

Département de l'Isère

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 22 avril 2024 au 21 mai 2024

Porteur du projet
Commune de LUMBIN

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



Rapport 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
Rapport d'enquête publique – 22 avril au 21 mai 2024*

SOMMAIRE

I. <u>PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</u>	5
1.1 Objet de l'enquête publique	5
1.2 Le contexte	5
1.3 La commune de LUMBIN	6
1.4 La refonte de l'OAP n°1 et les modifications techniques envisagées	6
1.5 La préparation du projet par la commune en amont de l'enquête publique	6
1.5.1 L'avis de l'autorité environnementale (MRAe)	
1.5.2 La concertation préalable non obligatoire	
1.5.3 La notification du projet aux personnes Publiques Associées (PPA)	
II. <u>LA COMPOSITION DU DOSSIER</u>	7
III. <u>DÉROULEMENT GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE</u>	8
3.1 Désignation du commissaire enquêteur	8
3.2 Travail préparatoire à l'enquête publique	8
3.2.1 Réunion préparatoire avec la Mairie de LUMBIN	
3.2.2 Visite des lieux	
3.2.3 Paraphe du registre et du dossier	
3.3 Publicité de l'enquête et information du public	9
3.3.1 Avis d'enquête publique : publicité réglementaire	
3.3.2 Publicité complémentaire	
3.3.3 Dossier d'enquête : mise à disposition du public	
3.4 Recueil des observations	11
3.4.1 Le registre d'enquête	
3.4.2 Recueil des observations par voie électronique	
3.4.3 Recueil des observations par voie postale	
3.5 Permanences	12
3.6 Clôture de l'enquête et procès-verbal de synthèse	12
3.6.1 Clôture de l'enquête	
3.6.2 Procès-verbal de synthèse des observations recueillies	
3.6.3 Réponses de la commune au procès-verbal de synthèse	
3.7 Conclusion sur le déroulement de l'enquête	12

IV. <u>LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (Ae)</u>	13
4.1 Avis des personnes publiques associées (PPA).....	13
4.2 Avis conforme de l'Autorité environnementale (MRAe).....	13
V. <u>OBSERVATIONS DU PUBLIC : SYNTHÈSE ET ANALYSE</u>	14
5.1 Synthèse des observations du public.....	14
5.1.1 Données chiffrées	
5.1.2 Tableau synthèse des observations	
5.2 Les observations du public.....	15
5.3 Réponses de la commune aux observations du public et analyse.....	22
5.4 Réponses de la commune aux questions complémentaires du commissaire enquêteur.....	26
VI. <u>ANALYSE ET APPRÉCIATION DU PROJET PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</u>	27
6.1 Concernant le projet dans la vision globale du développement urbain du village.....	27
6.2 Concernant la refonte de l'OAP n°1.....	28
6.3 Concernant l'aspect environnemental.....	28
6.4 Les questionnements du public et du commissaire enquêteur.....	28
6.5 Évolution démographique et pression foncière.....	29
Conclusion sur le déroulement général de l'enquête publique	30

Glossaire des abréviations

Les **conclusions personnelles et motivées** du commissaire enquêteur font l'objet d'une **présentation séparée**, conformément à la législation.

Sont joints au présent rapport :

PIÈCES JOINTES :

- Pièce jointe n°1 : Procès-verbal de synthèse des observations du public
- Pièce jointe n°2 : Mémoire de réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations et aux quatre questions complémentaires du commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVÉES du commissaire enquêteur (Présentation séparée)

I. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Objet de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LUMBIN (2166 habitants*) a été approuvé le 10 septembre 2013 et a fait l'objet d'une 1^{ère} évolution en 2023 au travers d'une déclaration de projet n°1 avec une mise en compatibilité avec le PLU. Cette déclaration de projet prévoit l'urbanisation d'un tènement d'environ 1,4 ha avec 3 équipements publics soit : une salle polyvalente, un équipement « petite enfance » (crèche) et la relocalisation d'une école privée (St Joseph) déjà localisée sur la commune.

Aussi, dans la continuité de cette déclaration de projet, la commune engage le **projet de modification n°1 du PLU, objet de la présente enquête publique** prescrite par arrêté municipal du 27 mars 2024, consistant principalement dans la **refonte de l'OAP n°1** sur une zone d'environ un hectare (1,04 ha), accompagnée d'une **modification du règlement graphique** et d'une **modification du règlement écrit**.

* Référence : PLH - Communauté de communes Le Grésivaudan (population 2022)

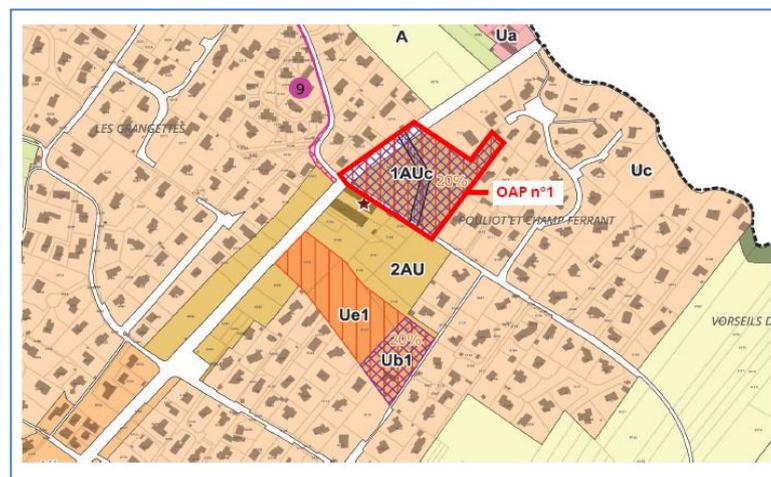
1.2 Le contexte

Cette refonte de l'OAP n°1 et ses modifications s'inscrivent plus largement dans le **développement urbain d'entrée Nord de village** en bordure de la route départementale D1090, tout comme la déclaration de projet - Ce développement urbain consistant dans la construction « d'un quartier mixte à connotation développement durable et mixité sociale » s'échelonnant sur plusieurs années et englobant 3 zones bien identifiées :

- **OAP n°1**, zone la plus au nord (zone 1AUc, objet de la présente enquête publique) ;
- zone 2AU intermédiaire (zone à ouvrir à l'urbanisation à définir) ;
- zone Ue1-Ub1, la plus au sud (correspondant à l'OAP n°4 et la déclaration de projet de 2023, avec pôle d'équipements publics/collectifs et habitat).

Cet aménagement de l'entrée nord du village sera également accompagné d'une nouvelle desserte routière avec un nouvel accès sur la D 1090 irriguant à la fois le secteur de l'OAP n°1 et les zones adjacentes. À cet effet, un nouveau carrefour sur la D 1090 sera réalisé en lien avec le Département de l'Isère.

Les terrains concernés par l'OAP n°1 sont privés et sous compromis avec un acquéreur dans l'attente d'un futur dépôt de permis d'aménager.



Entrée Nord de Lumbin (Extrait dossier de présentation)

1.3 La commune de LUMBIN

La commune de LUMBIN (2166 habitants) est considérée au sein du SCoT de la Grande Région Grenobloise (GReG) 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).

1.4 La refonte de l'OAP n°1 et les modifications techniques

Plus précisément, la modification n°1 du PLU consiste dans les évolutions suivantes :

- **La refonte de l'OAP n°1** (secteur Granges – Nord-Pouliot à urbaniser d'une surface d'1,04 ha (1AUc), visant à une amélioration de son contenu au travers :
 - d'un apport d'une meilleure qualité paysagère en s'appuyant sur la trame végétale et le patrimoine urbain existant ;
 - d'une ouverture du quartier sur l'environnement urbain existant avec le développement d'espaces qualitatifs ;
 - d'une nouvelle offre de logements diversifiée, adaptée à l'environnement urbain existant, et présentant une graduation de typologies (35 logements/ha).

- **Une modification du règlement graphique** accompagne cette refonte de l'OAP n°1 avec :
 - la suppression d'une servitude de localisation au sein de l'OAP n°1 initialement prévue pour une voirie ;
 - la création d'une nouvelle servitude de localisation pour la mise en place de voiries avec modes doux permettant de nouvelles modalités de desserte de la zone 1AUc (OAP n°1) et du secteur environnant ;
 - la création d'un secteur aux règles de hauteurs spécifiques au sein de la zone 1AUc (OAP n°1) (passage de 10 m à 12 m de hauteur).

- **Une modification du règlement écrit** accompagne également la refonte de l'OAP n°1 en parallèle avec la modification graphique évoquée supra, avec la nouvelle règle de hauteurs au sein de la zone 1AUc (OAP n°1) (passage de 10 m à 12 m de hauteur).

