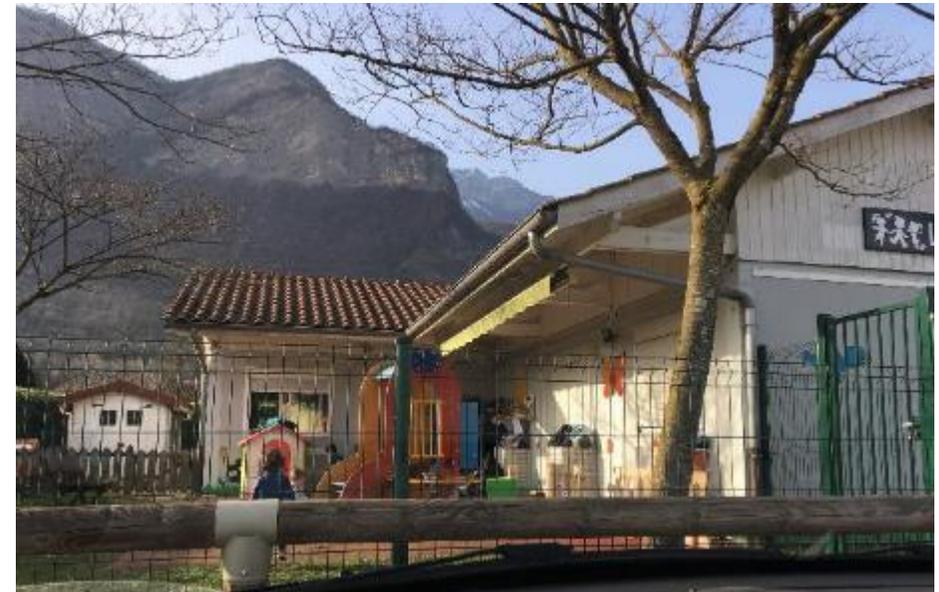
1986

Dans ce contexte, les élus souhaitent satisfaire l'attente de l'ensemble des habitants et permettre l'implantation d'équipements répondant à leur besoin et adapté à la taille de la commune.



2021

La commune appartient à la communauté de commune Le Grésivaudan qui a parmi ses compétences l'enfance et la jeunesse et gère les équipements intercommunaux dans ce domaine. Dans ce cadre, Le Grésivaudan a un projet de multi-accueil et il est acté politiquement qu'il se fera sur la commune de Lumby. L'actuel bâtiment présent sur le bas du site est un bâtiment provisoire de préfabriqués améliorés mais posant des difficultés en matière d'isolation et de ventilation. Il est donc urgent d'implanter un nouveau bâtiment. Le projet est estimé à environ 550 m² de surface de plancher (SP) comprenant un accueil de 20 lits et un relais assistante maternelle dans un bâtiment compact de plein pied qui regroupera les structures de Lumby et de la Terrasse.



EAJE actuel chemin Pouliot et Champ Ferrand

Par ailleurs la commune est assez pauvre en salle qu'elle puisse mettre à disposition des associations présente sur le territoire et des habitants. Elle a donc un projet dont le programme a été travaillé dans le cadre du projet d'aménagement du secteur Pouliot et Champ Ferrand. Cette salle doit être la plus polyvalente possible et

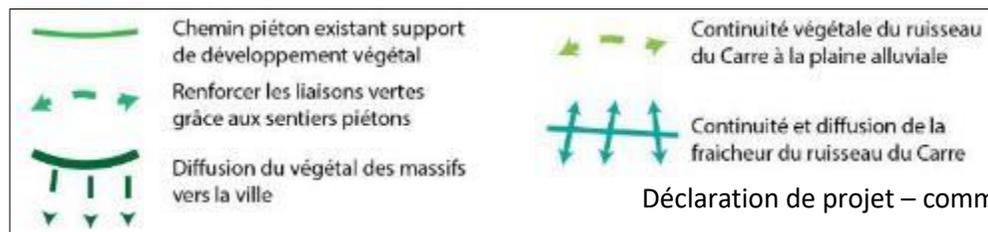
répondre aux attentes de certaines associations dynamiques de la commune (poterie, musique...). Elle doit également pouvoir accueillir des manifestations (public ou privé) dans un cadre de qualité

Enfin, l'école primaire Saint Joseph, privée sous contrat, actuellement implantée en centre bourg connaît des difficultés avec ses locaux qui ne sont plus aux normes. Elle recherche un terrain sur la commune pour se réimplanter et installer un bâtiment d'environ 700 m² de SP pour accueillir ses élèves venant de Lumbin et des communes environnantes.



