

Remarques pour la concertation préalable à la modification n°3 du PLUI

Groupe Corenc Autrement des élus.es n'appartenant pas à la majorité

Claude Francillon, Meire Puech, Francis Humbert, Sylvie Amselem, Gilles Seinturier

Les enjeux de la modification n°3	1
Aller au-delà du règlement.....	1
Penser Corenc demain	2
COR-1 : Reclassement d'une zone UD4 située chemin de Saint-Germain en zone Naturelle	2
COR-2 à -5 : Modification des programmes définis dans certains ERS existants	3
COR-6 : Ajout d'un inventaire végétal sur le Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique	4
COR-7 : Identification de deux bâtis chemin des Oiseaux sur le Plan F2 du patrimoine, bâti, paysager et écologique	4
COR-8 : Ajout d'une Servitude de Localisation pour le réaménagement de l'avenue de la Condamine	4
COR-9 : Suppression de l'ER_19_COR situé chemin de Pelletière	6
Réouvrir l'espace privé.....	6
Renforcer les exigences relatives aux clôtures	6
Préserver les trames vertes des lotissements anciens.....	7
Etablir un cheminement piéton entre les avenues de l'Eygala et des Pampres	7

LES ENJEUX DE LA MODIFICATION N°3

La modification n°3 du PLUI veut à raison aller plus vite et plus loin que la RE 2020. Nous observons que cette volonté s'arrête aux exigences de la réglementation.

Cette modification du PLU veut aussi répondre aux besoins des communes. Nous observons que les modifications envisagées pour Corenc peuvent satisfaire les corençais d'aujourd'hui mais répondent-elles aux besoins des corençais de demain ?

ALLER AU-DELA DU REGLEMENT

La RE 2020 fixe un agenda et un périmètre. Avec les OAP sectorielles, le PLUI veut aller plus vite que l'agenda réglementaire de la RE 2020.

Comme il est précisé dans le tableau ci-après, la RE 2020 considère le cycle de vie des bâtiments, y compris leur déconstruction ou leur démolition, mais exclut l'impact carbone des actions préalables à leur construction. Ce choix de la RE 2020 pénalise la rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants.

Nous proposons que les exigences minimales de la RE 2020 – comme l'indice carbone construction (Ic_construction) – soient applicables aux OAP sectorielles **en incluant** au périmètre d'étude temporel la démolition préalable et la dépollution.

	Inclus	Exclus
Temporel	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Fabrication des composants du bâtiment ▶ Chantier de construction et de terrassement ▶ L'utilisation du bâtiment et sa maintenance ▶ La déconstruction ou démolition du bâtiment 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Démolition préalable à la construction ▶ Dépollution et remise en état de la parcelle
Physique	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Tous les éléments du permis de construire : bâtiment et parcelle* ▶ Les usages de l'énergie de la méthode de calcul énergétique ▶ Les usages de l'eau prévus par le permis de construire 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Les déplacements des acteurs du chantier ▶ Les déplacements des usagers ▶ Les déchets d'activités ▶ Les équipements mobiliers

* Dans le calcul des indicateurs de la RE 2020, on ne compte pour la parcelle que les parkings aériens et réseaux

Réf. https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/guide_re2020_version_janvier_2024.pdf (p. 6)

PENSER CORENC DEMAIN

Nous observons les difficultés du PLUI à penser l'avenir de Corenc.

Les besoins recensés par la modification n°3 reflètent les tensions à l'œuvre – entre préservation et transformation – et le rôle parfois ambigu de la commune.

COR-1 : Reclassement d'une zone UD4 située chemin de Saint-Germain en zone Naturelle

Cette correction illustre combien l'intérêt collectif est difficile à trouver.

- En juin 2013, le PLU de Corenc classe le terrain municipal sous la Providence en zone N pour sa partie haute et en zone AUa pour sa partie basse le long du chemin de Saint Germain, où il définit la servitude S6 pour un programme minimum de 4 logements sociaux.
- En décembre 2014, la modification n°1 du PLU de Corenc réduit l'emprise de la zone AUa et définit l'OAP n°1 pour un programme de 10 logements dont 4 logements sociaux.
- En février 2016, suite aux actions en justice du préfet de l'Isère, d'une association et d'un habitant de Corenc, le tribunal administratif annule la modification n°1 du PLU de Corenc, dont le classement zone AUa du terrain municipal sous la Providence, qui passe tout en zone N.
- En décembre 2019, le PLUI de GAM revient sur la décision du tribunal administratif et classe le terrain municipal sous la Providence en zone N et pour partie en zone UD4.
- En décembre 2023, suite à la nouvelle action en justice d'une association, le tribunal administratif décide d'annuler le classement zone UD4 du terrain municipal qui passe tout en zone N.

Ainsi 10 ans après le PLU de Corenc et après 2 décisions du tribunal administratif, la modification n°3 du PLUI satisfait à la demande argumentée d'une association de maintenir la parcelle du terrain municipal sous la Providence en zone N dans son intégralité.