1.5 La préparation du projet par la commune en amont de l'enquête publique

1.5.1 L'avis conforme de l'autorité environnementale (MRAe)

La commune a soumis pour avis le projet de modification n°1 à l'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de la procédure d'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.**

1.5.2 Concertation préalable non obligatoire

Le projet de modification n°1 n'étant pas soumis à évaluation environnementale, il **n'a donc pas été soumis à une concertation préalable** (non obligatoire), conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

1.5.3 La notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément à l'article L.153-40, les « personnes publiques associées » notifiées pour le projet de Modification n°1 du PLU de LUMBIN sont 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 soit un avis favorable, soit n'émettent 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.

II. LA COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête a été réalisé par la commune en lien avec l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG).

Il comprend 111 pages, étant composé des 8 pièces suivantes :

- ✓ Pièce 0 : Sommaire
- ✓ Pièce 1 : Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique n°2024-17 du 27 mars 2024 ;
- ✓ Pièce 2 : Une Note de présentation ;
- ✓ Pièce 3 : Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- ✓ Pièce 4 : Règlement écrit ;
- ✓ Pièce 5 : Règlement graphique (carte de zonage) ;
- ✓ Pièce 6 : Avis conforme de l'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne Rhône Alpes n°2024-ARA-AC-3341 du 18 mars 2024 ;
- ✓ Pièce 7 : Délibération du conseil municipal n°2024-03-28 du 26 mars 2024 pour la poursuite de la procédure de modification n°1 du PLU sans évaluation environnementale conformément à l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) ;
- ✓ Pièce 8 : Tableau des Personnes Publiques Associées (PPA) notifiées accompagné de :
 - l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Grenoble ;
 - l'avis de la Chambre d'agriculture de l'Isère ;
 - l'avis du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Région Grenobloise.

Concernant le dossier :

Le dossier soumis à enquête publique apparaît **complet** au commissaire enquêteur et **conforme aux dispositions législatives** (R.123-8 code environnement). Certaines pièces parfois redondantes agencées ou présentées légèrement différemment (Note de présentation, OAP,...) auraient apporté un supplément de clarté au lecteur non averti. Par ailleurs, l'apport de certaines précisions complémentaires concernant la desserte routière, la densité, les hauteurs, et l'aménagement urbain global de la commune, auraient permis une meilleure compréhension de la modification n°1 du PLU, cette absence de précisions se retrouvant dans les observations du public au cours de l'enquête. D'une manière générale, le dossier **permet de délivrer les informations nécessaires et suffisantes pour une compréhension du projet dans le cadre de l'enquête publique.**

III. DÉROULEMENT GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

L'enquête 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**, et s'est déroulée dans de **bonnes conditions** conformément aux dispositions législatives et à l'arrêté municipal d'organisation d'enquête n° 2024-17 du 27 mars 2024.

L'enquête s'est déroulée selon les modalités qui suivent :

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

- La désignation du commissaire enquêteur Monsieur François TISSIER est notifiée par décision du Tribunal administratif de Grenoble n° E24000039/38 du 06 mars 2024.
- L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal n° 2024-17 du 27 mars 2024, signé de Monsieur le Maire de la commune de LUMBIN.

Le commissaire enquêteur a certifié auprès du Tribunal administratif de Grenoble ne pas avoir d'intérêt personnel au projet à quelque titre que ce soit.

3.2 Travail préparatoire à l'enquête

3.2.1 Réunion préparatoire avec la Mairie de Lumbin

Une réunion préparatoire avec la mairie de Lumbin a eu lieu le mardi 26 mars 2024 en présence de :

- Monsieur Pierre FORTE, Maire de Lumbin ;
- Madame Lucile HERNANDEZ, Directrice Générale des Services ;
- Madame Virginie LENNOZ-GRATIN, Responsable Urbanisme et Services techniques.

Cette réunion a permis de définir :

- la période d'enquête ;
- le nombre et les dates des permanences ;
- de préciser les modalités d'information du public ;
- de préciser les modalités de recueil des observations et leur gestion (registre papier, site internet communal, courrier postal, observations électroniques).

3.2.2 Visite des lieux

Le commissaire enquêteur a pu faire une visite des lieux en amont de l'enquête publique le mercredi 10 avril 2024, accompagné de Madame Virginie LENNOZ-GRATIN, Responsable urbanisme et services techniques - visite complétant ainsi la présentation globale du projet. Cette visite a été complétée par d'autres visites personnelles du commissaire enquêteur pour mieux appréhender les lieux.

3.2.3 Paraphe du registre et du dossier

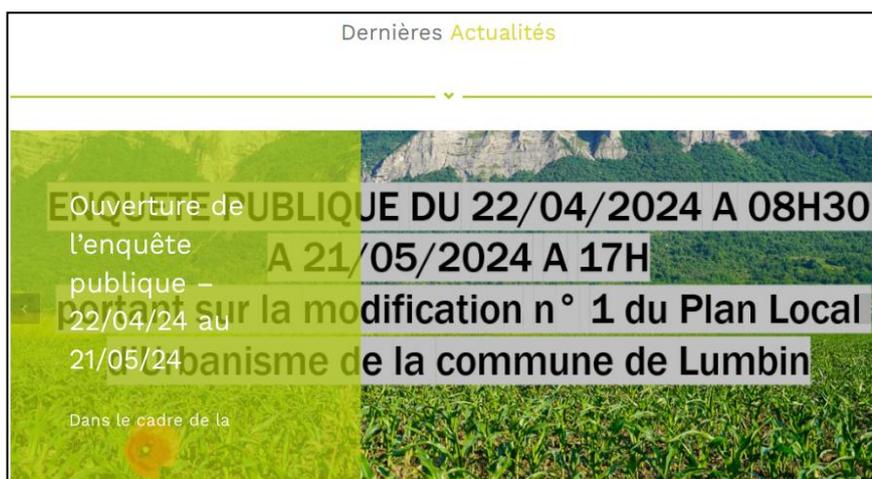
Le commissaire enquêteur a **paraphé** le **registre** (déjà coté) ainsi que le **dossier d'enquête** avant le début d'enquête le mercredi 10 avril 2024.

3.3 Publicité de l'enquête et information du public

3.3.1 Avis d'enquête publique : publicité réglementaire

➤ Site internet de la mairie

- L'**avis d'enquête publique** a été publié sur le **site internet** de la **commune** <https://lumbin.fr/wp-content/uploads/2024/04/avis-enquete-publique-Lumbin-modif-PLU.pdf> au minimum 15 jours avant le début de l'enquête (soit le 05/04/2024) et l'annonce de l'enquête publique est **restée dans les « Actualités » en 1^{ère} page** du site internet de la commune pendant toute la durée d'enquête.



Extrait d'écran de la 1^{ère} page du site internet de la mairie de Lumbin pendant la durée d'enquête publique

➤ Affichages locaux

L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé conformément à l'article R.123-11 du Code de l'environnement selon les modalités suivantes :

- Au **minimum 15 jours avant** le début de l'enquête ;
- Affichage en mairie et sur quatre panneaux¹ d'information sur le territoire communal ainsi que sur le **site du projet (OAP n°1)** (chemin Pouliot), pendant toute la durée d'enquête.

Un constat d'affichage a été établi par la commune de Lumbin à l'issue de l'enquête.

1 : Chemin des Grangettes, parvis de l'église, chemin du Polonais, rue du marais.



**Affichage de l'avis d'enquête
Mairie de Lumbin**



**Affichage sur le site du
projet – OAP n°1**

➤ **Parution dans la presse**

L'avis d'enquête a été publié par les soins de la mairie dans **deux journaux locaux** 15 jours minimum avant le début de l'enquête, puis **rappelé** dans les **huit premiers jours** de l'enquête conformément aux dispositions législatives :

Première parution légale (15 jours minimum avant enquête)	Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné Dauphiné Libéré	05 avril 2024 05 avril 2024
Deuxième parution légale (dans les 8 premiers jours d'enquête)	Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné Dauphiné Libéré	26 avril 2024 29 avril 2024

3.3.2 Publicité complémentaire

➤ **Panneau d'affichage lumineux**

L'enquête publique a fait l'objet d'une information via le panneau d'affichage lumineux de la commune.

➤ **Site Facebook de la mairie**

Un encart sur la page Facebook de la mairie en date du 04 avril 2024 a informé de l'enquête publique.

➤ **Application mobile Lumisplay**

L'avis d'enquête publique a également été publié via l'application mobile Lumisplay.

3.3.3 Dossier d'enquête : mise à disposition du public

Le **dossier d'enquête** a été publié sur le **site internet de la commune** <https://lumbin.fr/ouverture-de-lenquete-publique-22-04-24-au-21-05-24/> pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier a également été **mis à disposition du public à l'accueil de la mairie**, à la fois en **version papier** et en **version numérisée** sur un **poste informatique**, conformément à la législation - consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci, pendant toute la durée d'enquête.

Ainsi le public a pu recevoir une information satisfaisante et diversifiée (support papier et numérique) par moyens légaux et par moyens complémentaires sur le projet de modification n°1 du PLU - à la fois en amont et pendant toute la durée d'enquête publique.

3.4 Recueil des observations

3.4.1 Le registre d'enquête

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'environnement, un **registre papier** a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie et pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Le registre ouvert par la Mairie, d'un seul tenant et **coté**, a été **paraphé** par le commissaire enquêteur pour l'ouverture de l'enquête.