Ecole Saint Joseph actuellement sous le centre ancien

La commune a donc pour projet de créer un vrai pôle d'équipements collectifs en entrée nord de son territoire sur des terrains actuellement communaux, complété par des logements sur le chemin Pouliot Ferrand



La trame verte et bleue de la commune :

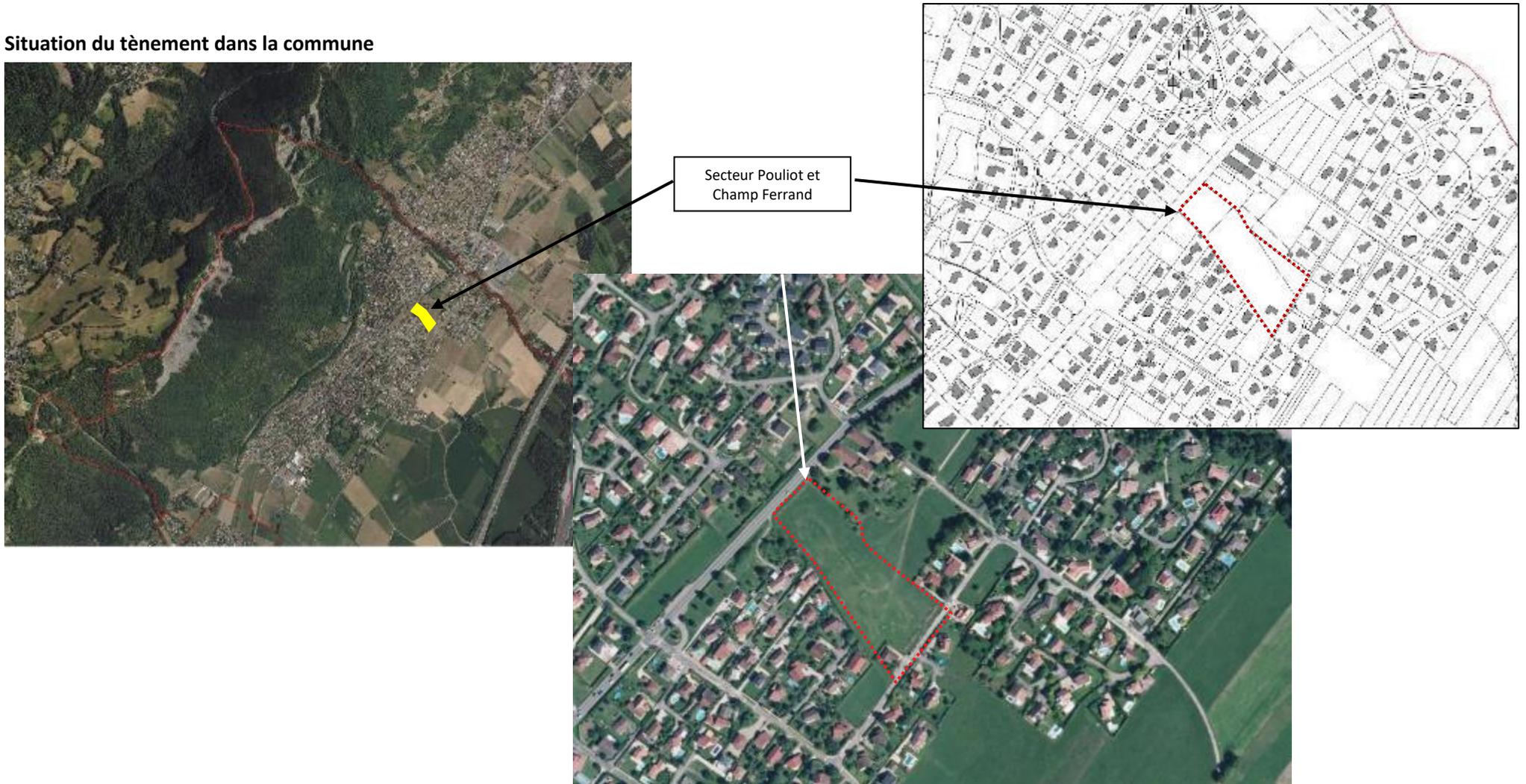
Une diffusion du végétal depuis les coteaux vers la plaine alluviale

3. Présentation du site

Une réelle pression foncière existe sur le territoire communal et le site concerné par la présente déclaration de projet est une des dernières dents creuses de la commune. Le site est desservi par la RD 1090 et le chemin Pouliot et Champ Ferrand.

Une desserte Transisere (6080) existe sur la RD (7 bus / jour en semaine) ainsi qu'un bus scolaire. L'arrêt Buissonnay est à proximité immédiate du site (150m).

Situation du tènement dans la commune





Le secteur offre des vues exceptionnelles vers la Chartreuse et le massif de Belledonne.

