



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE CORENC



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 20/12/2019



En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

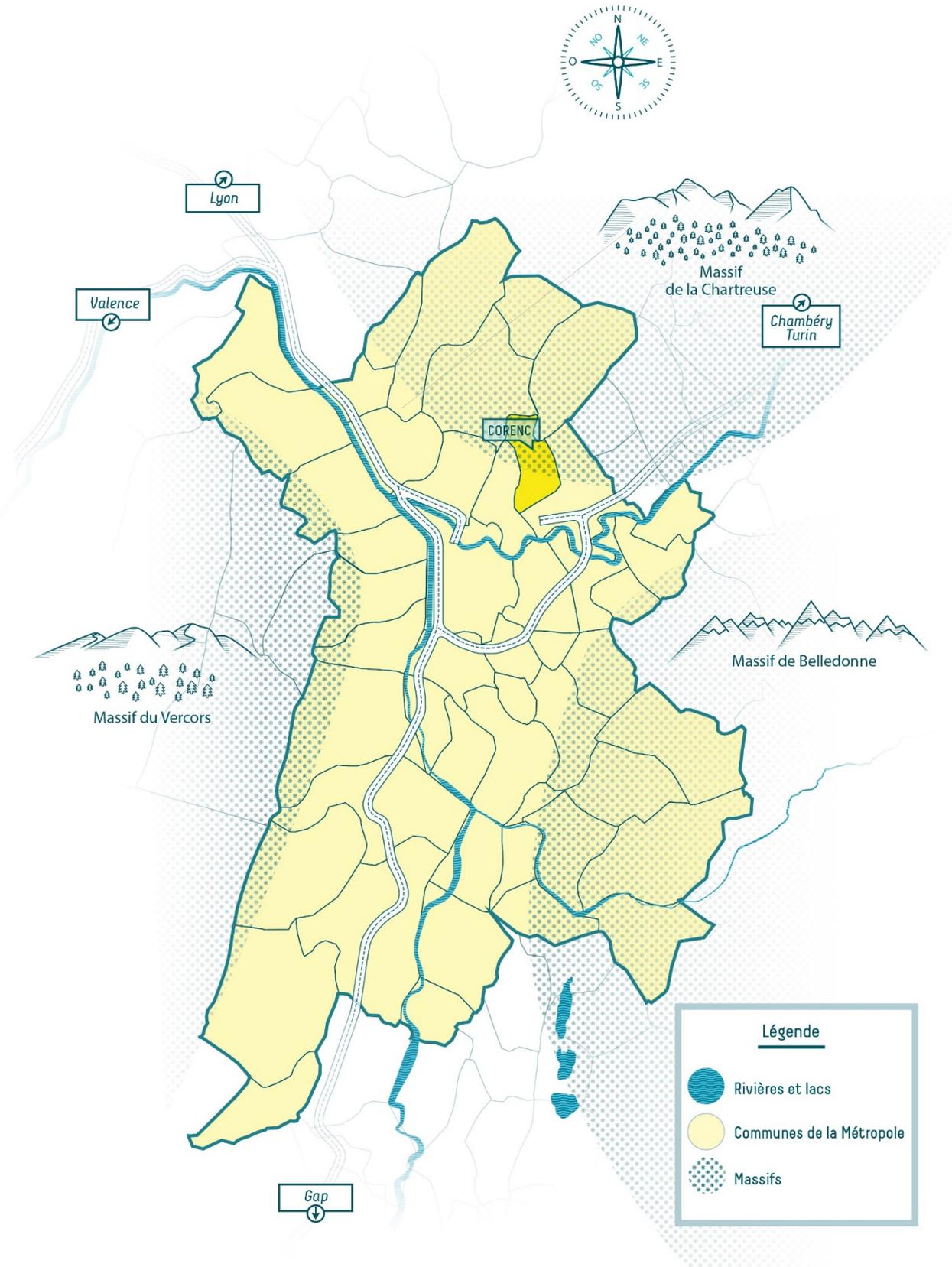
- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).

Commune de Corenc

Population : **3 980** Corençais
Superficie : **620** hectares
Densité : **642** hab./km²
Altitude : **260 m à 1 359 m**

Pôle secondaire de l'agglomération grenobloise dans le SCOt GREG
Commune membre du **PNR de Chartreuse**
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture partielle)
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la **loi SRU**



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
STRUCTURER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES TERRITOIRES PÉRIURBAINS, RURAUX ET MONTAGNARDS	7
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	15
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE	18



1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

STRUCTURER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES TERRITOIRES PÉRIURBAINS, RURAUX ET MONTAGNARDS

Corenc se situe à flanc de coteau, à l'interface entre le massif de Chartreuse et la plaine alluviale de l'Isère, avec plus de 1000 mètres de dénivellé. Les crêtes orientales de la Chartreuse culminent avec les falaises du Saint-Eynard et du Mont Rachais. Au travers du Col de Vence s'ouvre un accès au cœur du massif. Le bas de Corenc s'articule avec Meylan et La Tronche, en passant par les coteaux pentus du Haut de Corenc. Cette géographie contrastée sépare d'une part le bas de Corenc, situé aux portes du cœur métropolitain et aux caractéristiques urbaines organisé autour des avenues de l'Eygala et du Grésivaudan, et d'autre part le haut de Corenc organisé autour du village, plutôt périurbain voire rural ou montagnard pour les parties les plus hautes. Cette singularité offre une grande richesse paysagère au sein de la métropole mais génère aussi des risques naturels et des limites importantes à l'urbanisation. Avec la proximité immédiate du cœur métropolitain et de la Chartreuse, il existe une **pression foncière extrêmement forte à hiérarchiser** et il convient de canaliser en conséquence cette pression foncière dans la plaine tout en répondant aux besoins de logements.

