

Département de l'Isère

# ENQUÊTE PUBLIQUE

du 22 avril 2024 au 21 mai 2024

Commune de LUMBIN

## PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### Conclusions du Commissaire Enquêteur

Décision du Tribunal administratif de Grenoble n° E24000039/38 du 06 mars 2024  
Arrêté municipal de Monsieur le Maire de LUMBIN n° 2024-17 du 27 mars 2024

Commissaire enquêteur : François TISSIER

*Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme – Commune de LUMBIN  
Conclusions motivées du commissaire enquêteur – juin 2024*

# Conclusions motivées

**Les présentes conclusions concernent l'enquête publique relative au projet de  
MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
de la commune de LUMBIN, porteur de projet.**

*Avertissement : le rapport et les conclusions sont édités séparément conformément à la législation.  
Les conclusions ne se résument donc pas aux uniques conclusions et sont rédigées en vue de permettre  
une lecture sans avoir d'emblée recours au rapport.*

## SOMMAIRE

|   |          |
|---|----------|
| <b>I. LE RAPPEL DU PROJET.....</b>                                      | <b>3</b> |
| <b>II. LA PRÉPARATION DU PROJET EN AMONT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b> | <b>4</b> |
| <b>III. LE DÉROULEMENT GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>           | <b>5</b> |
| <b>IV. LES CONCLUSIONS MOTIVÉES PROPREMENT DITES.....</b>               | <b>6</b> |

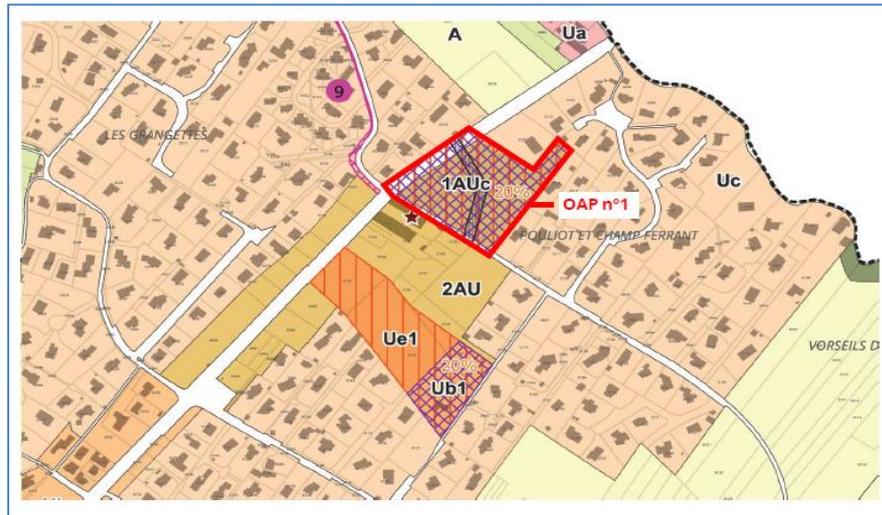
## I. RAPPEL DU PROJET

### 1.1 Objet de l'enquête publique

Dans la continuité d'une déclaration de projet en mai 2023, le plan local d'urbanisme (PLU) de LUMBIN approuvé en 2013 fait l'objet d'une 2<sup>ème</sup> évolution au travers d'une modification n°1, objet de la présente enquête publique.

Cette modification n°1 du PLU consiste dans la **refonte de l'OAP n°1** avec une **modification graphique** et une **modification écrite**, et s'inscrit plus largement dans une orientation du PADD\* au PLU concernant le **développement d'entrée nord du village** visant à la construction d'un quartier à connotation « développement durable et mixité sociale ».

\* PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Entrée Nord de Lumbin (Extrait dossier de présentation)

### 1.2 Le contexte

La commune de LUMBIN (2166 habitants) est considérée au sein du SCoT de la Grande Région Grenobloise (GRéG) comme un pôle secondaire au sein du Grésivaudan, jouxtant notamment la commune de Crolles, pôle urbain principal (8293 habitants) avec sa zone économique d'importance comptant 400 entreprises (Teisseire, Petzl....) et organismes publics, et 11000 emplois dont l'entreprise ST Microelectronics de haute technologie (5100 emplois).