Exceptée la RD1090, les voiries autour du site sont résidentielles et étroites.



Chemin Pouliot et Champ Ferrand (section est et sud)

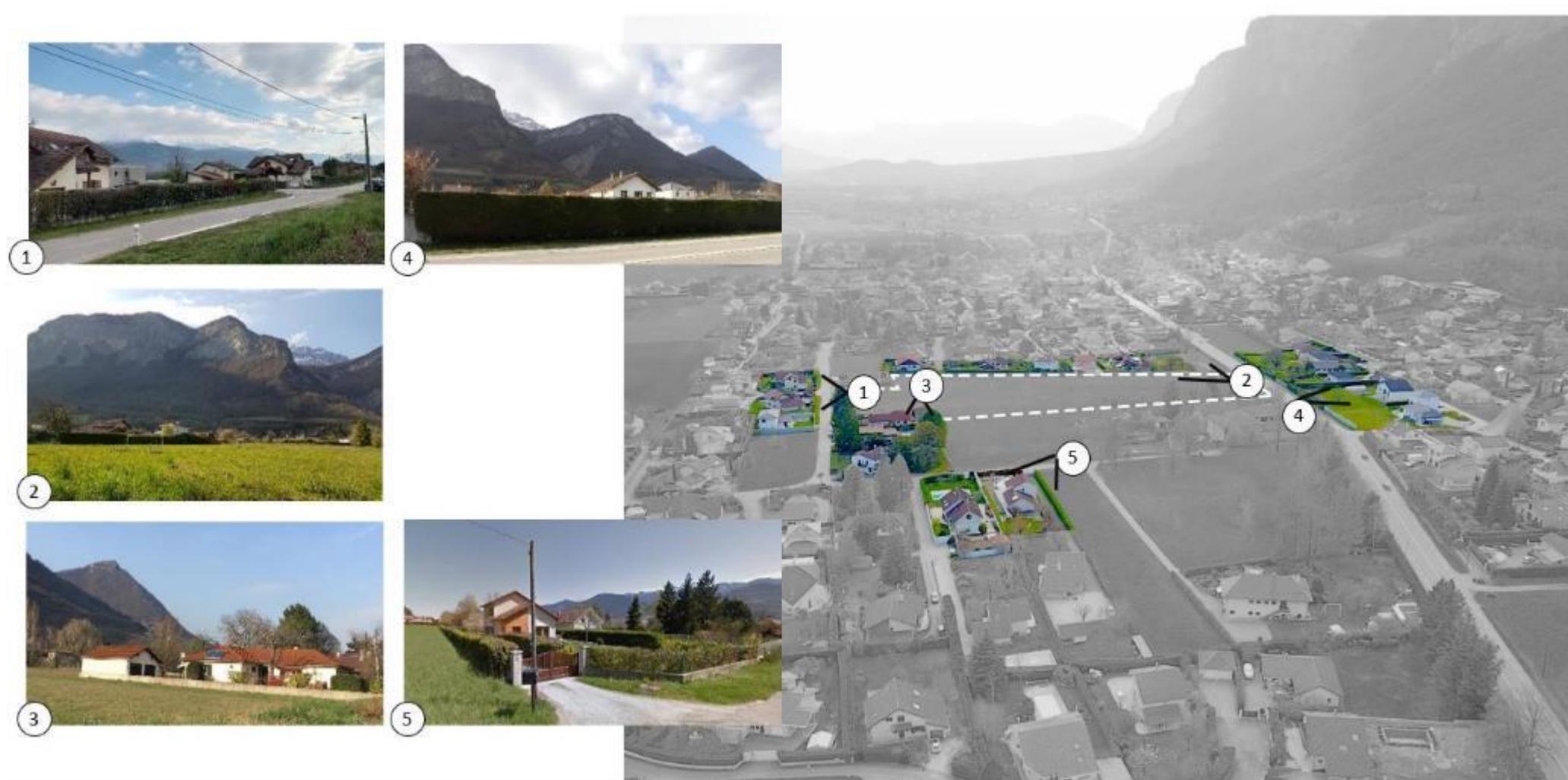


Chemin du Buissonnay



Lottissement Chamfleury

Le site est entouré de tissu pavillonnaire avec lesquels il faut composer pour bien gérer les transitions et limiter les nuisances.