CONFORTER LE VILLAGE ET LIMITER FORTEMENT ET À LONG TERME L'URBANISATION SUR LES HAUTS DE CORENC

Le territoire est traversé par deux cours d'eau pérennes, le Charmeyran et la Vence, et de nombreux cours d'eau temporaires qui drainent les eaux pluviales des combes. La partie haute de Corenc, organisée autour de la route de Chartreuse et du village, présente une pente forte avec des terrains relativement argileux, où des phénomènes de retrait-gonflement d'argiles et des risques torrentiels et de glissement de terrains sont répertoriés. Avec une pression foncière très forte et ancienne, cette partie de la commune s'est fortement développée sous forme d'habitat pavillonnaire. Cette urbanisation s'est réalisée, le long des voiries en compliquant le fonctionnement des exploitations agricoles, avec une forte consommation d'espaces, à distance durable des transports urbains structurants, en générant des besoins de stationnement importants et des flux de voitures. Par ailleurs, les désordres et dégradations au niveau des réseaux et des voiries se manifestent plusieurs fois chaque année lors des épisodes pluvieux les plus intenses. La forte pente rend plus onéreuse et complexe le développement de l'urbanisation et expose davantage le paysage résidentiel et végétal de ce coteau, visible de l'agglomération et concerné par la Loi Montagne. **L'urbanisation du Haut de Corenc sera donc à limiter fortement** en termes d'urbanisation, toutefois, la partie village située sur un replat qui regroupe des équipements (ancienne mairie, école élémentaire) et des commerces (supérette, ancien café) est à conforter dans une logique de pôle de proximité pour l'ensemble du Haut de Corenc avec un cadre paysager à respecter.

Rappel des orientations du PADD

- Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Veiller à la bonne adéquation entre le développement urbain et l'évolution de la population d'une part et les capacités de traitement des eaux usées d'autre part.

Déclinaisons communales

- **Préserver les formes urbaines traditionnelles du secteur du village** un secteur englobant le long de la route de Chartreuse, le quartier de l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul, Providence et la placette du village, et conforter le rôle de pôle de proximité du village et la mixité de fonctions dans un secteur plus resserré autour de la place Freyne (cf Encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale)
- **Limiter strictement l'urbanisation du coteau résidentiel du haut de Corenc** en dehors de la partie village afin de ne pas accroître les impacts environnementaux, paysagers, les flux de voitures et l'exposition des personnes aux risques naturels et afin de ne pas fractionner les entités agricoles. Ce secteur moins desservi par les transports en commun dispose de règles de stationnement adaptées.
- Accompagner les projets en cohérence avec l'ambiance paysagère du coteau
- Améliorer les circulations et les mobilités dans le haut de Corenc pour tous les modes en réalisant des aménagements d'espaces publics

Traduction réglementaire

- Classement UA2 du village dans le haut de Corenc
- Délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) de proximité permettant une surface de vente maximum par établissement de 400 m² (cf – encart sur la justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale)
- Inscription d'un linéaire commercial de type 2 (L2) sur le commerce existant et l'ancienne mairie sur la placette Freyne
- Classement UD4 de l'ensemble du coteau résidentiel de Corenc en dehors du village en resserrant le zonage pour exclure des parties de parcelles naturelles ou exposées aux risques ou éloignée des voies afin d'éviter les reports de constructibilité inappropriés
- L'atlas H du stationnement : dans les secteurs offrant peu d'alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, transports à la demande, transports en commun à plus faible fréquence), délimitation d'une zone de stationnement S6 dont les normes sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture.
- Inscription des secteurs de projet à l'OAP paysages et biodiversité F1 : ambiance « Coteau résidentiel » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont »
- L'atlas J des emplacements réservés : délimitation d'emplacements réservés, notamment pour la création de cheminements piétons entre le Château de Bouquéron et la route de Chartreuse, pour la création de plateformes de retournement chemin de Malanot, entre le chemin de la Tour des Chiens et le chemin de Souberthaud, chemin Louis Peyrard, pour des élargissements de voies chemin de Malanot, chemin de la Tour des Chiens, entre le chemin Saint Bruno et la route de Chartreuse, chemin Freyne, entre le chemin de Pelletière et la route de Chartreuse, au croisement du Mollard, entre le chemin de Pierrache et la route de Chartreuse, chemin des Prairies, pour l'aménagement d'une placette chemin Freyne.

PERMETTRE UNE DENSIFICATION HIÉRARCHISÉE DANS LE BAS DE CORENC AUX PORTES DU CŒUR MÉTROPOLITAIN

Aux portes du cœur métropolitain, jouissant d'une bonne localisation ensoleillée en limite de La Tronche et de Meylan et d'une vue majeure sur la chaîne de Belledonne, ce secteur est bien équipé et presque entièrement urbanisé sous forme d'habitat pavillonnaire. Cette urbanisation s'opère depuis le milieu du XIX^{ème} siècle, sur des terrains issus de grandes propriétés permettant des densifications importantes. Le bas de Corenc connaît une pression foncière très forte, susceptible de désorganiser le tissu urbain.

Il s'agit de **structurer, d'encadrer et de hiérarchiser ces potentialités** en fonction des spécificités des quartiers, afin de maintenir les qualités résidentielles de cette partie de la métropole et de répondre aux besoins de la population dans une recherche de cohérence avec les communes voisines.