La commune n'a pas eu recours à un registre dématérialisé.

3.4.2 Recueil des observations par voie électronique

Conformément aux articles L.123-13 et R.123-13 du Code de l'environnement, le public a pu adresser ses observations par voie électronique à l'adresse suivante : concertation-plu@lumbin.fr.

3.4.3 Recueil des observations par voie postale

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'environnement, le public a pu adresser ses observations par voie postale à l'adresse suivante :

Mairie de LUMBIN, à l'attention de Mr TISSIER Commissaire enquêteur - 1 Place général de Gaulle 38660 LUMBIN.

3.5 Permanences

Conformément à l'arrêté municipal d'organisation d'enquête n° 2024-17 du 27 mars 2024, **trois permanences** ont été tenues en **Mairie de Lumbin**, siège de l'enquête, selon les modalités 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 Clôture de l'enquête	de 14h à 17h	4 visites
Total des visites au cours des trois permanences :		6

6 visites sont à dénombrer au cours des trois permanences de l'enquête.

3.6 Clôture de l'enquête et procès-verbal de synthèse

3.6.1 Clôture de l'enquête

- Le **registre d'enquête a été clos** et signé par le commissaire enquêteur en fin d'enquête publique, à l'issue de la dernière permanence le mardi 21 mai 2024, à 17h00.

3.6.2 Procès-verbal de synthèse des observations recueillies

- Le **procès-verbal de synthèse** des observations recueillies a été remis le lundi 27 mai 2024 (conformément aux dispositions réglementaires de remise du PV de synthèse dans la huitaine après la clôture de l'enquête) auprès de la mairie de Lumbin. (Pièce jointe n° 1)
- Ce PV synthèse était accompagné de quatre questions complémentaires du commissaire enquêteur sur le projet.

3.6.3 Réponses de la commune au procès-verbal de synthèse

Les **observations/réponses*** de la commune de Lumbin au **PV de synthèse des observations** et aux **questions complémentaires** du commissaire enquêteur ont été adressées au commissaire enquêteur le mardi 11 juin 2024, conformément aux dispositions législatives. (Pièce jointe n° 2)

* Ou Mémoire réponse

3.7 Conclusion sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément aux dispositions législatives et à l'arrêté municipal d'organisation d'enquête n° 2024-17 du 27 mars 2024.

Le public a pu recevoir une information satisfaisante et par moyens diversifiés sur le projet de modification n°1 du PLU - à la fois en amont et pendant toute la durée d'enquête publique.

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.

Le public aura pu consulter le dossier d'enquête et formuler ses observations sur le registre 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.

IV. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (Ae)

4.1 Avis des « Personnes Publiques Associées » notifiées en amont de l'enquête publique (PPA)

La commune a notifié le projet de modification n°1 du PLU auprès de dix « Personnes Publiques Associées » (PPA) dont la liste est précisée au paragraphe 1.5.3 du présent rapport.

Seuls ont rendu un avis :

- 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.

Personnes Publiques associées	Avis
SCoT de la Grande Région Grenobloise	Le site de l'OAP présente une qualité paysagère que le projet s'efforce de maintenir par des principes d'organisation des espaces publics, de limitation de voirie (impasse) et de maintien de cheminements viaires, d'implantation de constructions en cohérence avec le patrimoine bâti existant, de maintien de la trame arborée et de la création d'un espace vert en coeur d'îlot. Le projet contribue également à une offre de logements intermédiaires (35 logements environ), de la maison accolée au petit collectif pour s'insérer dans le tissu existant. Avis favorable au projet.
Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble (CCI)	Aucune observation particulière.
Chambre d'agriculture de l'Isère	Sur le volet agricole, le projet n'induit pas d'incidence supplémentaire par rapport à la déclaration de projet antérieure. La Chambre d'agriculture ne formule pas de réserve sur le projet.

Les sept **autres Personnes publiques associées (PPA)** sollicitées par la commune **n'ont pas répondu** impliquant pour chacune d'entre elles un **accord réputé favorable** au projet.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que le projet de modification n°1 du PLU de Lumbin ne fait l'objet d'aucune observation, ni d'aucune réserve particulière de la part des Personnes Publiques Associées (PPA). Il note en particulier que le SCoT de la GReG souscrit aux principes d'aménagement de l'OAP n°1 envisagés par la commune.

4.2 L'avis conforme de l'Autorité environnementale (MRAe)

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe Auvergne-Rhône-Alpes) a rendu en date du 18 mars 2024 l'avis qui suit :

MRAe - Avis conforme du 18 mars 2024 concluant que :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lumbin (38) **n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle **ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis de la MRAe* qui précise que la modification n°1 du PLU de Lumbin n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé. Il note en particulier, que dans son avis détaillé, la MRAe précise que le projet :

- permet d'introduire des orientations en faveur de la biodiversité, des milieux naturels et du patrimoine paysager ;
- intègre une meilleure prise en compte des nuisances sonores de la D 1090 (marge de recul de 15 m) ;
- et enfin, que le secteur concerné par le projet est situé en dehors de zones de protection ou d'inventaires reconnus en termes de biodiversité, de milieux naturels et de patrimoine.

* Pour rappel : l'avis de la MRAe est par nature un avis d'expertise et ne porte pas sur l'opportunité du projet.

V. OBSERVATIONS DU PUBLIC : SYNTHÈSE ET ANALYSE

5.1 Synthèse des observations du public

5.1.1 Données chiffrées

L'enquête s'est déroulée de façon **très calme** et a donné lieu à **9 observations** pour la plupart relativement denses.

Le commissaire enquêteur a reçu **6 personnes** lors de ses trois permanences.

Il s'agit de personnes ayant souhaité un échange avec le commissaire enquêteur pour évoquer leurs interrogations, leurs questions et leurs souhaits avant de transmettre leur contribution par écrit ou par voie électronique.

Les questionnements pour la majorité des contributions se rejoignent et la plupart des interrogations porte 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.

Les **9 observations** de l'enquête publique se répartissent comme suit :

	Observations
Registre papier	4
Voie électronique (Mails)	5
Courrier postal	0

Aucune pétition n'est à noter.

Le procès-verbal de synthèse des observations adressé par le commissaire enquêteur à la commune de LUMBIN est joint au présent rapport (pièce jointe n° 1).

5.1.2 Tableau synthèse des observations

Les 9 observations sont les suivantes :

	Registre papier (E = écrit)	Voie électronique (N = Numérique)	
Observation n°1	1E		ASL Champfleury
Observation n°2	2E		Mr CARLIER
Observation n°3	3E		Mmes SZYMCZAK et REVOL
Observation n°4	4E		SAFILAF (promoteur immobilier)
Observation n°5		1N	Mme GARNIER
Observation n°6		2N	Mme CAILLET
Observation n°7		3N	Mr DUPUY
Observation n°8		4N	ANONYME
Observation n°9		5N	Mr MORDEFROID

5.2 Les observations du public

Dans le présent paragraphe, les contributions du public sont reprises une par une. Compte tenu des nombreux thèmes communs et de la pluralité des questions du public, la commune a donné une réponse commune par thème évoqué au paragraphe suivant 5.3.

Observation n°1 (1E) : observation de l'Association syndicale libre (ASL) du lotissement Champfleury

L'ASL du Lotissement Champfleury demande la rectification d'une erreur graphique concernant un projet de « maillage piéton » pénétrant à l'intérieur de la propriété privée du lotissement Champfleury, et demande la confirmation qu'il n'existe effectivement aucun projet communal de ce type à cet endroit.

Observation de la commune :

Se référer au paragraphe suivant 5.3 Réponses de la commune aux observations du public :

1.1 Requêtes, questions et observations sans lien direct avec la refonte de l'OAP n°1 – Concernant la demande de modification de l'OAP n°4.