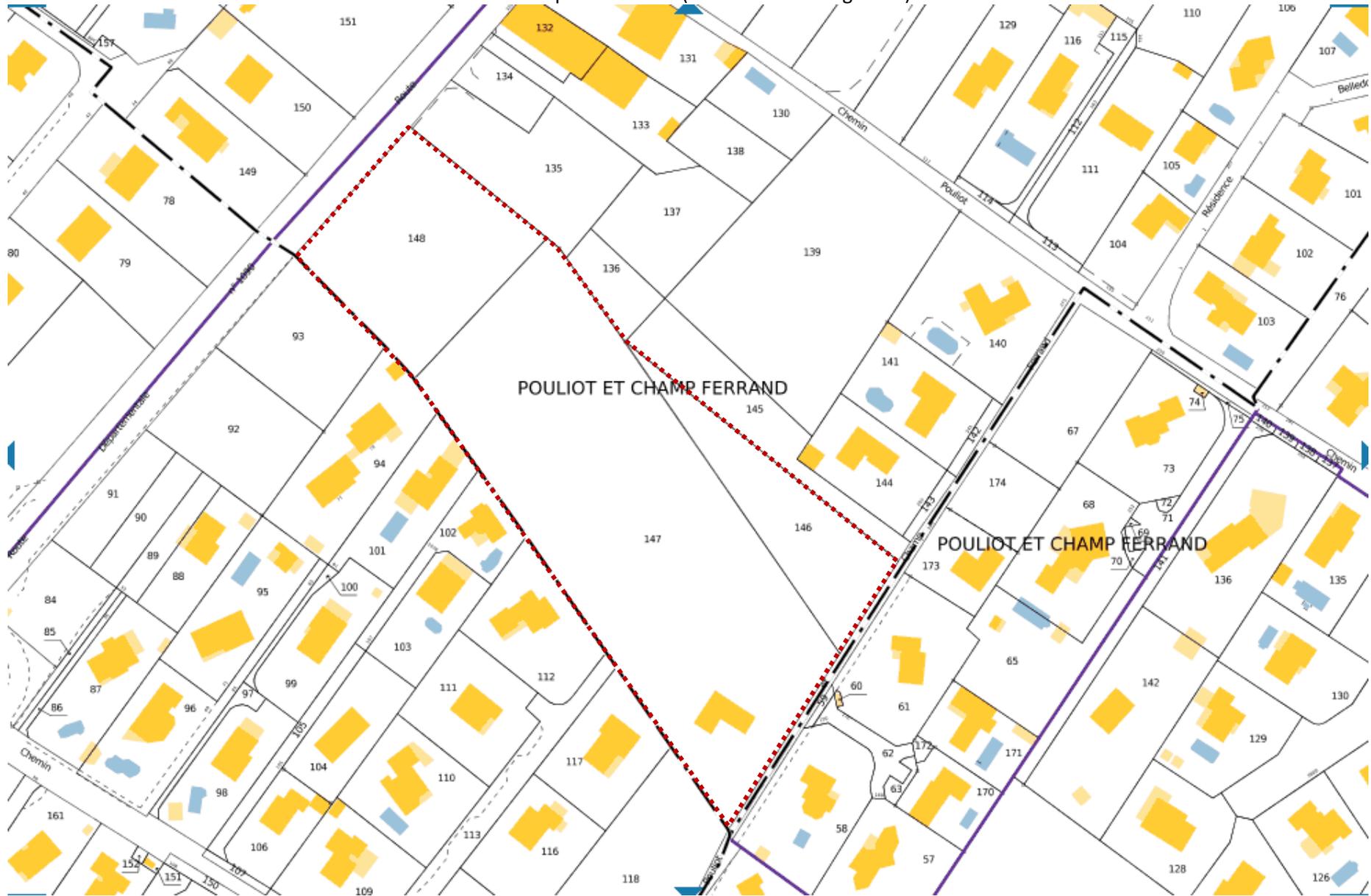


Bâti patrimonial protégé au PLU

Le projet concerné par cette déclaration se situe sur la partie ouest de l'actuelle zone 2AU du PLU en entrée nord de la commune depuis La Terrasse. Cette zone 2AU de plus de 4 ha englobe trois grandes parcelles communales d'une superficie d'environ 1,4 ha qui constitue une dent creuse dans le tissu urbain.

Le projet objet de la présente déclaration de projet recouvre Ces parcelles communales, à savoir les parcelles cadastrées AH n°146, 147, 148.

Extrait du plan cadastral (source : cadastre.gouv.fr)



Tous les réseaux sont présents autour du site. Sa viabilisation sera donc aisée.

Les réseaux d'Adduction en Eau Potable (AEP) et Eaux Usées sont présents tout autour du site, sur les voies périphériques.

L'objectif pour la gestion des eaux pluviales est d'infiltrer sur site. Les études géotechniques réalisées ont démontré que cette infiltration est bonne et qu'elle sera possible.

De même, les réseaux Telecom et électrique sont à proximité et le site sera facilement desservi.