Ainsi, du fait de la présence d'équipements, de commerces ou de gisement foncier, l'avenue du Grésivaudan en limite avec Meylan et les quartiers de Boisfleury et de l'Est de l'Eygala, apparaissent comme des secteurs à densifier dans une logique de pôle pluricommunal en commun avec Meylan sur l'avenue du Grésivaudan et de pôle de proximité sur Boisfleury. Les autres secteurs seraient à renforcer sauf la partie haute de Montfleury qui serait à modérer du fait de gisement important mais d'un réseau de voiries et d'éléments de patrimoine qui ne sont pour l'instant pas appropriés à une densification.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter et valoriser les centralités pluricommunales
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Privilégier la construction dans les secteurs équipés en réseaux
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation

Déclinaisons communales

- **Permettre la mutation et l'évolution qualitative** des tissus pavillonnaires vers des formes et fonctions urbaines mixtes dans les secteurs les mieux desservis en équipements, transports publics et commerces au niveau de Boisfleury, l'Est de l'Eygala au droit du chemin des Buclos et l'avenue du Grésivaudan
- Conforter, développer et pérenniser la vocation commerciale des tissus urbains à densifier de Boisfleury et de l'Avenue du Grésivaudan

Traduction réglementaire

- **Classement en UD1** de Boisfleury, Eygala au droit du chemin des Buclos, et de l'Avenue du Grésivaudan
- **Délimitation à l'atlas H** du stationnement d'un secteur S4 en deçà de l'avenue de l'Eygala tenant compte de la position de ces espaces en cœur métropolitain et de leur niveau de desserte par les modes alternatifs relativement faible
- **Délimitation à l'atlas C1** de la mixité fonctionnelle et commerciale d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) permettant une surface de vente maximum de 1000 m² par établissement sur l'Avenue du Grésivaudan en cohérence avec le rayonnement Meylannais et de 400 m² dans le quartier de Boisfleury. (cf Encart portant sur la justification complémentaires relative à la mixité fonctionnelle et commerciale)
- **Inscription à l'atlas** de la mixité fonctionnelle et commerciale de linéaires commerciaux de type 2 sur la plus grande partie de l'avenue du Grésivaudan classée en UD1 et de la place Boisfleury (L2)

Déclinaisons communales

- **Permettre la densification qualitative** des autres quartiers du bas de Corenc en cohérence avec La Tronche et Meylan, et en tenant compte de la spécificité du secteur de la place Charles de Gaulle, et des avenues Charles de Foucault et Marius Cottier. Ce dernier nécessite des règles d'implantations tenant compte de la configuration étroite du parcellaire contribuant à une ambiance de village.
- **Permettre une densification modérée** des secteurs de l'avenue de la Condamine et du chemin de la Croix de Montfleury. Ces secteurs en pente, marqués par de grandes propriétés, des voies étroites et une densité patrimoniale sont proches du secteur du Musée Hébert sur La Tronche et ne sont pour l'instant pas appropriés à une densification.
- Conforter la vocation d'équipement des collèges et de l'école du Rondeau de Montfleury, de Boisfleury et de Jules Flandrin ainsi que des secteurs d'activités sportives consacrés au tennis de l'avenue de L'Eygala.
- Accompagner les projets en cohérence avec les ambiances paysagères
- Faciliter l'accès aux centralités en réalisant des aménagements d'espaces publics améliorant le fonctionnement des circulations piétonnes, cyclables, des voitures ou des bus.

Traduction réglementaire

- **Classement en UD2m** du secteur Montfleury, des Avenues de l'Eygala, des Pampres, du Cèdre et Bonnet-Eymard, et du secteur de la place Charles de Gaulle
- **Classement en UD3** des secteurs de l'avenue de la Condamine, du chemin de la Croix de Montfleury, du secteur au-dessus de la rue des Vignes
- **Classement en UZ1** des grands secteurs d'équipements d'enseignement et sportifs
- **Inscription des sites de projet au plan F1 de l'OAP paysages et biodiversité** : ambiance « Coteau résidentiel » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère Amont ».
- **Plan J des emplacements réservés** : délimitation d'une vingtaine d'emplacements réservés destinés à sécuriser la voie publique en élargissant des voies ou carrefours, en créant des cheminements piétons et aires de retournement de bus, dont le plus notable concerne l'élargissement l'avenue de l'Eygala,
- **Plan J des emplacements réservés** : délimitation d'emplacements réservés spécifiques pour permettre l'extension du cimetière, pour protéger le périmètre de protection de captage immédiat à Vence

LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "limites de principes" ou de "limites stratégiques" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).

Au sein de l'espace potentiel de développement, l'**espace préférentiel de développement** correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.

Pour les pôles secondaires tels que Corenc, il revient au PLUi d'en définir le périmètre en prenant en compte certains principes définis par le SCoT, rappelés dans le livret métropolitain.

En accord avec ces principes, l'espace préférentiel de développement de Corenc a été délimité de manière à inclure le « **bas de Corenc** », situé aux portes du cœur métropolitain et dont les caractéristiques urbaines sont organisées autour des avenues de l'Eygala et du Grésivaudan, accueille une mixité de fonctions urbaines : habitat, équipements, commerce, services, restauration, etc. Il a été décidé, en revanche, de ne pas inclure au sein de l'espace préférentiel de développement le « haut de Corenc », organisé autour du village, plutôt périurbain voire rural ou montagnard pour les parties les plus hautes, dont l'urbanisation est à limiter fortement.

Ces choix sont motivés par les objectifs suivants :

- > Permettre la mutation et l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires vers des formes et fonctions urbaines mixtes dans les secteurs les mieux desservis en équipements, transports publics et commerces au niveau de Boisfleury, l'Est de l'Eygala au droit du chemin des Buclos et l'avenue du Grésivaudan
- > Permettre la densification qualitative des autres quartiers du bas de Corenc en cohérence avec La Tronche et Meylan, et en tenant compte de la spécificité du secteur de la place Charles de Gaulle, et des avenues Charles de Foucault et Marius Cottier
- > Permettre une densification modérée des secteurs de l'avenue de la Condamine et du chemin de la Croix de Montfleury
- > Limiter strictement l'urbanisation du coteau résidentiel du haut de Corenc en dehors de la partie village afin de ne pas accroître les impacts environnementaux, paysagers, les flux de voitures et l'exposition des personnes aux risques naturels et afin de ne pas fractionner les entités agricoles