Observation n°2 (2E) : observation de Monsieur CARLIER

- Globalité du projet : Le projet de modification n°1 du PLU ne concerne que la zone 1AUc. Il est regrettable de ne pas avoir une vue prospective de l'intégralité de la zone nord du village.
- Accès à la RD 1090 et circulation : l'accès à la RD 1090 est un point stratégique essentiel et un enjeu majeur, ayant fait l'objet d'études et d'échanges avec le Département qui précise la pertinence du positionnement actuel. Mais aucun document ne donne de précisions sur cette question de l'accès à la RD 1090.
Cette voie de circulation est pourtant prioritaire car le chemin Pouliot n'est pas utilisable par des camions et des engins qui interviendront sur la zone.
Il est nécessaire de ne pas démarrer les travaux tant que l'aménagement de l'accès à la RD 1090 n'a pas été validé et terminé.
Il est impératif d'avoir une vue précise des conditions de raccordement à la RD 1090, notamment son tracé, le calendrier de réalisation, le financement.
Concernant le financement : la prise en charge par le Département est mentionnée, mais aucun élément n'est donné.
Nécessité de garantir que les coûts d'aménagements du carrefour seront pris en charge par le Département ou par le promoteur.
- Il conviendrait de présenter une étude d'impact des aménagements prévus sur la circulation du chemin Pouliot et Champ Ferrand.
Le chemin Pouliot étant destiné à être fermé à la circulation, pourquoi ne pas mettre en place dès maintenant un « interdit » de tourner à gauche pour les véhicules provenant de la Terrasse ?
- Densité et hauteur : la densité de 35 logements à l'hectare est irréaliste et virtuelle ne reposant sur aucun élément chiffré.
Peut-on avoir accès à la simulation réalisée pour établir l'OAP et qui a permis de valider ce chiffre ?
La hauteur du faitage prévue de 12 m est incompatible avec le maintien de la vue sur le grand paysage.
- Architecture : imposer une unité architecturale entre logements individuels et collectifs.
- Protection anti-bruit : Compte tenu de la densité de circulation, il est impératif de prévoir pour les logements proches de la route soit la mise en place d'un mur anti-bruit, soit un retrait de 25 m par rapport à la RD 1090.
- Stationnements : Limiter l'accès au stationnement sur le chemin Pouliot. Combien de places de parking par logement sont prévues ?
- Maintien des arbres existants sur la zone : point positif
- Déchets : Apport volontaire, préciser le nombre et les emplacements
- Concertation : les Lumbinois situés sur les parcelles voisines expriment leur vive inquiétude et demandent un minimum de concertation avec les acteurs du projet.
- Dossier d'enquête : le « rapport » est compliqué avec certains passages incompréhensibles.

Observation de la commune :

Se référer au paragraphe suivant 5.3 [Réponses de la commune aux observations du public et](#)
5.4 [Réponses de la commune aux questions complémentaires du commissaire enquêteur.](#)

Observation n°3 (3E) : observation de Madame SZYMCZAK et de Madame REVOL

Propriétaires des parcelles 139-145 concernées par la nouvelle desserte envisagée avec le nouveau carrefour sur la RD 1090, Mme SZYMCZAK et Mme REVOL souhaitent connaître les intentions exactes de la commune et si leurs parcelles font l'objet d'une préemption ou non, et dans quelles conditions ?

Observation de la commune :

Se référer au paragraphe suivant 5.3 [Réponses de la commune aux observations du public et](#)
5.4 [Réponses de la commune aux questions complémentaires du commissaire enquêteur.](#)

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les parcelles 139 et 145 sont en dehors du secteur d'enquête publique de l'OAP n°1 mais concernées par la future desserte routière. La commune donne implicitement la réponse dans le paragraphe 5.3 suivant du présent rapport. Le commissaire enquêteur invite les propriétaires des parcelles à prendre contact auprès de la mairie pour obtenir des précisions complémentaires.

Observation n°4 (4E) : observation de la SAFILAF (promoteur immobilier)

L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 Secteur « Granges – Nord-Pouliot » vise à créer un quartier durable en entrée de ville.

Elle se situe en contiguïté avec l'OAP n°4 Secteur « Pouliot Champ Ferrand Sud » dont l'objectif est de créer un pôle d'équipement associé à une offre de logements.

La réalisation d'une opération de logements sur le secteur Granges Nord Pouliot permettra de développer une offre nouvelle de qualité, mixte tant en forme qu'en produit.

Une attention particulière portée à cette diversité de formes bâties et à leur implantation favorisera le lien à l'environnement urbain existant tout en préservant la qualité naturelle du site.

La gradation des morphologies et des hauteurs de construction prévue au sein de l'OAP, outre l'économie de consommation foncière qu'elle procure, permettra de préserver l'intimité et l'ensoleillement des habitations riveraines existantes ; tout en maintenant de généreux espaces susceptibles de recevoir des plantations végétales indispensables au rafraîchissement, au maintien de la biodiversité et au bien-être des résidents du programme.

Ainsi, les hauteurs projetées par le règlement d'urbanisme des nouvelles constructions et leur implantation en partie centrale de l'espace favoriseront leur bonne insertion paysagère et un rapport équilibré aux volumétries des constructions existantes.

La diversité des formes urbaines dans l'OAP favorisera le développement d'une opération -proposant une densité raisonnée répartie entre plusieurs bâtiments de faibles hauteurs tout en autorisant l'aménagement de logements confortables et de qualité.

Développer une opération nouvelle forte d'une variété architecturale et d'une mixité de produit d'habitat, tout en organisant les transitions avec le tissu existant, permettra de proposer une réponse aux besoins des habitants de Lumbin et plus largement aux ménages en quête de logement à l'échelle de son aire d'influence.

Entre renouvellement de la population indispensable au maintien des effectifs scolaires et à l'offre de services et de commerces et dynamisation du parcours résidentiel à l'échelle de la commune de LUMBIN, les bénéfices du développement d'une urbanisation du secteur Granges – Nord-Pouliot pensée et organisée par la commune sont objectivement avérés.

Observation de la commune :

Pas de réponse directe de la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la promotion commerciale de la SAFILAF telle qu'elle apparaît. Opportunité de cette contribution dans le cadre de l'enquête publique ?

Observation n°5 (1N) : observation de Madame GARNIER

Mr et Mme GARNIER évoquent des observations d'ordre collectif et individuel (le document étant accompagné d'une pièce jointe photo « percée visuelle »).

Remarques d'ordre collectif :

Le point principal concerne la circulation et le raccordement de la zone 1AUc à la route RD 1090.

Le raccordement de la zone 1AUc à la RD 1090 est supposé se faire par la zone 2Auc (en lien avec le projet de construction de la crèche notamment), cependant tel qu'il est mentionné dans le projet, ce raccordement reste une hypothèse non validée dans les faits.

L'accès à la nouvelle zone d'habitation par la rue Champ Ferrand est impensable :

État délabré de la route, étroitesse du passage au croisement du Chemin Pouliot et Champ Ferrand avec une priorité de circulation au niveau du palmier parfois non respectée, circulation alternée sur 100 mètres (1 seule voie de passage devant la crèche), voie piétonne de la rue Champ Ferrand utilisée comme voie de stationnement par les voitures non prioritaires (du fait de la circulation alternée), rond point au bout de la rue Chemin du Buissonay très inconfortable (voire dangereux), et feu tricolore rapidement saturé entre Chemin du Buissonay et la RD1090.

Outre les problèmes de circulation et de dégradation de la route, c'est également la question de la sécurité routière de cette zone (véhicules, cyclistes, piétons, enfants) qui nous préoccupe si une quarantaine de logements supplémentaires devaient emprunter ce passage.

Se pose également la même question pour les voies de circulation durant les travaux :

État des routes, sécurité des riverains, taille des engins versus taille et état de la route Chemin Pouliot et Champ Ferrand, fils électriques à basse hauteur sur Chemin Pouliot : inconcevable selon nous d'utiliser ces voies durant les travaux.

Nous demandons à la mairie une priorisation de ces questions pour trouver une solution viable avant le démarrage des travaux.

Assainissement – eaux usées :

Un autre point concernant l'impact sur les installations existantes, nous ne connaissons pas l'état des canalisations pour arrivée et évacuation des eaux usées de la quarantaine de futurs logements : l'information a certainement été prise en compte dans le plan global.

Points positifs à concrétiser :

Concernant le futur projet de la zone 1AUc, la modification du PLU prévoit des éléments qui nous semblent positifs : haie végétalisée le long de la zone 1AUc (hormis le long de la parcelle de Mme Caillet, ceci est étonnant), maintien des arbres existants au maximum, conservation des murs en pierre, unité architecturale de la zone. Nous espérons que ces points soient réellement considérés lors de la validation d'un projet immobilier.

Concernant la haie végétalisée, imposerez-vous une largeur minimum, une plantation en amont du projet et qui devra les entretenir ?

Stationnements :

La question du nombre de places de stationnement se pose également. La zone est très calme, et beaucoup de personnes se promènent le long du chemin Pouliot pour gagner les champs. Envisager que cette rue se transforme en parking géant serait déplorable, et engendrerait une pollution visuelle pour l'ensemble des habitants et promeneurs.

Hauteurs :

Plus précisément, sur la zone 1AUc, nous souhaitons soulever le point de la hauteur du faîtage : nous nous étonnons qu'elle soit rehaussée dans la modification du PLU. Le précédent projet immobilier de cette zone (datant d'une dizaine d'années) ne prévoyait pas une telle hauteur, et permettait tout de même de répondre au critère de densité de la zone. Avez-vous modifié cette hauteur en concertation avec le futur promoteur ? S'il est possible de créer un projet sans rehausser les hauteurs, avec le même nombre de logements, pourquoi faire courir le risque de voir bâtir des constructions plus hautes ?

Remarques d'ordre individuel :

Servitude de passage

Par ailleurs, nous avons une servitude de passage avec notre voisin Mr Carlier. Après discussion commune, nous aurions souhaité que ce projet permette de supprimer cette servitude par le raccordement de sa maison à la zone 1AUc. Dans quelle mesure la mairie peut appuyer ce type de demande auprès du futur promoteur, visant à modifier les conséquences d'une ancienne division parcellaire ?