### 1.3 Le projet de modification n°1 du PLU

Plus précisément, le projet de modification n°1 du PLU consiste dans les évolutions suivantes :

- La refonte de l'OAP n°1 (zone Granges – Nord-Pouliot » 1,04 ha) visant à une redéfinition et une amélioration de son contenu au travers :
  - d'une meilleure qualité paysagère ;
  - d'une ouverture du quartier sur l'environnement urbain existant et le développement d'espaces qualitatifs ;
  - d'une nouvelle offre de logements diversifiée adaptée à l'environnement urbain existant, avec un objectif de 35 logements/ha.
- Une modification du règlement graphique accompagne cette refonte de l'OAP n°1 avec :
  - la suppression d'une servitude de voirie sur l'OAP n°1 actuelle ;

- la création d'une nouvelle servitude de voirie avec mode doux générant une nouvelle desserte irriguant l'OAP n°1 et le secteur environnant ;
  - un changement de hauteurs passant de 8-10 m à 10-12 m au sein de l'OAP n°1.
- Une modification du règlement écrit avec une nouvelle règle de hauteurs passant de 8-10 m à 10-12 m accompagne la modification graphique au sein de l'OAP n°1.

#### **1.4 Composition et lisibilité du dossier**

Le dossier soumis à enquête publique apparaît **complet** au commissaire enquêteur, globalement **clair**, et **conforme aux dispositions législatives** (R.123-8 code environnement). Il permet de délivrer les **informations nécessaires et suffisantes pour une compréhension du projet dans le cadre de l'enquête publique**. Il aurait pu être amélioré par un supplément de concision et l'apport de certaines précisions complémentaires concernant la desserte routière, la densité, les hauteurs, et l'aménagement urbain global de la commune.

## **II. LA PRÉPARATION DU PROJET EN AMONT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **2.1 Avis conforme de l'Autorité environnementale (MRAe)**

Après un examen au cas par cas, la MRAe a rendu un avis conforme en date du 18 mars 2024 précisant que le **projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé, et ne requiert pas d'évaluation environnementale**.

### **2.2 Concertation préalable non obligatoire**

Le projet non assujéti à une évaluation environnementale n'a pas fait l'objet d'une **concertation préalable** (non obligatoire) par la commune, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

### **2.3 Les personnes publiques associées (PPA) notifiées**

Les personnes publiques associées (PPA) notifiées par la commune ont été les suivantes :

- Le Préfet de l'Isère (Direction départementale des territoires DDT38) ;
- La Région Auvergne-Rhône-Alpes ;
- Le Département de l'Isère ;
- L'Établissement public du SCoT de la Grande Région Grenobloise ;
- La Communauté de Communes Le Grésivaudan ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble (CCI) ;
- La Chambre de métiers et de l'artisanat de l'Isère ;
- La Chambre d'agriculture de l'Isère ;
- Le Syndicat Mixte des Mobilités de l'Aire Grenobloise (SMMAG) ;
- Le Parc Naturel Régional de Chartreuse.

Seuls le **SCoT de la Grande Région Grenobloise (GReG)**, la **Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble (CCI)**, et la **Chambre d'agriculture de l'Isère** ont rendu un avis écrit soit favorable, soit n'émettant pas de réserve ou d'observation particulière au projet de modification n°1 du PLU de Lumbin.

Les sept autres **Personnes publiques associées (PPA)** sollicitées par la commune **n'ont pas répondu** et donnent en conséquence un **accord tacite** au projet.

### III. DÉROULEMENT GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### 3.1 Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans de **bonnes conditions** d'accueil du public, de façon très calme et **conformément aux dispositions législatives**.

Elle a eu lieu en mairie de Lumbin, siège de l'enquête, du **lundi 22 avril 2024 (08h30)** au **mardi 21 mai 2024 (17h)** – soit sur une période de **30 jours consécutifs**.

Les permanences se sont déroulées conformément à l'arrêté municipal d'organisation d'enquête n° 2024-17 du 27 mars 2024.

**Il est à noter que la commune a fait le choix d'une durée d'enquête largement au-delà des dispositions législatives** - 30 jours au lieu de 15 jours requis, le projet ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale - **laissant ainsi au public toute latitude pour s'exprimer largement sur le projet.**

#### 3.2 L'information du public en amont et pendant l'enquête

Le public a pu recevoir une **information accessible, globalement claire et suffisante** avant et pendant l'enquête publique.

- **L'information du public** a été dispensée selon les **dispositions législatives** : par affichage, sur le site internet de la commune et par voie de presse (Dauphiné Libéré et Affiches de Grenoble). Également par moyens complémentaires : panneau lumineux, site Facebook, application mobile.