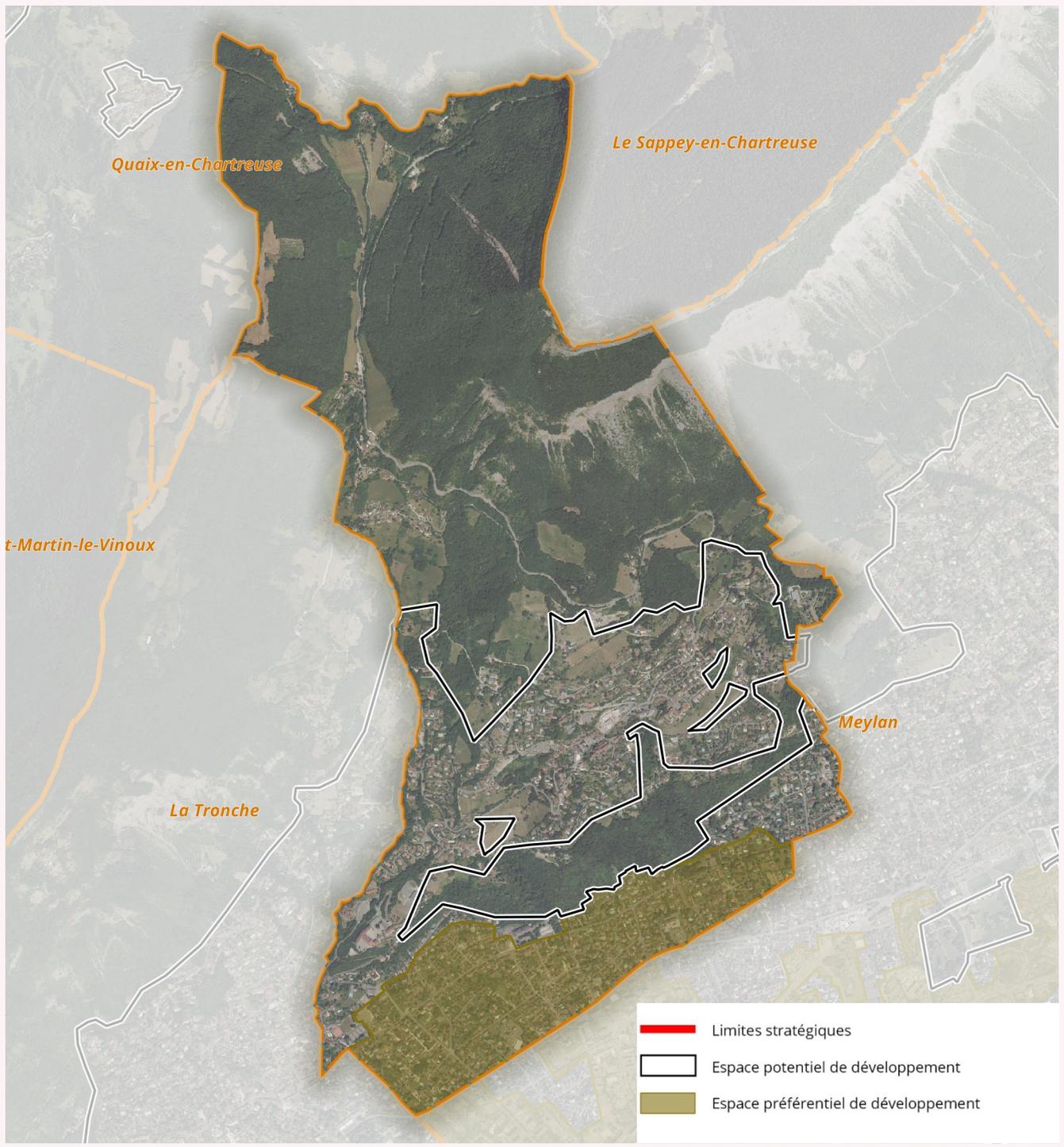
L'espace préférentiel de développement de Corenc correspond principalement aux limites des zones UD1 et UD2m, ce qui permet :

- > La réhabilitation, la mutation et l'extension des constructions existantes
- > Une densification possible du bâti par de nouvelles constructions
- > L'implantation de nouvelles constructions dans des dents creuses
- > Une mixité fonctionnelle, dans une logique de confortement du « bas de Corenc »

Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements à Corenc est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les recommandations du SCoT pour les pôles locaux ou secondaires.

Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial – EDC

Le périmètre de l'EDC est construit sur la base d'une traduction dans le PLUi du périmètre de la ZACOM 1 définie par le SCoT de la région urbaine grenobloise.