Observation n°5 (suite) Mme GARNIER

Percée visuelle et concertation :

En outre, habitant juste à côté du futur chantier, nous avons des préoccupations personnelles sur l'emplacement des maisons individuelles le long de notre terrain. Une discussion préalable avec le promoteur est-elle envisageable concernant la percée visuelle souhaitée par le PLU ? Car, comment interpréter la chose sans concertation avec les proches riverains ? Je vous envoie en pièce jointe un exemple de percée visuelle (vue de la fenêtre de notre cuisine, pièce de vie quotidienne). En d'autres termes, est-il possible d'être concerté ou d'avoir accès à la proposition du promoteur ? Nous concernant, l'implantation des futures maisons (distance, maintien d'une percée visuelle depuis nos pièces et lieux de vie extérieurs) fait partie de nos préoccupations.

En somme, est-il envisageable de pouvoir s'exprimer en amont du projet dans une démarche gagnant-gagnant ?

Impact sur une zone très calme :

Pour résumer nos propos, la zone est actuellement un endroit très calme et régulièrement emprunté pour des déplacements en mode doux. La réalisation d'un projet d'une quarantaine de logements dans cette zone nous impacte et nous préoccupe à titre personnel. Notre souhait est de respecter la quiétude de cette zone en intégrant le futur projet à l'existant, et en s'assurant que le futur projet émis par le promoteur fasse sens avec cela, que la mairie prenne en compte les problématiques de circulation, et intègre ce projet dans un projet global de la zone.

Enfin, notre fille Elina, 10 ans, a souhaité s'exprimer sur ce projet qui l'a beaucoup affectée.

Observation de la commune :

Se référer au paragraphe suivant [5.3 Réponses de la commune aux observations du public et 5.4 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur.](#)

Observation n°6 (2N) : observation de Madame CAILLET

Mme CAILLET souhaite éclaircir quelques points :

Végétalisation :

* Quelle végétalisation (ou cache-vue) est prévue entre le futur lotissement et notre parcelle sur les 2 côtés impactés ?

* Que deviendraient nos haies existantes et qui s'occuperait de l'entretien ?

Logements :

* Sur le 1^{er} plan d'implantation (il y a quelques années en arrière), il y avait des logements individuels sur le devant de ma maison à la place des petits immeubles prévus ce qui est beaucoup mieux pour l'harmonisation de l'ensemble et surtout pour ma vue. Il faut maintenir cette idée.

Dans le cas où les immeubles sont maintenus le long de ma parcelle il ne faut pas de fenêtres qui donnent sur ma propriété pour éviter le vis-à-vis.

Accès individuel :

* Serait-il envisageable de prévoir un accès entre le lotissement et mon terrain sur le haut de la parcelle pour une construction future ?

Réseaux :

* Qu'allez-vous faire pour tous les réseaux (eau, écoulement, téléphone,...) qui démarrent au début du chemin ?

Observation de la commune :

Se référer au paragraphe suivant [5.3 Réponses de la commune aux observations du public.](#)

Observation n°7 (3N) : observation de Monsieur DUPUY

Mr DUPUY fait un historique et un état des lieux de l'OAP n°3 traitant de « trois secteurs, zone 1AUC : Granges–Nord Pouliot et Fontanettes ensuite Zone 1 AUB : Longes Nord » (cf original observation n°7), puis émet l'avis qui suit en posant notamment la question de la circulation et de la desserte routière :

A ce jour l'environnement de la zone Nord de Lumbin s'apprête à évoluer, la Zone 2 AU ayant fait l'objet de la précédente enquête publique doit permettre l'installation d'une Salle Polyvalente, d'un Accueil Petite Enfance et le transfert de l'Ecole Privée de la Commune.

L'accès étant assuré par un feu de circulation sur la départementale 1090. A terme, cette nouvelle voie devrait également permettre de rejoindre la zone Granges – Nord Pouliot (Orientation d'aménagement et de programmation n° 4).

Pour l'heure, aucune programmation ne permet d'assurer que la desserte se fera sur la même période, la zone comprise entre la zone 1AUC et 2 AU ne faisant l'objet d'aucune demande de modification de PLU.

Nous nous questionnons, quel impact sur la circulation sur des routes existantes peu entretenues, pour les riverains, d'autant que la construction de 22 logements en petits collectifs prévus sur la zone 2 AU (Chemin Pouliot – Champ-Ferrand), ajoutera au besoin de circuler.

Les autres zones de l'OAP n'ont fait l'objet d'aucune publicité de la part de la Mairie auprès des riverains. Celles-ci reprennent en fait des propositions du PLU de 2013.

L'inquiétude qui peut apparaître se rapporte aux flux de circulation qui vont naître dans le village et au manque d'anticipation de ceux-ci, d'autant que la relocalisation de l'Ecole privée sur la zone 2 AU va créer une augmentation de la circulation à l'intérieur même de Lumbin à des horaires déjà fort chargés.

Doit on réellement parler de modification du PLU, celle-ci ne faisant que reprendre et mettre à jour celui de 2013, validant ainsi la perte de 10 ans pour la commune et la fermeture de classes de ces dernières années.

Observation de la commune :

Se référer au paragraphe suivant 5.3 [Réponses de la commune aux observations du public](#) et 5.4 [Réponses de la commune aux questions complémentaires du commissaire enquêteur](#).

Observation n°8 (4N) : observation ANONYME

- Quelle est la vision à moyen/long terme de la commune en terme de développement d'équipements structuraux ? (écoles, salle de sport, etc)
- Il est prévu sur les 3 OAP environ 90 nouveaux logements (35 environs sur l'OAP n°1), avons-nous fait une enquête préalable concernant les besoins futurs de la commune en terme d'équipements structuraux ? A ce titre, l'école publique sera t-elle en capacité d'absorber l'ensemble des nouveaux logements ? En d'autres termes, la commune aura-t-elle besoin d'une nouvelle école à moyen / long terme ? Si c'est le cas, comment et avec quels sites / fonciers répondre aux besoins ?
- A quelle échéance est prévue la révision du PLU ?
- Pourquoi ai-je l'impression d'une précipitation concernant l'usage des derniers fonciers de la commune ? Pourquoi ne pas attendre la révision du PLU, de lancer toutes les études préalables et nécessaires concernant les futurs besoins dans leur globalité et les impacts des projets en cours avant le lancement de ces projets ?

Observation de la commune :

Se référer au paragraphe suivant 5.3 [Réponses de la commune aux observations du public](#).

1°) A propos de l'approche des OAP du secteur et de la bonne prise en compte globale des impacts

Notre 1ère remarque porte sur la bonne prise en compte des impacts associés à ce développement sur le secteur. En effet, sur l'aménagement de l'ensemble de la zone Nord de Lumbin, la Mairie a progressé de façon « morcelée », avec 3 « périmètres » différents :

- périmètre 1 : OAP relative au secteur Ecole / Crèche Equipement Public,
- périmètre 2 : présente OAP sur le développement de la zone « Nord Pouliot »
- et le périmètre 3, qui concerne l'espace entre les deux n'est pas traité à ce jour sauf par la servitude de passage évoquée dans la présente OAP.

Nous déplorons l'absence d'approche d'ensemble et de vraie étude d'impact sur les flux, la sécurité.

Quand sera réalisée cette artère ? Ce point est-il vraiment en discussion ? Ne sommes-nous pas ici juste dans une intention. Peut-on lancer un tel projet sans un minimum de vision sécurisée sur ce point (faisabilité, impact et temporalité du projet) ? Ce point est en lien direct avec la question ci-dessous du nombre de logements.

2°) Nombre de Logements sur la parcelle concernée

Nous comprenons le besoin de créer des habitats et de « densifier » les habitations comme le demandent les schémas d'aménagements de la vallée. Pour autant la question du « curseur » de la densité et du nombre de logement est bien en question.

Tout d'abord, d'un point de vue comptabilité, de quelle surface parle-t-on pour le calcul ?

En effet, la parcelle concernée est composée de la route (env. 2000 m²) + l'ensemble des terrains (env. 1 Hectare).

Si on se base sur l'ensemble du périmètre de l'OAP (et en intégrant le buffer des + ou - 20% de tolérance), le potentiel de logement qui pourrait être construit est de **50 logements** !

On nous dit que **l'OAP a progressé favorablement** (cf. encart ci-dessous) mais sur ce point nous sommes plutôt en train de régresser car les chiffres évoqués (autour de 38 logements) étaient alors moins élevés.

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)

L'OAP précise que l'objet est de « **développer des espaces qualitatifs en favorisant le vivre-ensemble** ».

- Est-ce que ce niveau de densité est de nature à « favoriser le vivre ensemble ? », les impacts sur le quartier ont-ils bien été mesurés ? A qui profite vraiment finalement cette haute densité ? au promoteur ou aux habitants ? Sur la base de quel retour ce curseur a-t-il été positionné ?
- Sur l'impact sur le quartier : à Lumbin, compte tenu de l'état de la proposition des transports en commun, c'est au moins 2 voitures par foyer qu'il faut compter. Donc cela fait tout de suite plus de 100 véhicules à intégrer dans le trafic sur la zone... est-ce raisonnable ?