LEGENDE RESEAUX

RESEAUX EXISTANTS

RESEAUX HUMIDES

EAU POTABLE

Réseau Eau potable

EAUX USEES

Réseau Eaux Usées

EAUX PLUVIALES

Réseau Eau Pluviale

RESEAUX SECES

ECLAIRAGE EXTERIEUR

Réseau Eclairage extérieur

Réseau Eclairage aérien

GAZ

Réseau Gaz

TELECOMMUNICATION

Réseau Fibre Optique

Réseau Télécommunication

ELECTRICITE

Poste électrique

Réseau BT aérien

Réseau BT souterrain

Réseau HT souterrain

4. Présentation du projet

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

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 dans un second temps.

L'entrée du secteur d'équipement se fera sur la route départementale par la création d'un nouveau carrefour à feux pour gérer l'accès à cette nouvelle polarité. L'accès actuel sur le chemin Pouliot et Champ Ferrand sera condamné. La desserte du site est conçue pour ne pas impacter les voiries résidentielles et pour anticiper une future desserte de la zone 1AUc au nord-est du site. L'entrée du secteur de logement se fera par le chemin Pouliot et Champ Ferrand.

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.



Les vues dégagées sur le grand paysage

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

Un cheminement largement végétalisé d'une largeur d'au moins 6 m est créé pour relier la RD et le chemin du Pouliot et Champ Ferrand et desservir chaque équipement ainsi que le secteur de logements. Cette épaisseur végétale permet de mettre à distance le pôle d'équipements des maisons existantes au sud-ouest du site, tout en maillant le secteur en mode doux. Un chemin transversal équivalent sera également créer entre le lotissement Chamfleury et l'autre branche du chemin Pouliot et Champ Ferrand.

Une voirie réduite au minimum permet de desservir les trois équipements et pourra déboucher dans le futur vers le chemin pouliot Champ Ferrand au nord, permettant de desservir le reste de la zone 2AU et la zone 1 AUC. Cette voirie permet l'accès au parking et aux différentes entrées ou cours de services des équipements implantés.

Les stationnements sont publics et mutualisés entre les trois équipements, installés en deux poches, 74 places (dont 4 handicapés), les moins imperméables possibles : place en pavé enherbé et allée en stabilisé. Ils seront accessibles à tous et permettent ainsi d'offrir ponctuellement plus de stationnement pour l'un ou l'autre des équipements en cas de manifestation.

La salle polyvalente communale s'implante en vitrine sur la RD pour marquer l'identité du lieu. Le recul de 5m exigé par le règlement de la zone UE est exploité pour la mettre en valeur par un aménagement paysager fait de massif bas, un ou deux arbres pouvant être plantés à l'angle du cheminement doux. Elle donne sur un parvis en cœur de site.

L'équipement petite enfance se localise en cœur de site, avec son jardin au sud. Le tènement de l'école ou d'un autre équipement à déterminer termine le secteur d'équipement et s'installera dans un environnement largement arboré.

La partie basse du site accueillera une vingtaine de logements en petits collectifs desservis par une entrée unique depuis le chemin Pouliot Ferrand. Les principes d'aménagement de ce secteur sont dans la même optique que le reste de l'aménagement, à savoir imperméabilisation minimum et végétalisation généreuse. Les stationnements seront, pour au moins la moitié des places, couverts. Les stationnements en sous-terrain seront privilégiés. La densité demandée pour ce secteur de logement est de 60 logements à l'hectare au moins.



Plan masse

Dans un souci d'économie du foncier et d'équilibre de l'opération, les tènements des trois équipements sont dimensionnés au plus près des besoins, ce qui permet de dégager en bas du site, autour de l'ancien bâtiment de l'EAJE qui sera réutilisé pour les associations, environ 3225 m² destiné à la construction de logements, dans le prolongement des lotissements existants de part et d'autre. Cette nouvelle offre permettra de répondre en partie aux ambitions du PLH sur la production annuelle de nouveaux logements.