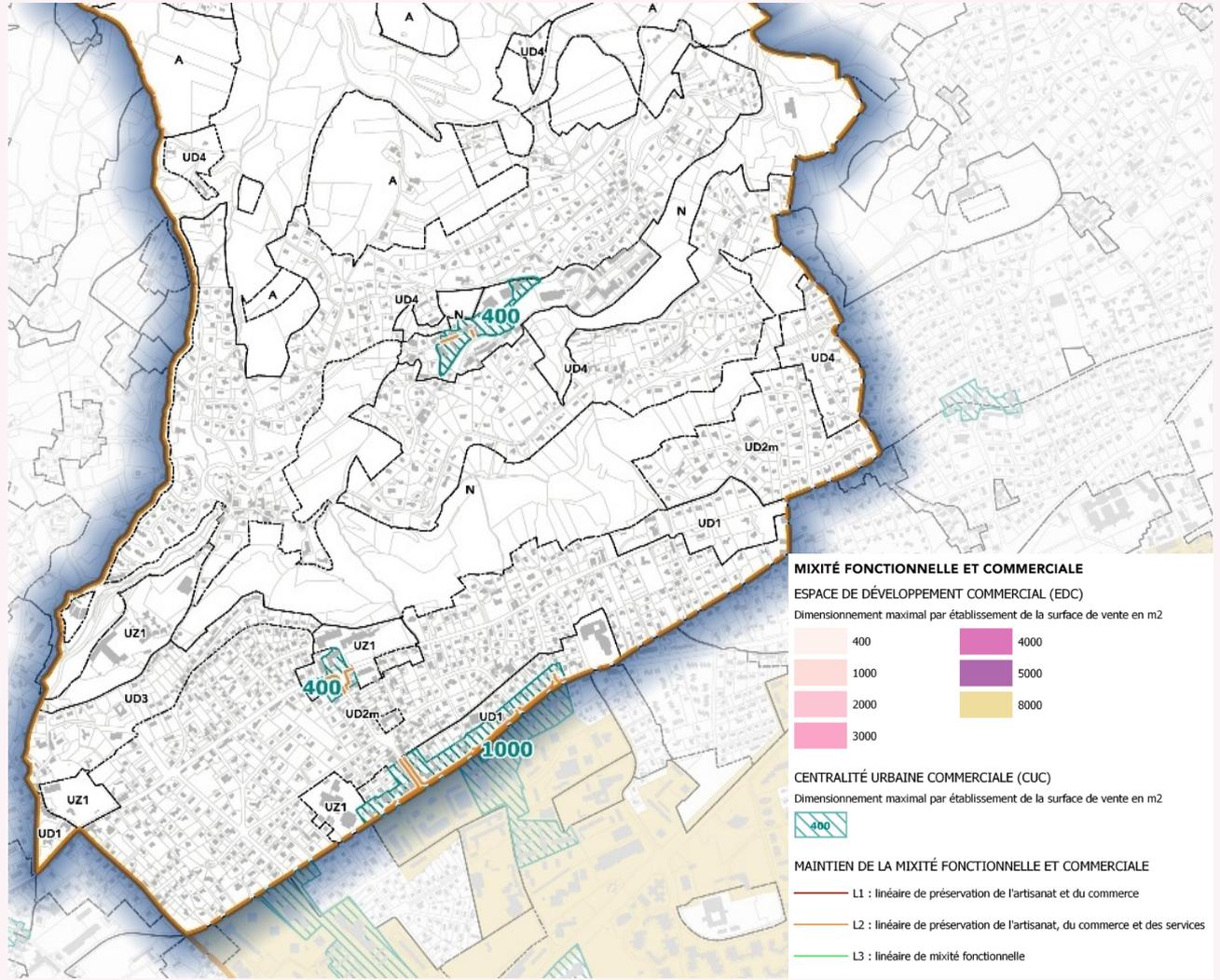
La commune de Corenc ne comporte pas d'EDC.

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

La commune de Corenc possède un tissu commercial de proximité regroupé au niveau du village, du quartier de Boisfleury et de l'Avenue du Grésivaudan. Afin de conforter et pérenniser les dynamiques commerciales préexistantes et conforter l'économie présente et de proximité, les centralités urbaines commerciales s'organisent selon deux niveaux : une CUC principale, deux CUC de proximité.

- > La **CUC principale sur l'Avenue du Grésivaudan** définie à la fois sur Corenc et Meylan permet de préserver et renforcer le commerce de proximité sur cette avenue structurante. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 1 000 m² de surface de vente. Au niveau de Corenc, elle est définie sur une partie de la zone UD1. Le périmètre de la CUC de l'avenue du Grésivaudan se construit sur la base du secteur des commerces existants, élargi pour tenir compte des possibilités de mutation et de densification des tissus urbains.
- > 2 CUC de proximité
 - La **CUC de proximité Boisfleury** permet une activité commerciale de proximité et de services à proximité de la place Boisfleury sur l'Avenue de l'Eygala. Le périmètre de la CUC de Boisfleury se construit principalement sur la base des commerces existants. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente. Elle est définie sur une partie de la zone UD1.
 - La **CUC de proximité du village** permet une activité commerciale de proximité et de services au niveau de la place du village (Chemin Freyne). Le périmètre de la CUC du village se construit principalement sur la base d'un périmètre élargi autour de la place Freyne. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente. Elle est définie sur une partie de la zone UA2.
- > Les linéaires commerciaux : un niveau de linéaires est mobilisé sur Corenc.
 - Linéaire de niveau 2 (L2) : « commerces, artisanat et services »
 - Le linéaire de niveau 2 est mobilisé dans la centralité urbaine principale et dans les deux centralités urbaines commerciales de proximité dans l'objectif de maintenir le rôle d'animation de ces lieux par le commerce mais aussi les services, en limitant le changement de destination des cellules commerciales en rez-de-chaussée à des activités de commerce de détail et d'artisanat mais aussi de services avec accueil d'une clientèle, de restauration et d'équipements publics.
 - Le tracé des linéaires de niveau 2 est défini par :
 - Les alignements de rez-de-chaussée commerciaux existants qu'il s'agit de préserver : la place du village (Chemin Freyne), la place Boisfleury et ses abords immédiats sur l'avenue de l'Eygala, avenue Marius Cottier, Avenue du Grésivaudan

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE



RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

La commune de Corenc compte **12,16% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017**, soit un manque de 207 logements sociaux au regard de la loi SRU. Pour atteindre et maintenir de façon pérenne 25 % de logements locatifs sociaux, il est prévu d'une part une programmation dans les secteurs de projets de densification urbaine, et d'autre part un secteur de mixité sociale élargi de façon à ce que le taux ne soit pas dégradé par les mécanismes de la division foncière en milieu pavillonnaire.