Nous préconisons de limiter le nombre de logements et a minima de revenir, au maximum, pour l'ensemble de la zone à ce qui avait déjà été discuté.

3°) Hauteur des Constructions

La présentation de l'OAP contient la proposition de modification des hauteurs de construction. La justification apportée est que *les hauteurs maximales de 10m et de 8 m s'avèrent légèrement insuffisantes pour la réalisation de ce type de forme urbaine* ».

Dans le même temps, l'OAP annonce que le bâti patrimonial est « identifié et protégé ».

Or, avec la surface disponible et les hauteurs initialement envisagés (10m et 8m), et la spécification du PLU sur les toitures (entre 30% et 80% de pente), il est possible de construire des petits habitats en collectif même de niveau R+2 dans ces hauteurs.

Pourquoi « forcer » une telle modification avec le risque de voir des constructions plus hautes et prenant plus d'ampleur alors que cela n'a pas forcément de justification.

C'est une course en avant qui, ne semble pas aller dans le sens d'un développement qui s'intègre le plus harmonieusement possible avec l'environnement actuel et qui vient dans le sens plutôt d'une dégradation de l'impact sur l'existant et donc contraire à ce qui est mentionné pour justifier l'OAP (cf. encarts ci-dessous).

En augmentant la hauteur, forcément l'impact sur le voisinage s'en trouve accrue. Non seulement sur la vision d'ensemble mais également aussi les nuisances potentielles du nouveau lotissement sur les bâtiments déjà construits.

Citation OAP : 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)

Observation : 9 (suite) Mr MORDEFROID

Hauteur des Constructions (suite)

Citation OAP : 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.

Le zonage proposé distingue les logements de type « petit habitat collectif » vs « logement intermédiaire » mais **sans lien avec la question de la hauteur des bâtiments**. En pourtour de la parcelle et particulièrement en mitoyenneté « Nord » et en mitoyenneté « Sud », l'OAP telle que formulée ne ferme pas la possibilité d'avoir des constructions de 12 m soit en limite de propriété (nord) soit à quelques mètres des bâtis existants (sud). **Cette possibilité n'est pas de mesure à améliorer l'OAP quand aux impacts sur le voisinage. L'identification de limite de hauteur sur ces zones serait de nature à améliorer l'acceptabilité des projets.**

4°) Impact et sécurité pendant la phase chantier

Comme expliqué au point 1, l'approche « morcelée » des OAP sur la zone ne donne aucune visibilité sur la réalité et la temporalité de la réalisation de la voie d'accès entre la Zone « Collective » et la Zone « OAP Pouliot Nord ». Du coup le côté « enclavé » de cette parcelle pose question quant à la phase chantier.

En effet, 2 accès sont possibles à ce jour :

- Par le chemin Pouliot dont l'entrée depuis les Départementales reste extrêmement dangereux. Le chemin reste étroit et ne permet pas le passage des gros engins. Notre toiture / gouttière a d'ailleurs été récemment dégradé par le passage d'un camion. Il nous paraît envisageable que les engins de chantier passent par ce chemin,
- Par le chemin Pouliot – Ferrand. La route est étroite, circulaire en un sens à la fois et en plus avec un angle à 90° à gérer. Il nous semblerait nécessaire de préciser comment ces contraintes seront gérées par le chantier.

Observation de la commune :

Se référer au paragraphe suivant [5.3 Réponses de la commune aux observations du public et](#)
[5.4 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur.](#)

5.3 Réponses de la commune aux observations du public et analyse

Le présent paragraphe décline ci-après les réponses de la commune aux observations du public. Les nombreux thèmes communs et la pluralité des questions ont conduit la commune à donner une réponse par thème évoqué.

RÉPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Dans la mesure où de nombreuses requêtes, questions ou observations sont similaires, la commune a pris le parti de les regrouper pour apporter une réponse d'ensemble cohérente.

La commune rappelle que l'enquête publique a été menée dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU de Lumbin, visant principalement à faire évoluer l'OAP n°1. Le cadre juridique d'une modification de droit commun de PLU ne peut remettre en question le projet porté par le PADD ; les capacités de prise en compte des requêtes sont donc fortement limitées. Par ailleurs, un grand nombre d'observations ou de requêtes ne concerne pas directement l'OAP n°1 et ne peuvent donc pas être traités à travers cette procédure d'évolution du PLU. Malgré tout, les réponses suivantes sont apportées :

1.1. REQUÊTES, QUESTIONS ET OBSERVATIONS EN LIEN DIRECT AVEC LA REFONTE DE L'OAP N°1

Concernant la densité : programmation (nombre et typologie de logements) et hauteur maximale des constructions

Demandes de diminution du nombre de logements projeté sur le site

Le PADD du PLU de Lumbin porte le projet de la commune qui est de faire émerger une nouvelle centralité au nord de Lumbin (cf. Orientation n°2, Objectif n°3 du PADD), une centralité durable, qui repose notamment sur la préservation de l'environnement et l'inclusion sociale. La densité est un levier de préservation des ressources naturelles en ce qu'elle permet de limiter l'artificialisation des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle globale de la commune, par une utilisation efficiente du foncier (objectif récemment réaffirmé par la loi Climat et Résilience à travers l'objectif du Zéro Artificialisation Nette). Elle permet en outre de développer une diversité de types de logements, en cohérence avec le périmètre de mixité sociale délimité, dès l'approbation du PLU en 2013, au titre de l'article L123-1.5-16° du code de l'urbanisme, qui prévoit un minimum de 20% de logement social. En outre, la densité projetée de 35 logements à l'hectare n'est pas irréaliste : le projet a été pensé pour pouvoir accueillir un large éventail de logements, allant de l'individuel au petit collectif, en passant par l'intermédiaire, tout en agencant les nouvelles constructions pour que la densité soit raisonnable (principe de gradation des morphologies et des hauteurs, espaces de respirations au sein et aux abords du site, etc.).

> Pour la bonne mise en oeuvre de son projet politique, inscrit au PADD, la commune réaffirme la nécessité de réaliser une opération ouverte à tous les types de ménages et économe en foncier avec l'affichage d'une certaine densité.

La demande ne conduit pas à une évolution du projet de Modification n°1.

Demandes de diminution de la hauteur maximale des constructions

La présente modification vise à augmenter de 2m les hauteurs maximums avant modification (passant à 12m au faîtaage et 10m à l'acrotère), afin de rendre possibles les formes urbaines prévues par l'OAP (logements superposés ou intermédiaire). Cette légère augmentation n'est pas de nature à bloquer la vue sur le grand paysage ; d'autant plus qu'un principe d'agencement des logements au sein du secteur prévoit une gradation des hauteurs (les petits collectifs devant préférentiellement se situer en coeur d'îlot et au nord de l'OAP), ceci afin de minimiser l'impact visuel vis-à-vis des tissu urbains périphériques. Des cônes de vues sont également prévus par l'OAP.

> La commune considère que le rehaussement de 2m de la hauteur maximale est nécessaire pour atteindre les objectifs de densité tout en proposant des logements de qualité aux nouveaux habitants. Ce rehaussement est accompagné d'orientations visant à limiter très fortement l'impact visuel pour les habitants.

La demande ne conduit pas à une évolution du projet de Modification n°1.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des précisions apportées par la commune pour mieux expliquer l'objectif de densité, la nécessité de logements diversifiés et de mixité sociale pour répondre aux nouveaux besoins de la population.

Il prend acte d'une densité annoncée raisonnable et d'une hauteur qui ne bloquera pas la vue et qui minimisera l'impact visuel sur l'entourage environnant - principes d'aménagement qu'il conviendra de faire respecter lors de la réalisation concrète du projet par le maître d'ouvrage.

Au-delà de l'aspect technique et/ou urbanistique, la hauteur de 12 m reste élevée aux yeux du commissaire enquêteur et l'objectif de 35 logements/ha conséquent sur une telle « parcelle ».

Concernant l'aspect extérieur des constructions, l'intégration paysagère du projet et la mise en valeur du site

Demande d'imposer une unité architecturale entre logements individuels et collectifs

L'ensemble du secteur concerné par l'OAP n°1 est zoné en 1AUc. L'unité architecturale sur ce secteur est garantie par l'article 11 du règlement écrit du PLU de Lumbin, qui encadre l'aspect extérieur des constructions sans faire de distinction entre logements individuels et collectifs. Au sein de cet article, les règles sont les mêmes pour les logements individuels et collectifs pour divers aspects de l'aspect extérieur des constructions comme les débords de toitures, les pentes de toitures, les matériaux, les couleurs ou encore les clôtures.