Salle polyvalente d'environ 700 m² de SP sur un terrain d'environ 1445 m²

Parking mutualisé

Espace d'accueil jeune enfant d'environ 540 m² de SP sur un terrain d'environ 1275 m²

Parking mutualisé

Ecole ou autre équipement d'environ 700 m² de SP sur un terrain d'environ 2747

Secteur de logements, environ 2 300 m² de SP (22 logements) sur un site d'environ 3 225 m²

Périmètre des terrains communaux objet de la déclaration de projet



Fonctionnement du secteur

- Une entrée unique sur la RD :
hypothèse préférentielle, carrefour à feu
- Un espace paysager bas devant l'équipement pour
préserver l'effet vitrine
- Une voirie rationalisée au maximum
- Parvis et entrée de la salle polyvalente
- accès cours de service salle Polyvalente
- Parking végétalisé et mutualisé (46 places)
- accès cours de service EAJE
- Entrée EAJE
- Parking végétalisé et mutualisé (28 places)
- Entrée Ecole ou autre équipement
- accès cours de service Ecole ou autre équipement
- maillage piéton en stabilisé
- large espace vert collectif
- accès logement et stationnement en sous-sol



INSERTION DU PROJET DANS L'EXISTANT



Références d'aménagement pour les espaces publics et les stationnements mutualisés des équipements



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

Desserte, accès

L'accès unique à ce nouvel ensemble d'équipements se fera depuis la route départementale sur laquelle un nouveau carrefour à feu sera aménagé en concertation avec le Département de l'Isère.

L'accès au secteur de logement se fera depuis le chemin Pouliot Ferrand.

Stationnement

Les stationnements pour les trois équipements seront mutualisés dans un parking ouvert, aménagé par la commune pour un total de 74 places. Il sera végétalisé et le plus perméable possible.

Le secteur de logement respectera les règles de la zone Ub1 en ce qui concerne les stationnements, soit deux places par logement.

Réseaux

L'ensemble des réseaux est présent à proximité immédiate du site.

Les grands principes de réalisation des réseaux sont les suivants :

- Eau potable : Un maillage sera réalisé entre le réseau AEP existant sous la RD et celui existant sous le chemin Pouliot Champ Ferrand. Un autre maillage est envisagé à terme sous la liaison piétonne qui fait la jonction avec le chemin de Pouliot. Des branchements AEP seront réalisés pour chaque opération avec mise en œuvre d'un regard compteur AEP en limite extérieure de lot.
- Eaux Usées : Le réseau d'assainissement est présent sous le chemin Pouliot Champ Ferrand qui est situé en partie aval du projet. Toutes les opérations pourront donc être raccordées gravitairement. Un réseau sera réalisé sous le cheminement piéton qui relie le chemin Pouliot Champ Ferrand à la RD avec la mise en œuvre d'un regard de branchement EU pour chaque opération en limite extérieure de lot. Une extension du réseau EU est envisagée à terme sous la liaison piétonne qui fait la jonction avec le chemin de Pouliot.

- Eaux Pluviales : les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Les niveaux d'infiltration étant très satisfaisants (supérieur à 5.10^{-4} m/s selon rapport d'étude géotechnique réalisé par KAENA), les eaux pluviales des zones publiques ainsi que des différentes opérations pourront être traitées à la parcelle par infiltration.
- Réseaux Télécommunications : Réalisation d'un génie civil pour réseau de télécommunication depuis le réseau existant sous la RD avec mise en œuvre de chambre L1T en limite de chaque opération.
- Electricité : Il conviendra de se rapprocher d'ENEDIS pour confirmer les modalités de desserte en énergie de la zone. Toutefois, la présence d'un réseau HTA sous le chemin Pouliot ainsi que d'un réseau BT sous le chemin Pouliot Champ Ferrand permet de confirmer que la desserte de la zone ne présentera pas de difficulté technique majeure.

Les coûts

La viabilisation du site représente le principal coût d'aménagement. Les différents équipements ayant chacun leur propre mode de financement. Les coûts travaux de cette viabilisation ont été estimés à :

- 302 580 € HT pour le maillage des réseaux permettant la desserte de chacun des équipements.
- 142 840 € HT pour la voirie, les cheminements et aménagements paysagers.

Soit un coût global d'aménagement pour permettre l'implantation des trois équipements de **445 420 € HT**.

Ces dépenses seront financées en partie par l'aménagement du lotissement en bas du site, dont les recettes sont estimées à 900 000 € HT. La différence financera une partie de la salle polyvalente (équipement communal).

Le Parvis de la salle polyvalente (120 000€HT) et l'aménagement des deux parkings (154 k€HT (nord) et 103 K€HT (sud)) seront financés dans le cadre de chaque équipement.

6. L'intérêt général du projet

L'objet de la présente déclaration de projet est de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement global sur le secteur Pouliot Champ Ferrand comprenant un programme de constructions mixtes répondant aux besoins locaux.

La localisation et les caractéristiques de ce site apparaissent particulièrement pertinents pour accueillir ce projet.

Un programme de constructions répondant aux besoins locaux

Le projet constitué d'une salle polyvalente communale, d'un pôle petite enfance intercommunal, d'une réserve foncière destinée à recevoir un équipement public ou collectif, le cas échéant la nouvelle école privée Saint-Joseph, ainsi que de logements représente un projet d'aménagement global mixte ayant pour objectif de dynamiser le village et d'améliorer le cadre de vie.