- **Le dossier d'enquête** publique a également été mis à disposition du public pendant toute la durée d'enquête en **version papier** (Mairie) et **en version numérisée** (site internet de la commune et poste informatique).

#### 3.3 Les permanences

**Trois permanences** ont été assurées à la **mairie de Lumbin** aux dates suivantes :

|   |              |           |
|---|--------------|-----------|
| Jeudi 25 avril 2024                                       | de 14h à 17h | 0 visite  |
| Mardi 07 mai 2024   | de 09h à 12h | 2 visites |
| Mardi 21 mai 2024<br>Clôture de l'enquête                 | de 14h à 17h | 4 visites |
| <b>Total des visites au cours des trois permanences :</b> |              | <b>6</b>  |

#### 3.4 Le recueil des observations

Conformément à l'article R.123-13 du code de l'environnement, un **registre papier** d'un seul tenant, coté et paraphé, a été mis en place pour le recueil des observations du public. La commune n'a pas eu recours à un registre dématérialisé.

Le public a pu également adresser ses observations par **voie électronique** (site internet communal, courrier électronique) et par **voie postale**.

Le public aura pu **consulter le dossier d'enquête** et **formuler ses observations** sur le **registre** (papier) aux jours et heures d'ouverture de la mairie, ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur, mais aussi via le site internet de la mairie par **courrier électronique** et ce, à toute heure du jour et de la nuit – pouvant également adresser ses observations de façon complémentaire par **courrier postal**.

### **3.5 Synthèse des observations du public**

L'enquête a donné lieu à **9 observations** pour la plupart relativement denses et le commissaire enquêteur a reçu **6 personnes** lors de ses trois permanences.

Aucune pétition n'est à noter.

Une observation est hors secteur d'enquête publique.

### **3.6 Procès-verbal de synthèse et mémoire-réponse de la commune**

Le **procès-verbal de synthèse des observations** et le **mémoire-réponse** de la commune aux observations recueillies ont été transmis respectivement à la commune et au commissaire enquêteur dans les délais **conformément aux dispositions législatives**.

Le commissaire enquêteur a posé également quatre questions complémentaires auxquelles la commune a également répondu.

## **IV. CONCLUSIONS MOTIVÉES CONCERNANT LE PROJET**

### **Remarque préliminaire :**

1. Le projet de modification d'OAP n°1 consistant dans l'urbanisation (35 logements) d'une **zone restreinte** (1,04 ha) **très calme à connotation quasi-rurale** a suscité auprès du public et à juste titre un **certain nombre d'inquiétudes**, d'interrogations et de questions, à la fois pour la phase amont de construction (chantier, travaux, circulation) et pour le projet lui-même.
2. Si l'enquête a fait l'objet d'un petit nombre de visites (6) pendant les permanences et de seulement 9 contributions, en revanche ces contributions sont pour la plupart denses et « multi-questions » ou « multi-thèmes ».
3. Les questionnements pour la majorité des contributions se rejoignent et la plupart d'entre eux porte sur un certain nombre de points non précisés dans le dossier – dossier permettant par ailleurs une compréhension suffisante de l'enjeu du projet mais laissant place aux interrogations évoquées pendant l'enquête publique.

Ainsi, les conclusions motivées du projet de Modification n°1 du PLU sont fondées sur les cinq points suivants :

### **1<sup>er</sup> point : Concernant le projet dans la vision globale du développement urbain du village**

Validé en 2013, le PLU prévoit la construction d'un quartier mixte à connotation « développement durable et mixité sociale » en entrée Nord du village, traduit notamment au PADD\* (Objectif 4 – orientation n°1) par le confortement du secteur stratégique de Pouliot – Champ-Ferrand. Ainsi la « redéfinition précise » de l'OAP n°1 permet de conforter cette orientation et le projet global urbain de la commune dans ce même secteur du village, dans la continuité de la déclaration de projet de 2023 (OAP n°4 du même secteur).

En outre, le projet s'inscrit en lien et en cohérence avec la création du nouvel accès à la route RD 1090 et avec la nouvelle desserte prévus en concertation avec le Département de l'Isère. Desserte qui irriguera à la fois l'OAP n°1 et l'OAP n°4.