> Le règlement écrit du PLU de Lumbin apporte déjà le cadre nécessaire, pas de modification du projet d'évolution.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, l'intégration paysagère du projet et la mise en valeur du site (suite)

Demandes de garanties concernant les percées visuelles depuis les constructions existantes

La nouvelle version de l'OAP prévoit un principe de gradation des morphologies et des hauteurs. Dans cette nouvelle version, aucune maison existante ne devrait se retrouver directement face à des logements de type "petit collectifs", lesquels ont été relégués en coeur d'îlot.

Enfin, la commune rappelle la nécessité de bien distinguer les temps de réalisation du projet : l'OAP vient en amont du permis d'aménager encadrer la réalisation du projet de façon générale, puis seulement dans un second temps le porteur de projet viendra, à travers ses propositions, concrétiser la vision générale portée par l'OAP. Ces demandes ne peuvent trouver réponse à travers la procédure d'évolution du PLU, mais seront à aborder en phase pré-opérationnelle.

> Par conséquent la commune n'apporte pas de modification au projet.

Questions concernant le traitement paysager et les plantations sur le secteur de projet

Les haies (ou autre) prévues par l'OAP

Le PLU n'est pas habilité par le code de l'urbanisme pour réglementer la largeur d'une haie. Au même titre, le PLU est limité pour intervenir sur l'implantation d'une haie ; l'OAP n°1 définit néanmoins assez précisément sa localisation. Enfin, l'entretien de la future haie reviendra aux copropriétaires.

> L'OAP n'apportant que des orientations générales, des précisions seront apportées dans un second temps. Pour le moment, cette contribution à l'enquête publique n'appelle pas à modifier le projet d'évolution du PLU.

Les haies existantes

Les haies existantes ne sont pas affectées par la réalisation du projet. Il revient aux propriétaires ou copropriétaires la responsabilité de l'entretien des haies sur leur propriété.

> Cette contribution à l'enquête publique n'appelle pas à modifier le projet d'évolution du PLU.

Demandes relatives à la mise en place de protections anti-bruit supplémentaires

La zone 1AUc est effectivement exposée au bruit le long de la RD 1090. L'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère dispose (article 4) à ce sujet que « les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit [...] doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571.43 du code de l'environnement ». L'OAP va au-delà de ce qui est imposé par l'arrêté préfectoral, puisqu'elle établit à travers deux orientations graphiques un recul de 15m (autrement dit, aucune construction n'est située dans l'espace concerné par l'arrêté préfectoral) et le confortement de la végétation permettant – certes à la marge – de réduire le bruit perçu depuis le secteur de projet. Des mesures supplémentaires ne sont pas envisagées par la commune. Un mur anti-bruit aurait un effet esthétique négatif sur le secteur, d'autant qu'il faudrait un mur assez haut pour protéger les petits logements collectifs en bordure de RD1090. Enfin, le code de la construction et de l'habitation (article R154-6) encadre déjà la réduction des nuisances sonores pour les logements collectifs ; elle reviendra au porteur de projet.

> La commune ne donne pas suite à cette demande.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la commune qui rappellent le concept de l'OAP (principes d'aménagement non totalement détaillés) et qui répondent à un certain nombre d'interrogations du public portant sur l'unité architecturale, les percées visuelles, les haies, et la protection sonore (RD 1090).

Concernant les mobilités : accès au site, desserte interne, stationnement aux abords du site et flux automobiles générés par l'opération

Question concernant l'accès au site par la rue Champ Ferrand et la servitude de localisation

Une servitude de localisation pour création de voie de desserte et modes doux a pour but d'indiquer qu'une ou plusieurs parcelles sont identifiées pour accueillir une voie de desserte, sans pour autant délimiter précisément son tracé. Les principes de localisation et les caractéristiques des voiries ont néanmoins été imaginées et ont donc été précisées au tableau « liste des emplacements réservés et servitudes de localisation » : « à l'Est : la création d'un cheminement doux de 3 m de large et à l'Ouest : la création d'une voie de desserte à double sens avec cheminements doux (8 m de large). » La commune ne maîtrise pas le foncier d'assiette du projet. Elle avancera sur ce sujet lorsque les opérations que cette voie de desserte doit relier seront davantage engagées, notamment en termes d'acquisition foncière.

> Cette contribution à l'enquête publique n'appelle pas à modifier le projet d'évolution du PLU.

Concernant les mobilités : accès au site, desserte interne, stationnement aux abords du site et flux automobiles générés par l'opération (suite)

Questions concernant le stationnement et son impact sur les abords du site

La localisation et le nombre de places de parking par logement sont encadrées dans le règlement écrit du PLU de Lumbin par l'article 12 de la zone 1AUC.

> Le règlement écrit du PLU de Lumbin apportant déjà les garanties nécessaires, le projet d'évolution du PLU n'est pas modifié.

Questions concernant l'impact du projet sur les flux automobiles au-delà du site

Le chemin de Pouliot

La nouvelle version de l'OAP n°1, dans les orientations écrites, prévoit de « Requalifier le chemin de Pouliot en voie partagée aux mobilités douces. Son accessibilité voiture sur la RD1090 sera également condamnée ». La question de la circulation automobile sur le chemin de Pouliot ne se pose donc pas.

> Cette question ne porte pas sur les évolutions du PLU décrites dans le projet de Modification n°1, elle ne conduit donc pas à une modification du projet d'évolution du PLU.

A l'échelle de la commune

L'OAP n°1 prévoyait déjà la création d'une nouvelle centralité dans ce secteur, la présente modification de l'OAP n'est pas nature à changer l'impact de l'urbanisation de ce secteur sur le trafic automobile à Lumbin. Au demeurant, les modifications apportées à l'OAP n°1 sont de nature à apaiser le secteur, notamment par la piétonisation du chemin de Pouliot et l'instauration d'une servitude de localisation (S1).

> Cette question ne porte pas sur les évolutions du PLU décrites dans le projet de Modification n°1, elle ne conduit donc pas à une modification du projet d'évolution du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la commune concernant les flux et la desserte interne sur le secteur de l'OAP n°1, en particulier l'accès au site par la rue Champ Ferrand, la servitude de localisation S1, la création de cheminement en mode doux, ainsi que le stationnement. Ces précisions répondent aux questions évoquées par le public.

Concernant la mise en oeuvre opérationnelle du projet, au-delà de l'OAP n°1

Question relative à la gestion des déchets

Bien qu'étant une dimension importante du projet, la gestion des déchets ne relève pas de l'habilitation du PLU. Elle fera partie des aspects à traiter en phase pré-opérationnelle en collaboration avec le service gestionnaire.

> Cette question relative à la mise en oeuvre opérationnelle, concrète, du projet ne peut aboutir dans une évolution du PLU.

Questions relatives à la capacité des réseaux et leur gestion

Les réseaux du projet seront dimensionnés pour les nouveaux logements, et les réseaux existants seront conservés.

> Cette question relative à la mise en oeuvre opérationnelle, concrète, du projet ne peut aboutir dans une évolution du PLU.

Questions relatives à la capacité des équipements de la commune

La création de nouveaux logements sur cette OAP va permettre de répondre favorablement aux orientations du Plan Local de l'Habitat (PLH) du Grésivaudan 2024-2029 demandant la production de 77 logements dont 18 sociaux. La densité de 35 logements à l'hectare répondant à cette production de logements ainsi que la part social (20% minimum de logements sociaux). De plus, la création de ces nouveaux logements permettra la venue de nouvelles familles confortant notre école publique maternelle et élémentaire.

> Cette question n'appelle pas à modifier le projet de modification n°1.

Questions relatives au déroulement de la phase travaux

Plusieurs questions posées lors de l'enquête publique concernant l'accès des véhicules de chantier au site. Ces considérations concrètes, bien qu'importantes pour les riverains, ne sont pas traitées à travers le PLU ; le présent projet de Modification n°1 ne peut donc évoluer suite à ces observations. Ces aspects techniques seront traités après l'évolution du PLU. Sur le fond, un chantier de cette ampleur disposera évidemment d'un accès aménagé pour optimiser les travaux et limiter la gêne pour les habitants.

> Cette question relative à la mise en oeuvre opérationnelle, concrète, du projet ne peut aboutir dans une évolution du PLU.

Concernant la mise en oeuvre opérationnelle du projet, au-delà de l'OAP n°1 (Suite)

Question relative à la demande de concertation avec le porteur de projet

L'enquête publique qui a été organisée dans le cadre de la procédure de modification n°1 constitue une forme de concertation avec les habitants. De plus, lors de la phase de mise en oeuvre du projet, qui débute avec le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, la commune pourra intégrer, d'une part, les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) éventuellement modifiés, et d'autre part, traiter les demandes relatives aux accès qui sont considérées comme hors du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le cadre de la présente procédure.

> Cette question relative à la mise en oeuvre opérationnelle, concrète, du projet ne peut aboutir dans une évolution du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des réponses apportées aux questions du public concernant la mise en oeuvre opérationnelle au-delà de l'OAP n°1.

Il note en particulier que le projet permettra la venue de nouvelles familles confortant l'école publique maternelle et élémentaire.