Ces démêlés judiciaires sont très regrettables et auraient pu être évités si la commune n'avait pas voulu à toute force maintenir une opération de logements sur le terrain municipal du site remarquable de la Providence.

COR-2 à -5 : Modification des programmes définis dans certains ERS existants

Ces 4 corrections trouvent leur justification dans les objectifs de rattrapage fixés par le CMS 2023-2025 approuvé par la commune le 6 décembre 2023.

	COR-2 / ERS_5	COR-3 / ERS_7	COR-4 / ERS_10	COR-5 / ERS_11
CMS 2023-2025	16 logts dont 7 LLS	28 logts dont 14 LLS	-	-
Modif. n°3 du PLUI	14 logts dont 50% de LS	Un minimum de 24 logts au lieu de 38	Un minimum de 15 logts au lieu de 20	Un minimum de 20 logts au lieu de 30

Le CMS pointe aussi les difficultés et les interrogations qui font obstacle à la réalisation des objectifs de logements sociaux fixés à la commune :

- « L'évolution des règles du PLUI et notamment la mise en place d'un taux de logements sociaux de 50% et d'un coefficient de pleine terre de 60% ont eu un effet néfaste sur le marché puisque, dans un contexte local marqué par le coût particulièrement important du foncier, les équilibres financiers des opérations d'habitats collectifs sont devenus moins évidents à trouver et les déficits d'opération plus difficiles à combler. La collectivité se trouve à nouveau en concurrence avec des promoteurs mais également avec des particuliers ».
- « La commune est propriétaire d'un tènement foncier préalablement occupé par la piscine (ERS n° 1, au moins 15 logements sociaux dont 40 % de PLAi), support d'une opération à venir dans le cadre du CMS. Le projet prévoyait initialement la réalisation d'une résidence autonomie de logements en accession et d'une bibliothèque municipale ainsi qu'un bâtiment de logements composés à 50% de logements sociaux. Il était également prévu la relocalisation de la résidence du Verger, foyer-logement déjà pris en compte dans le patrimoine social de la commune. À noter : une jurisprudence du Conseil d'État est venue préciser récemment le statut des « résidences services seniors » destinées aux personnes âgées. La commune s'interroge sur les conséquences éventuelles de ce jugement sur l'aménagement du secteur « Piscine ». La commune doit lever ses interrogations juridiques. La présentation sur la période triennale d'un projet de logements sociaux maximisé sur le secteur fait partie des engagements de la commune (3ème volet du CMS). Dans tous les cas, ce projet devra permettre à terme l'agrément d'un nombre de logements sociaux supérieur à celui généré par la seule relocalisation de la résidence du Verger ».
- « Le zonage contient également une faille sur l'inadéquation entre la localisation de la résidence étudiante du Rondeau, composante importante du stock de logement social sur la commune, à redynamiser, et le périmètre du secteur de mixité sociale. Ce dernier n'englobe pas le site du Rondeau qui est un secteur prioritairement ciblé en tant qu'espace de développement des équipements publics (zone UZ1), non compatible avec la mise en place d'une mixité sociale. Ce décalage ne permet pas d'assurer une protection réglementaire efficace contre un projet récent visant à démolir des logements sociaux dans une commune carencée ».

Ces observations du CMS pourraient trouver une « solution » dans le règlement d'urbanisme.

Nous nous étonnons que la modification n°3 du PLUI ne « dise » rien à ce propos :

- Avec la modification n°1 du PLUI, la commune a obtenu un CMS avec 50% de logements sociaux et un PFU avec 60% de pleine terre dans la plaine. Les objectifs de logements de la commune ne peuvent pas être durablement entravés par les règles d'urbanisme.
- Le secteur « Piscine » fait partie de l'espace municipal du parc de la Croix de Montfleury. En décembre 2014, ce secteur a été classé zone UEa au PLU de Corenc pour autoriser la production de logements. L'AURG a réalisé deux études urbaines, en 2020 et en 2021. En août 2022, l'étude de faisabilité de Isère Aménagement décrit un projet comportant 37 logements dont 19

logements locatifs sociaux et 18 logements en accession, et 25 à 27 studios en résidence autonomie dont 18 logements locatifs sociaux par transfert de la résidence du Verger, soit 58% de logements sociaux. L'avenir de ce secteur remarquable ne peut pas juste dépendre d'une jurisprudence mais être réfléchi et organisé dans le cadre d'une OAP sectorielle.

- Les logements étudiants de la résidence du Rondeau comptent pour 81 logements locatifs sociaux, en grande partie inoccupés. Pour conserver ces logements sociaux dans son bilan SRU, la commune a refusé le permis de démolir de la résidence. L'avenir du terrain du Rondeau ne peut pas juste dépendre de son zonage mais être réfléchi et organisé dans le cadre d'une OAP sectorielle. L'étude urbaine AURG de 2021 doit être rendue publique. Pour mémoire, l'article [L302-5 du Code de la construction et de l'habitation](#) précise que les logements dont la convention est venue à échéance sont décomptés comme logements locatifs sociaux pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention.