Ainsi, le projet de modification n°1 du PLU **complète et conforte le développement d'entrée Nord du village et s'inscrit dans les orientations du PADD\***, étant par ailleurs **validé par le SCoT** de la Grande Région Grenobloise (GreG) (avis du 08 mars 2024).

\* Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## 2<sup>ème</sup> point : Concernant la refonte de l'OAP n°1

Le projet de modification n°1 du PLU consiste principalement en une **amélioration** de l'OAP n°1 avec un **schéma structurant** de façon **précise** cette OAP. En ce sens, l'intérêt du projet est avéré et pertinent.

Ainsi le commissaire enquêteur note que les principes d'aménagement envisagés et validés par le SCoT de la GReG prévoient :

- **une nouvelle urbanisation s'insérant dans la trame paysagère existante** (détails : cf rapport) ;
- **une organisation devant favoriser ou maintenir un espace de vie dit de qualité** (détails : cf rapport) ;
- **la mise en place d'un ensemble bâti diversifié, adapté à l'environnement urbain existant et devant répondre aux besoins futurs de la population et aux exigences d'urbanisation actuelles** (logements individuels, intermédiaires, petit collectif).

## 3<sup>ème</sup> point : Concernant l'aspect environnemental

1. D'une part, la redéfinition de l'OAP n°1 **prend en compte l'environnement dans ses principes d'aménagement** au travers du maintien de la végétalisation, la volonté d'insérer le nouvel habitat dans le patrimoine végétal/bâti existant et la volonté de respecter la qualité paysagère, ainsi qu'un nouveau maillage de voirie avec modes doux.
2. D'autre part, l'Autorité environnementale valide l'aspect environnemental en précisant que **le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine**, permettant en outre « *d'introduire des orientations en faveur de la biodiversité, des milieux naturels et du patrimoine paysager, ainsi qu'une meilleure prise en compte des nuisances sonores de la D 1090 (marge de recul de 15 m)* ».

## 4<sup>ème</sup> point : Les questionnements du public et du commissaire enquêteur

Comme évoqué en remarque préliminaire, les inquiétudes, questionnements, interrogations du public portent sur :

- la desserte routière et la sécurité (RD 1090, Chemin Pouliot, Champ-Ferrand,...) ;
- les travaux ;
- le projet par rapport au projet global d'urbanisation ;
- la densité ;
- les hauteurs des futurs logements ;
- la destruction du paysage et des vues, et la végétalisation ;
- les stationnements ;
- la concertation.

Le commissaire enquêteur s'est également posé plus ou moins les mêmes questions, en particulier par rapport à l'aménagement de l'OAP n°1 dans le projet global d'urbanisation (notamment desserte routière), ainsi que l'objectif de densité de 35 logements/ha et le passage de la hauteur de 10 m à 12 m, ces deux points pouvant sembler contradictoires par rapport à la volonté de la commune de préserver la trame paysagère, la qualité de la vie, et un nouveau bâti s'insérant dans l'existant.

Par rapport à ces interrogations, les précisions données par la commune dans son mémoire-réponse apportent une **réponse globalement satisfaisante** et une **clarification** par rapport aux exigences d'urbanisation, et par rapport à la **volonté de la commune d'un projet de qualité s'intégrant au mieux** dans le contexte urbain et paysager local, malgré les contraintes urbanistiques.

Concernant les exigences d'urbanisation et comme l'évoque la commune, le commissaire enquêteur rappelle à ce titre les exigences drastiques de réduction de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain des dernières lois d'urbanisme, notamment la loi Climat et Résilience\* (2021), exigeant de recentrer et de densifier les enveloppes urbaines, avec des objectifs de densité conséquents.

Toutefois, et au-delà des exigences techniques et urbanistiques, la hauteur de 12 m reste élevée aux yeux du commissaire enquêteur, ainsi que la densité de 35 logements/ha conséquente, sachant cependant que la densité reste une notion relative et dépend amplement de la conception et de la qualité des constructions réalisées et de leur environnement associé.

\* Objectif « zéro artificialisation des sols » en 2050, avec objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces d'ici 2031.

#### 5<sup>ème</sup> point : **Évolution démographique et pression foncière**

L'évolution démographique et la pression foncière sont également à prendre en compte dans l'urbanisation de la commune de LUMBIN.