1.2. REQUÊTES, QUESTIONS ET OBSERVATIONS SANS LIEN DIRECT AVEC LA REFONTE DE L'OAP N°1

Concernant la temporalité d'aménagement du nord de Lumbin

Comme indiqué dans la note de présentation, la présente procédure d'évolution du PLU se concentre sur les évolutions apportées au secteur "Granges - Nord Pouliot", et ne concerne pas les autres secteurs de projet du nord de Lumbin. 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.

> Cette observation n'appelle pas à modifier le projet d'évolution porté par la procédure de Modification n°1 du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune qui laisse comprendre que la prochaine évolution du PLU concernera la zone « 2AU Nord ».

Au-delà des incertitudes liées à l'aménagement d'ensemble du nord de Lumbin, l'information sur le projet global urbain de la commune apparaît importante auprès du public pour une meilleure compréhension du projet et de sa cohérence d'ensemble.

Concernant la demande de modification de l'OAP n°4

La commune souhaite répondre à cette demande à travers une procédure d'évolution du PLU ultérieure.

> Le projet de modification n°1 du PLU n'est pas modifié en conséquence.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'OAP n°4 est effectivement hors enquête publique, la présente enquête concernant uniquement OAP n°1.

5.4 Réponses de la commune aux questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question 1 : Situation foncière des terrains

Concernant les terrains de l'OAP n°1 et de la zone 2AU1 : quelle est la situation foncière par rapport à la commune (maîtrise, opération envisagée, ...) ? La situation foncière engageant le développement urbain global.

Réponse de la commune : Le porteur de projet a déjà approché les propriétaires concernés par la mise en oeuvre opérationnelle de l'OAP n°1. Une fois que les acquisitions auront eu lieu, la commune pourra avancer sur l'acquisition de la bande couverte par la servitude de localisation pour voie de desserte et modes doux.

Question 2 : Échéancier des opérations envisagées

Dans le cadre de l'échéancier des opérations :

- Quand les opérations de construction sont-elles envisagées au sein de la zone OAP n°1 ?

Réponse de la commune : Les travaux de VRD de la zone OAP n°1 sont prévus courant 2025. Le planning des travaux de construction n'est pour le moment pas défini.

- Quand les travaux de la nouvelle desserte routière et carrefour RD 1090 sont-ils envisagés ?

Réponse de la commune : Les travaux de VRD de la zone OAP n°1, incluant l'aménagement du carrefour avec la RD90, sont prévus courant 2025. En l'absence de maîtrise foncière par la commune, le planning des travaux de réalisation de la voirie de maillage (Servitude de localisation S1) n'est pour le moment pas défini.

- Au cas où les travaux de la nouvelle desserte routière et du carrefour RD 1090 seraient réalisés après les constructions de l'OAP n°1 : comment la commune envisage-t-elle la circulation et la sécurité routière au profit du chantier et des travaux de cette OAP n°1 ?

Réponse de la commune : Les règles de l'art prévoient en général sur de tels secteurs de travaux qu'un accès chantier soit prévu indépendamment des routes couramment utilisées. Cela sera étudié en collaboration avec le Département et l'aménageur en phase opérationnelle.

Question 3 : Densité de 35 logements/ha

Au-delà de l'objectif de « diversification et densification des formes urbaines » et d'une « densité adaptée à Lumbin » évoqués supra, la commune peut-elle justifier précisément l'objectif de 35 logements par hectare dans cette zone de l'OAP n°1 ?

Réponse de la commune : L'objectif de 35 logements par hectare vise à la mise en oeuvre du PLH, qui prévoit la création de 77 logements sur la période 2024-2029.

Question 4 : Hauteur des logements rehaussée de 10 m à 12 m au sein de l'OAP n°1

Ce relèvement de hauteur à 12 m est-il un « point de passage » obligatoire et un impératif incontournable sans aucune autre solution technique pour la mise en oeuvre de l'OAP n°1 compte tenu des points précisés page suivante ?

Réponse de la commune : La hauteur de 12 m maximum sur ce site rend possible les formes urbaines prévues par l'OAP (logements superposés ou intermédiaire). Une hauteur maximale plus basse aurait un impact sur la qualité des logements.

VI. ANALYSE ET APPRÉCIATION DU PROJET PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

6.1 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 urbain de la commune dans ce 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).

6.2 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** avec la volonté de préserver la végétalisation (préservation de la majorité des arbres existants, mise en retrait des bâtis par interfaces végétalisées, espaces verts communs, percées visuelles sur le grand paysage, respect du patrimoine bâti autant que possible) ;
- **une organisation devant favoriser ou maintenir un espace de vie dit de qualité** (nouvelle voirie et modes doux, cheminement piéton, espaces de stationnements structurés, recul de 15 m depuis l'axe RD 1090, espaces dits de détente) ;
- **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) (35 logements/ha).

6.3 Concernant l'aspect environnemental

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 de respecter la qualité paysagère, ainsi qu'un nouveau maillage de voirie avec modes doux.

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)* ».

Il est à noter que le projet n'affecte pas le Marais de Montfort (ENS) et se situe en marge de la trame verte et bleue identifiée par le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes.

La commune précise également détenir la capacité d'assainissement collectif et d'épuration nécessaire aux futurs logements envisagés.

6.4 Les questionnements du public et du commissaire enquêteur

Le projet 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.

Les questionnements pour la majorité des contributions se rejoignent et la plupart des interrogations 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 portant 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 la volonté de la commune d'un **projet de qualité s'intégrant au mieux dans le contexte urbain et paysager local**, tout en tenant compte des 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.

6.5 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 Inovallée (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 « 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 (desserrement des ménages par exemple, vieillissement de la population, coût immobilier, etc.....).

À ce titre et comme l'évoque 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 18 logements sociaux.

Conclusion sur le déroulement général de l'enquête

En conclusion, le commissaire enquêteur considère de façon générale que :

- la procédure d'enquête publique s'est déroulée dans le respect des dispositions réglementaires et législatives en vigueur et conformément à l'arrêté municipal ;
- l'information du public en amont et au cours de l'enquête a été réalisée dans de bonnes conditions et de manière satisfaisante ;
- le public a pu disposer pour son information d'un dossier complet et accessible (exemplaire papier et numérique) permettant une compréhension suffisante du projet dans le cadre de l'enquête ;
- la possibilité a été offerte au public de transmettre ses observations auprès du commissaire enquêteur, par écrit (registre ou courrier) ou par voie électronique, ou encore par oral en présence du commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête, et dans de bonnes conditions.

Ainsi, tenant compte :

- du dossier de projet ;
- des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- de l'avis de l'Autorité environnementale ;
- des rencontres avec Monsieur FORTE, Maire de la commune de LUMBIN ;
- des échanges avec Madame HERNANDEZ, Directrice générale des services ;
- des échanges avec Madame LENNOZ-GRATIN, Responsable Urbanisme et Services techniques ;
- des contributions du public ;
- du mémoire-réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations ;
- des réponses de la commune aux quatre questions complémentaires du commissaire enquêteur ;
- de ses visites sur le terrain et de sa propre analyse ;

Le commissaire enquêteur a rédigé ses **conclusions personnelles et motivées** concernant le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de LUMBIN. Ces conclusions font l'objet d'un **document séparé** conformément aux dispositions législatives.

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>)

GLOSSAIRE

Le rapport utilise des sigles dont la signification est rappelée ci-après.

AC :	Assainissement Collectif
Ae :	Autorité Environnementale
AU :	Zone à urbaniser
ALUR :	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
CCI :	Chambre de Commerce et d'Industrie
CDPENAF :	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (de l'Isère)
DDT 38 :	Direction Départementale des Territoires (Préfecture de l'Isère)
ENE :	Loi Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2)
ENR :	Énergies renouvelables
ENS :	Espace Naturel Sensible
EP :	Eaux Pluviales
EPCI :	Établissement Public de Coopération Intercommunale
ER :	Emplacement Réservé
ERC :	Éviter – Réduire – Compenser
EU :	Eaux Usées
ha :	Hectare
LLS :	Logements Locatifs Sociaux
MRAe :	Mission Régionale d'Autorité environnementale (Auvergne Rhône Alpes)
OAP :	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLH :	Programme local de l'habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PPA :	Personnes Publiques Associées
PPC :	Personnes Publiques Consultées
PPRN :	Plan de Prévention des Risques Naturels
PV (ou PVS) :	Procès Verbal de Synthèse
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRADDET :	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable, et d'Égalité des Territoires
SRCE :	Schéma Régional de Cohérence Écologique
SRU :	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains
STEP :	Station d'Épuration
TA :	Tribunal Administratif
U :	Zone urbaine (déjà urbanisée)
VRD :	Voirie et Réseaux divers
ZNIEFF :	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
LUMBIN**

ENQUÊTE PUBLIQUE

RAPPORT D'ENQUÊTE

PIÈCES JOINTES

- **Pièce jointe n°1 :** Procès-verbal de synthèse des observations du public
- **Pièce jointe n°2 :** Mémoire de réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations et réponse aux quatre questions complémentaires du commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVÉES du commissaire enquêteur (Présentation séparée)