COR-6 : Ajout d'un inventaire végétal sur le Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique

La commune de Corenc identifie 10 arbres isolés dont un en Espaces Boisés Classés et deux boisements et bosquets de niveau 1.

Le classement d'arbres isolés constitue une protection très relative, qui laisse à l'appréciation des promoteurs et de la commune la possibilité d'aménager, sous le houppier de l'arbre, des stationnements ou une terrasse.

Nous proposons d'éviter le classement d'arbres isolés et d'associer à ces arbres remarquables, un périmètre classé en boisements et bosquets (T) ou en vergers et jardins (U).

COR-7 : Identification de deux bâtis chemin des Oiseaux sur le Plan F2 du patrimoine, bâti, paysager et écologique

La protection de ces 2 bâtis est sans doute opportune.

Cette protection intervient bien tard, dans un quartier qui a vu disparaître depuis 2014 les parcs et jardins privés le long de l'avenue de l'Eygala, des poumons verts remarquables entre le chemin des Oiseaux et le chemin des Buclos.

COR-8 : Ajout d'une Servitude de Localisation pour le réaménagement de l'avenue de la Condamine

L'avenue de la Condamine est fréquentée par des piétons, par les habitants du hameau du Gouter et du village, par les voitures des parents d'élèves et par les bus scolaires du Rondeau et de l'ITEC Boisfleury. Les cyclistes préfèrent passer par l'avenue de Beauregard et l'allée des Séquoias.

L'emprise envisagée pour cette servitude de localisation nous paraît excessive.

En autorisant l'alignement des avenues de la Condamine et du Cèdre, cette servitude est susceptible de favoriser l'accélération des véhicules, alors que les bordures béton posées à titre expérimental, à l'angle des avenues Beauregard / Condamine, montrent qu'il convient de réguler la circulation en limitant l'espace attribué aux véhicules.

L'enjeu d'un réaménagement de l'avenue de la Condamine devrait être la sécurisation de ce carrefour et la circulation des piétons et des cyclistes.



Nous proposons de réduire l'emprise de la servitude SL 1 CO à la partie basse de la parcelle 50.



Nous proposons aussi de créer une servitude de localisation sur la partie haute de l'avenue de la Condamine, entre le parc de la mairie et le carrefour Condamine/Croix de Montfleur/Charles Pajon.

Cette servitude permettrait l'aménagement d'un trottoir et/ou d'une piste cyclable sur l'emprise des parcelles 354, 355 et 356.



COR-9 : Suppression de l'ER 19 COR situé chemin de Pelletière

La suppression de cet emplacement réservé est sans doute opportune.

Nous entendons cependant de nombreux riverains s'étonner de la manière dont le carrefour du monument MOCH tout proche a été aménagé et regretter une concertation trop sommaire.

REOUVRIR L'ESPACE PRIVE

Les constructions nouvelles conduisent trop souvent à la fermeture des espaces privés : les lotissements finissent en impasse, les espaces collectifs des immeubles sont clos, les jardins et les piscines se cachent derrière des clôtures opaques, ...

Les règles d'urbanisme du PLUI devraient ouvrir l'espace privé pour en faire un espace partagé et de sociabilité, et pour préserver la circulation de la petite faune.

Renforcer les exigences relatives aux clôtures

La correction BRE-3 du tome 1.3 – Règlement du patrimoine – du PLUI précise les spécificités du Village Ancien de Bresson, en particulier pour les clôtures que « *les murs de clôtures anciens sont à conserver dans leur aspect initial. L'emploi du végétal et des matériaux naturels (bois, pierre...) sera recherché. L'emploi du PVC et des panneaux métalliques pleins est proscrit* ».

Le Village de Corenc et le quartier de Montfleury n'ont pas le caractère d'ensembles bâtis homogènes. Il nous paraît cependant opportun d'engager une réflexion pour identifier les spécificités à protéger.

Concernant les clôtures, nous proposons d'inscrire au PFU du Village de Corenc et du quartier de Montfleury (ou à l'OAP Paysage Isère amont) une règle de forme urbaine qui précise que « *l'emploi du PVC et des panneaux métalliques pleins est proscrit* ».

Avenue Charles de Foucauld



Avant



Maintenant

Préserver les trames vertes des lotissements anciens

Secteur Eygala / Belledonne / Saint Eymard, pour préserver les trames vertes créées par les espaces réservés aux anciens réseaux EU et EP des lotissements de Montfleury, nous proposons leur classement en haies agricoles et ripisylves (S) ou en vergers et jardins (U).



Vue 1 : avenue de l'Eygala



Vue 2 : avenue du Saint-Eymard



Vue 3 : avenue de Belledonne

Etablir un cheminement piéton entre les avenues de l'Eygala et des Pampres

Entre les avenues de l'Eygala et des Pampres, nous proposons la création d'un emplacement réservé ou d'une servitude de localisation pour autoriser l'aménagement d'un cheminement piéton reliant l'avenue de l'Eygala à l'avenue des Pampres, en passant par l'allée du Chêne.