Rappel des orientations du PADD

- Mieux répartir les logements locatifs sociaux produits à l'échelle de la Métropole
- Diversifier l'offre de logements de la Métropole

Déclinaisons communales

- Délimiter des secteurs où devront être implantés des logements locatifs sociaux selon une programmation établie

Traduction réglementaire

→ *Inscription au plan C2 de la mixité sociale de 4 servitudes de mixité sociale (emplacements réservés) permettant :*

- Dans le secteur Piscine, un ERS prévoit la réalisation d'au moins 15 LLS ou 1050 m² de surface de plancher de LLS dont 40% de PLAI
- Dans le secteur Millefeuille, un ERS prévoit, la réalisation d'au moins 20 LLS ou 1400 m² de surface de plancher de LLS dont 40% de PLAI
- Dans le secteur Grange Streiff, un ERS prévoit la réalisation d'au moins 12 LLS ou 840 m² de surface de plancher de LLS dont 40% de PLAI
- Dans le secteur Village, un ERS prévoit la réalisation d'au moins 10 LLS ou 700 m² de surface de plancher de LLS dont 40% de PLAI

(cf Encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité sociale).

- Imposer des parts réservées à l'habitat social dans le diffus sur l'ensemble des zones urbaines mixtes, hormis sur les secteurs de projet déjà concernés par une programmation et les secteurs où l'urbanisation doit être limitée

→ *L'atlas C2 de la mixité sociale : délimitation d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) sur les zones urbaines mixtes UA2, UD1, UD2m, UD3 imposant la construction d'au moins 35% de logements locatifs sociaux dès 3 logements ou 210 m² de surface de plancher (dont 40% de PLAI).*

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

Potentiel de programmation de logements locatifs sociaux dans le PLUi

- > Situation de la commune au 1^{er} janvier 2017
 - Taux de logements locatifs sociaux manquants (LLS) : 12,2 %
- > Objectifs de production de logements locatifs sociaux
 - **23 logements sociaux manquants par an** à rattraper soit au moins 164 logements locatifs sociaux* à produire sur la période 2019-2025

*** Hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales : environ 80 logements locatifs sociaux supplémentaires seraient nécessaires pour tenir compte de l'évolution du nombre de résidences principales (objectif construction de logements tous confondus : de l'ordre de 310 sur 12 ans).**

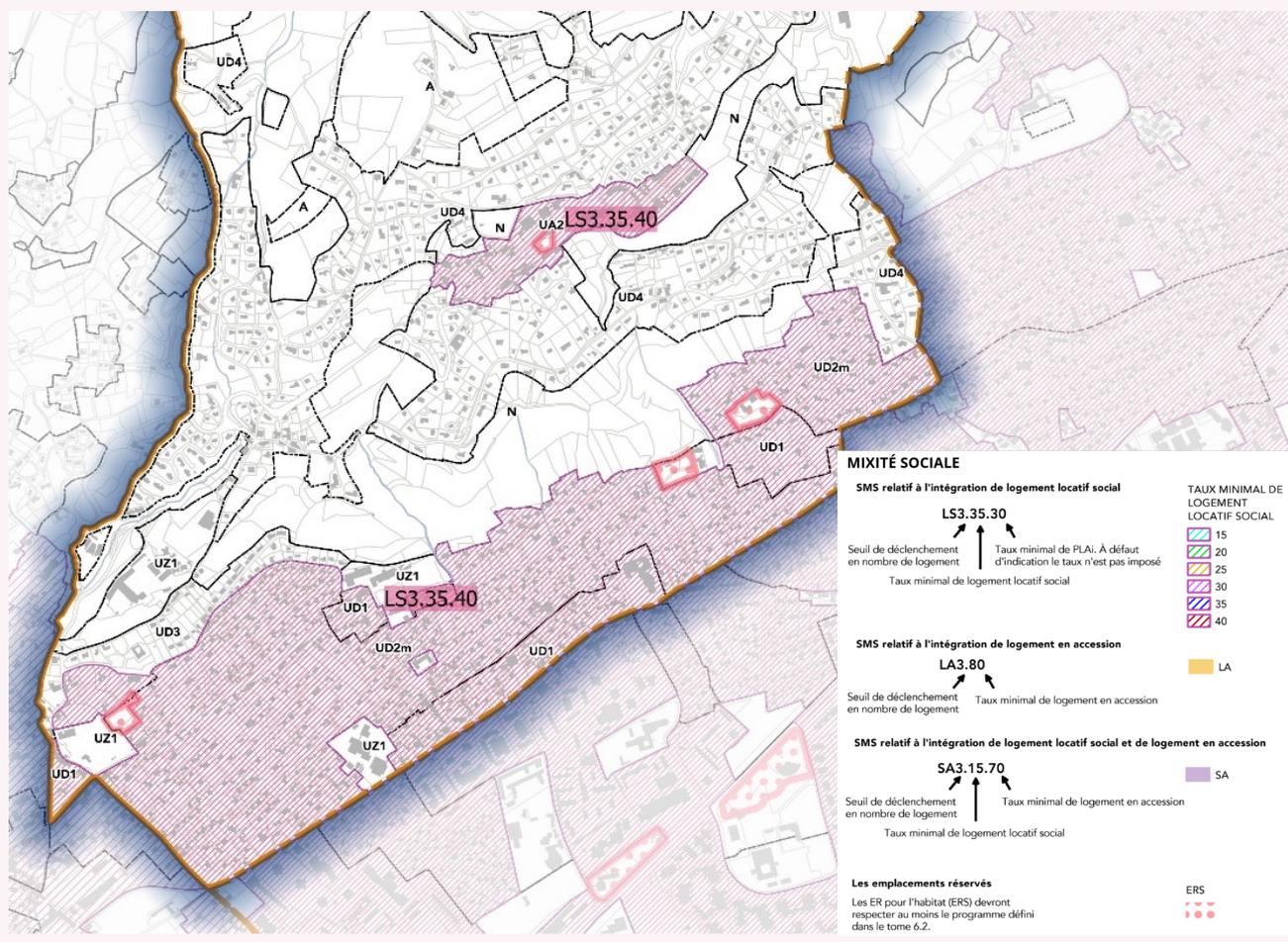
- > Nombre de logements locatifs sociaux programmés et potentiels au regard du PLUi