Ce programme a été conçu non seulement pour répondre aux besoins locaux, mais également pour favoriser une mixité sur le secteur, entre équipements et logements.

Les équipements de ce pôle sont destinés à répondre aux besoins des habitants de Lumbin et plus largement des communes limitrophes.

La salle polyvalente vise à combler l'insuffisance des équipements mis à disposition des lumbinois et des associations. En effet, bien que la commune dispose déjà d'une salle polyvalente, sa surface est trop faible. De plus, sa localisation au cœur du centre-bourg n'est pas adaptée puisque le stationnement est limité et la proximité avec les habitations entraîne des nuisances sonores, ne permettant pas l'organisation d'évènements en soirée. La création d'une nouvelle salle polyvalente est, par conséquent, nécessaire.

Cet espace sera orienté vers la culture, les évènements festifs et associatifs et le sport.

La salle polyvalente comprendra notamment une grande salle destinée aux spectacles, au sport et aux évènements festifs, une zone réservée à la poterie et une salle de musique.

Ces espaces ont vocation à accueillir les élèves de l'école publique comme ceux de l'école privée, les activités des associations lumbinoises, les évènements privés organisés par les habitants de la commune ainsi que les évènements culturels et festifs ouverts au public et organisés.

Cette salle polyvalente constitue donc un équipement essentiel pour la vie de village.

A proximité directe, sera implanté le pôle Petite Enfance intercommunal porté par la communauté de communes du Grésivaudan et regroupant les structures de Lumbin et de La Terrasse.

S'inscrivant dans la politique publique de la petite enfance, ce lieu d'accueil des enfants en bas âge constitue un équipement primordial. En premier lieu, il permet de proposer une offre diversifiée d'accueil des jeunes enfants. En deuxième lieu, il participe aux actions de soutien à la parentalité et à l'insertion professionnelle en proposant un lieu de garde et de conseils. Enfin, il répond à un véritable réel besoin dans la vallée du Grésivaudan.

Il faut également noter qu'une certaine urgence existe quant à la réalisation du bâtiment, le lieu actuel d'accueil des enfants en bas âge sur la commune de Lumbin risquant de perdre son agrément à moyen terme en raison de l'état des locaux actuels.

Un tènement d'une superficie de 6 000 m², non encore affecté de manière définitive à un projet particulier, va être réservé afin de réaliser des équipements publics ou collectifs d'intérêt général.

L'école privée Saint-Joseph envisage d'y implanter ses nouveaux bâtiments. L'école accueille des enfants lumbinois ainsi que des élèves issus d'autres communes du Grésivaudan. La présence de deux types d'école au sein de la commune, permettant alors aux familles de faire le choix le plus adapté à leurs enfants, répond à un véritable intérêt général.

Dans le cas où le projet de l'école privée Saint-Joseph n'aboutirait pas, cette réserve foncière serait tout de même dédiée aux équipements publics et collectifs d'intérêt général.

Enfin, les logements réalisés sur le reste de la parcelle communale s'inscrivent dans ce projet d'aménagement global. La mixité des destinations crée un équilibre – tant financier qu'urbain et fonctionnel – du projet. Leur construction permettra également de répondre en partie aux objectifs du plan local de l'habitat pour l'accueil de nouveaux habitants en proposant de nouveaux logements.

Un projet s'inscrivant dans le respect des objectifs supra-communaux

Le projet s'inscrit dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale de la région urbaine grenobloise.

Le SCOT de la région urbaine grenobloise définit des orientations et des ambitions au niveau du grand territoire et à l'échelle 7 secteurs qui le composent. La commune de Lumbin appartient au secteur du Grésivaudan. Chaque secteur doit se construire comme un ensemble spécifique, plus équilibré, plus solidaire et plus autonome, pour les activités de la vie quotidienne (habitat, emplois, commerces, services, transports).

Il s'agit de permettre à chaque secteur de se développer à son rythme, sans peser sur les capacités de ses voisins à se développer eux-mêmes de manière équilibrée. Pour cela une armature urbaine est définie pour que chaque pôle fonctionne de manière équilibrée et solidaire au bénéfice de l'ensemble afin d'assurer un développement urbain maîtrisé et un développement équilibré de l'espace rural. Cette hiérarchie permet en particulier de définir « les droits et les devoirs » de

chaque commune en matière de développement urbain, tout particulièrement pour ce qui concerne la programmation de nouveaux logements. Elle guide la structuration du territoire, la localisation du développement futur de l'habitat, du commerce et des équipements. Dans cette armature la commune de Lumbin est identifiée comme un pôle secondaire.