- En effet, si l'évolution démographique de la commune est de 1,1% par an (PLH Grésivaudan 2024-2029), en revanche la pression démographique sur la vallée du Grésivaudan et donc sur Lumbin est prégnante compte tenu du contexte géographique (vallée entre deux montagnes « Belledonne-Chartreuse ») et du **dynamisme économique** entre Inovalée (Meylan) et Le Touvet. Notamment la présence de Crolles jouxtant Lumbin avec sa zone économique d'importance - comptant 400 entreprises et organismes publics (Teisseire, Petzl.....), et 11000 emplois dont l'entreprise STMicroelectronics de haute technologie (5100 emplois) - joue de facto un rôle dans la démographie de Lumbin. On peut également souligner le projet actuel d'extension de l'entreprise STMicroelectronics prévoyant à terme 1000 emplois avec les répercussions potentielles en terme de logements nécessaires.
- Par ailleurs la pression foncière (prix des terrains toujours croissants et/ou terrain « denrée rare ») reste permanente sur le Grésivaudan et la commune de Lumbin **ne peut prendre que les « devants »** pour planifier le développement urbain dès que la mise en œuvre concrète est possible à partir de terrains identifiés et pour mettre en place des logements diversifiés et adaptés aux nouveaux besoins de la population (dessalement des ménages par exemple, vieillissement de la population, coût immobilier, etc.....).  
À ce titre et comme le précise la commune, le projet de modification n°1 du PLU répond au Programme Local de l'Habitat 2024-2029 (PLH) de la Communauté de Communes du Grésivaudan, notamment avec l'objectif du PLH de 77 logements sur 5 ans d'ici 2029 ainsi que de 18 logements sociaux.

En conséquence et au vu de tous les éléments qui précèdent,

Le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au **PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)** de la commune de LUMBIN – Avis assorti des réserves et recommandations suivantes :

## RÉSERVES<sup>1</sup>

### - **RÉSERVE 1 : Concernant la mise en œuvre concrète du projet OAP n°1**

Le commissaire enquêteur demande à la commune de tout mettre en œuvre pour que le projet reste un projet de qualité dans sa réalisation concrète tel qu'il est voulu par la commune en faisant **respecter les principes d'aménagements** de l'OAP n°1 par le maître d'ouvrage et comme le reprecise la commune dans son mémoire-réponse aux observations du public (paragraphe 1.1) :

*« le projet a été pensé.... tout en agençant les nouvelles constructions pour que la densité soit raisonnable : principe de gradation des morphologies et des hauteurs, espaces de respiration au sein et aux abords du site,..... - l'augmentation de la hauteur de 2 m n'est pas de nature à bloquer la vue sur le grand paysage,.... ».*

Le projet doit rester au service de la commune et de ses habitants.

### - **RÉSERVE 2 : Concertation dans la phase pré-opérationnelle des travaux**

Le commissaire enquêteur demande à la commune de poursuivre la concertation avec le public dans la phase pré-opérationnelle avant travaux avec la prise en compte des demandes spécifiques\* du public (percées visuelles, accès spécifiques, déchets, etc..), comme elle le précise également dans son mémoire-réponse aux observations du public (paragraphe 1.1) : *« Ces demandes.... seront à aborder en phase pré-opérationnelle.... ».*

\* En fonction de leur acceptabilité et de leur faisabilité

## RECOMMANDATIONS<sup>2</sup>

### - **RECOMMANDATION 1 : Information du public**

Au-delà de la concertation officielle, le commissaire enquêteur invite la commune à maintenir et/ou renforcer la concertation informelle et l'information du public pour une meilleure appréhension du projet et de son avancée, et au-delà pour une meilleure compréhension du projet global urbain de la commune et des exigences d'urbanisation.

### - **RECOMMANDATION 2 : Flux et sécurité routière**

Le commissaire enquêteur re-souligne l'importance de la future desserte routière (nouveau carrefour RD 1090, nouveau maillage interne) qui irriguera à la fois le secteur de l'OAP n°1 et le secteur environnant, cet aspect faisant déjà partie du projet pris en compte par la commune mais qui apparaît particulièrement important aux yeux du commissaire enquêteur.

1 : La réserve est une condition à laquelle est subordonné l'avis favorable

2 : La prise en compte des recommandations par le porteur de projet est souhaitable

Fait à Saint-Ismier, le 19 juin 2024

François TISSIER  
Commissaire enquêteur



Remis à Monsieur le Maire de la commune de Lumbin, le 19 juin 2024

Copie : Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble  
(via <https://francetransfert.numerique.gouv.fr/upload>)