Nombre de logements locatifs sociaux programmés dans les emplacements réservés (ER)	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans le diffus (<i>zones urbaines mixtes couvertes par un secteur de mixité sociale</i>)	Logements privés conventionnés et logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
Piscine (UD2m) = 15 LLS Millefeuille (UD1) = 20 LLS Grange (UD2m) = 12 LLS Village (AUD2) = 10 LLS = soit environ 57 LLS	Avec une hypothèse de 15% de renouvellement urbain des unités foncières situés en zone UD1 et 5% en zones UD2m et UD3, le potentiel de production de logements locatifs sociaux est de l'ordre de 155 logements dont UD1 : 75 LLS, UD2m et UD3 : 80 LLS	Objectif du PLH annuel x 12 ans Soit de l'ordre de 48 LLS

Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : De l'ordre de 260 LLS

Pour estimer le potentiel de production de logements locatifs sociaux dans le diffus, il a été pris une hypothèse haute de renouvellement urbain de 15 % pour les fonciers situés en zone UD1 compte tenu de leur plus importante capacité de mutation que les autres zones urbaines (foncier peu bâti, de grande superficie, marché foncier et immobilier attractif et règles de construction permettant de développer des opérations mixtes). L'hypothèse de taux de renouvellement urbain des autres zones urbaines mixtes (UD2m et UD3) est de 5% compte tenu des caractéristiques des fonciers (lotissements et copropriétés déjà constituées, peu de foncier non bâti, peu de terrains divisibles, prescriptions patrimoniales).

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE



FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

CONFORTER LES ACTIVITÉS SYLVICOLES ET AGRICOLES EN LIEN AVEC LEUR RÔLE DANS LE MAINTIEN DES PAYSAGES ET DE LA BIODIVERSITÉ

Corenc compte encore 3 sièges d'exploitation dont 2 à Pré Morin. Ces espaces agricoles en pente méritent d'être préservés en ce qu'ils contribuent au maintien d'un **paysage ouvert de transition entre l'espace urbain et les versants boisés des massifs**. Le coteau est visible depuis la plaine urbaine et sert aussi de **refuge pour la biodiversité** : présence de pelouses sèches et d'espèces d'oiseaux, notamment le Bruant Jaune à Pré Morin. Ces espaces, parfois difficiles à exploiter sont aussi le support d'une activité agricole qui a été en retrait ces dernières années. Rattrapés par la forêt ou l'urbanisation, ces espaces agricoles méritent d'être préservés pour d'autres formes d'agriculture dans l'avenir. Certains espaces interstitiels dans l'urbanisation ne permettent plus l'activité agricole comme à Bouquéron ou Providence et méritent d'être conservés pour leur rôle de respiration et de coupure dans le tissu urbain ainsi que pour leur qualité paysagère offrant des vues majeures sur la plaine urbaine et la chaîne de Belledonne, et étant également visibles depuis la plaine.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter les espaces agricoles stratégiques de plaine et de plateau
- Créer des conditions favorables au maintien des petites exploitations et au développement de nouvelles formes d'agriculture à forte valeur ajoutée : agriculture bio, maraîchage, cultures spécialisées...
- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité

Déclinaisons communales

- Conforter et pérenniser la vocation agricole des terres cultivées et des pâtures au niveau de 4 grands secteurs : la Tour des Chiens, Pré Morin, Chemin de Pierrache et le Col de Vence, en intégrant les sites dont le défrichage est encore possible et les constructions existantes situées au cœur des zones agricoles afin de ne pas fractionner les entités agricoles déjà fragilisées
- Préserver les espaces interstitiels anciennement exploités par l'agriculture pour leur qualité de site et de paysage, ainsi que les versants boisés

Traduction réglementaire

→ *Classement en A des secteurs agricoles*

→ *Classement en N des autres secteurs non urbanisés et non urbanisables comprenant les versants boisés et les espaces interstitiels dans l'urbain*

PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE ET PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI ET VÉGÉTAL CONSTITUANT LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DE CORENC

En situation de piémont de Chartreuse et de coteau, Corenc, au même titre que la Tronche et Meylan, est marqué par un patrimoine spécifique et une mosaïque de milieux qui constitue une trame verte et bleue et contribue à la qualité paysagère et environnementale de la métropole.

Le patrimoine bâti spécifique est constitué par des maisons bourgeoises en situation de panorama, croix, murs, principalement regroupés entre deux sites patrimoniaux importants : le musée Hébert de La Tronche et le secteur Bouquéron, qui associé à l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul et au secteur Providence forment l'éperon rocheux de Corenc, une entité paysagère repère dans tout le nord-est de l'agglomération et un belvédère exceptionnel sur la métropole et Belledonne.

La trame verte et bleue s'organise avec des cours d'eau temporaires qui drainent les eaux pluviales, sous forme de petits vallons ou de fossés et deux cours d'eau pérennes : le Charmeyran en limite avec La Tronche et La Vence. Ce réseau hydrographique s'accompagne de risques naturels torrentiels et d'une végétalisation quasi-continue du haut au bas de la commune. Cette trame relie l'ensemble du coteau résidentiel du Nord-Est entre Meylan, Corenc et La Tronche en une continuité paysagère pour le Balcon de Chartreuse. Elle s'organise à plusieurs niveaux horizontaux : au sommet de la commune par une couverture de forêts avec des Znieff de type 1 et 2, par des pâtures formant des espaces ouverts et des corridors écologiques ; au centre dans le haut de Corenc avec une continuité formée par les sites paysagers de Providence, du village, de Bouquéron, et par l'éperon rocheux sous le village et sous le Rondeau ; et en bas de Corenc par les espaces végétalisés et arborés ponctuels ou en bosquets développés dans des grandes propriétés.