Les pôles secondaires sont soit des communes relativement peuplées dont le développement démographique n'a pas été accompagné par un développement équivalent de l'offre en matière de commerces et de services, soit des bourgs ou petite ville dont la population ou la situation géographique leur permet d'accéder à un niveau d'offre commerciale et de services répondant à l'essentiel des besoins courants de leur population et de celle des communes limitrophes. Pour ces pôles secondaires, les documents d'urbanisme locaux et les politiques et projets d'aménagement doivent veiller à assurer l'équilibre des fonctions à l'intérieur des espaces ruraux périurbains, en créant des conditions de développement qui favorisent le maintien et le développement de leur offre de commerces, de services et d'équipements, tout en limitant la consommation d'espace et la périurbanisation, par une modération de la croissance démographique. Il s'agit également de développer et diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins en logement des actifs du secteur. Pour Lumbin 6 logements / 1000 habitants / an soit pour plus de 2000 habitants 12 logements par an. Le PLH quant à lui fixe un objectif de création de 15.5 logements / an à la commune de Lumbin, dont 3 logements sociaux.

Le projet d'aménagement envisagé par la commune de Lumbin ne remet donc pas en cause l'économie générale du SCOT. En effet en procurant de nouveaux équipements aux Lumbinois, elle assure un équilibre des fonctions au sein de la commune. De plus le projet d'aménagement va permettre de développer une nouvelle offre d'habitat. En effet la commune est en grande majorité constituée par des logements individuels privés. En offrant des logements collectifs qualitatifs, la commune répond à une demande existante qui permettra plus de mixité dans sa population. Cette offre de logement collectif permet également d'atteindre plus de densité et moins d'imperméabilisation, ce qui correspond aux grands enjeux nationaux et de lutte contre le réchauffement climatique.

D'autre part, l'initiative privée n'ayant pas répondu aux objectifs du PLH puisqu'en moyenne 9 logements par an se sont construits entre 2013 et 2021, la commune par la mise à disposition d'une partie du site pour des logements collectifs prend l'initiative de rendre possible la construction de nouveaux logements. Le projet présenté ici permet donc de tendre vers les objectifs de production de logements fixés par le PLH.

Une localisation pertinente

Le choix du site apparaît particulièrement pertinent.

En effet, le site du projet se situe dans une des dernières dents creuses de la commune, le long de la route départementale, et présente des caractéristiques intéressantes pour accueillir le projet d'opération d'aménagement mixte porté par les élus. L'objectif de la commune est d'optimiser ce tènement foncier stratégique afin de proposer un aménagement pensé sous le prisme du développement durable et venant apporter un cadre bâti à la route départementale, valorisant l'entrée de ville par l'implantation de la salle polyvalente.

En outre, la commune maîtrise le foncier de la zone 2AU concerné par le projet. Cette maîtrise du foncier lui permet de lancer le projet et d'en maîtriser le calendrier.

Enfin, ce projet s'inscrit dans une démarche urbanistique de création d'une nouvelle polarité sur la commune au service de tous. Les différents équipements qui y seront proposés seront au service des habitants. Le maillage viaire et des modes doux qui est proposé permet de créer du lien entre les différentes entités de la commune tout en gérant les transitions.

Un projet s'intégrant dans l'environnement

Concernant la réalisation des différentes constructions, l'accent sera mis sur la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

Le projet s'inscrit sur le site avec le respect des tissus environnants en gérant les transitions et l'accroche aux voiries existantes ainsi qu'aux cheminements doux. Il ne remet pas en cause le fonctionnement des circulations aux abords du tènement puisqu'un nouvel accès est créé sur la RD, qui permettra à terme de desservir les zones à urbaniser du secteur sans impact négatif sur les quartiers existants.

Un maillage mode doux sera également prévu afin de limiter les déplacements automobiles que pourraient induire ces nouveaux équipements, et donc l'impact sur les nuisances liées aux déplacements automobile.

Enfin, les aménagements ont été pensés afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du secteur, afin de prendre en compte l'impact des changements climatiques.

De plus, le projet, dense et compact, s'inscrit dans l'objectif de réduire l'étalement urbain et la consommation d'espace, tout en laissant une place importante aux espaces verts.

Un projet en cohérence avec la capacité d'investissement de la commune

Enfin la commune, en bonne gestionnaire de l'argent public, souhaite équilibrer au maximum le bilan de l'opération. La vente du bas du site pour la construction de nouveaux logements va permettre de diminuer les frais engagés pour aménager la zone et construire la salle polyvalente.

En conclusion, le projet porté par la commune de Lumbin répond à des considérations d'intérêt général avérées et incontestables.