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Remettre en scène la présence de l'eau dans le territoire
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité
- Identifier et préserver les axes d'écoulements naturels et les grandes zones réceptacles des eaux pluviales. Valoriser ces dernières comme espaces multifonctionnels (loisirs, sports, trame verte et bleue, maraichage...)

Déclinaisons communales

- **Préserver la trame verte et bleue** composée de grandes entités naturelles ou paysagères et d'un réseau hydrographique et végétal

Traduction réglementaire

→ **Classement en N des continuités écologiques ou paysagères connectant les espaces boisés autour du vallon du Charmeyran, de la route de Chartreuse, de l'éperon du Rondeau et du village (sous le chemin de Malanot) et des sites paysagers de Bouquéron et de Providence**

→ **Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : protection de niveau 1 sur les ripisylves et corridors boisés le long des petits vallons drainant les eaux de pluie du versant de Corenc**

- **Protéger le patrimoine végétal** ponctuel dans sa diversité, de façon renforcée lorsque son emplacement constitue une relation de qualité avec le paysage, notamment dans le secteur du château de Bouquéron et dans certaines belles demeures

→ **Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : protection de niveau 1 ou 2 sur des bosquets, arbres isolés, et parc ;**

→ **Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : sont classés en niveau 3 le bosquet d'arbres au droit du château de Bouquéron et le cèdre lié à la demeure bourgeoise Chemin Charles Pajon**

Déclinaisons communales

- **Préserver le patrimoine bâti dans sa diversité** dont une partie est spécifique à la situation de coteau résidentiel et d'entrée de Chartreuse : demeures bourgeoises, équipements, croix, murets,

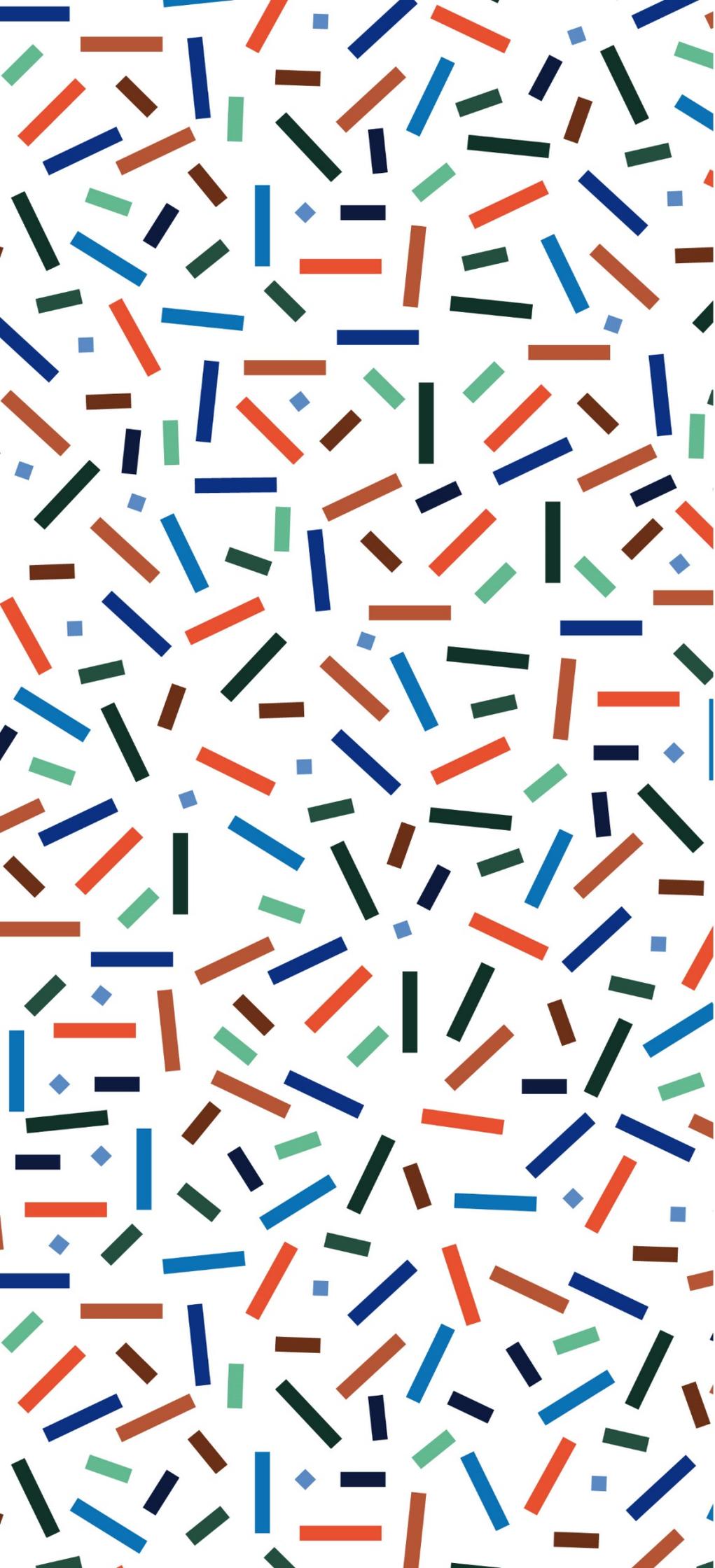
Traduction réglementaire

→ *Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : protection de niveau 1 ou 2 sur des demeures bourgeoises dont certaines en situation de belvédère et formant repère, du petit patrimoine : lavoirs, croix, murets dans les rues en pente (chemins de la Croix de Montfleury, de Malanot, des Résistants, des Buclos) ;*

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	76,0
Zones naturelles	318,9
Zones urbaines	224,3
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	0,0





L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
Le Forum
3 rue Malakoff
38 031 Grenoble cedex 01

lametro.fr

Identité : www.studioplay.fr