



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le

ID : 038-200040715-20240705-297371DL2401801-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Projet de modification n°3

BILAN DE LA CONCERTATION

Annexe à la délibération relative au bilan de la concertation préalable au projet de modification n°3



procédure de modification n°3 du PLUi, elle est présentée en
dossier de concertation. L'article 3.1 des règles communes est modifié pour supprimer
la notion de transformation des constructions existantes pour l'application de la règle,
et pour préciser que les changements de destination concernés par la règle ne portent
que sur les rez-de-chaussée des constructions existantes.

→ **Ainsi, la modification de maisons individuelles existantes et situées dans ces zones pourra être autorisée sans imposer des commerces en rez-de-chaussée lorsqu'il n'y a pas de changement de destination.**

- Une contribution porte sur plusieurs remarques concernant les évolutions prévues sur la commune de Corenc, et fait quelques propositions d'évolution, notamment :
 - Eviter 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) pour éviter la possibilité d'aménager, sous le houppier de l'arbre, des stationnements ou une terrasse.
 - Ne pas compacter, tasser ni imperméabiliser le sol (pas de circulation, de stockage de matériaux, ...), ni endommager le système racinaire de l'arbre protégé, sur une distance correspondant au houppier + 2m, que les racines soient sous le domaine public ou privé, ne pas terrasser de tranchée ni de remblaiement, ne pas couper de branches pour assurer le survol de grue. »
 - **La Métropole ne modifie pas le type de classement des arbres isolés identifiés pour les motifs avancés. Le règlement du patrimoine du PLUi afférent à cette protection précise bien que « Tout aménagement aux abords d'un élément végétal protégé ne doit pas modifier les conditions physiques sous la couronne du sujet à protéger ».**
 - Réduire l'emprise de la servitude SL_1_COR à la partie basse de la parcelle 50, l'emprise envisagée paraît excessive, favorisant l'accélération des véhicules.
 - **La Métropole décide de ne pas réduire l'emprise de la servitude de localisation SL_1_COR projetée, car cette emprise est bien inscrite dans la perspective d'une sécurisation du carrefour Condamine, Cèdre, Beauregard. Le redressement de l'avenue n'est pas envisagé pour favoriser la prise de vitesse des véhicules. Les études techniques ne sont pas finalisées, la servitude de localisation permet d'indiquer les terrains qui peuvent être concernés par la voie publique future, toute l'emprise ne sera pas nécessairement acquise pour le projet.**

Sur la commune de Gières

- Une contribution demande de reclasser les parcelles 316, 317, 330, 328, 485, 336, 337, 340, 346, 347 et 348, en UD2, dans la continuité de la zone UD2 proposée sur le secteur attenant à la rue Wilson dans ce projet de modification n°3.
 - **La Métropole décide de ne pas donner de suite favorable à cette demande. Le secteur concerné par les modifications de zonage proposées se situe dans l'espace préférentiel de développement du SCOT et doit à ce titre permettre une densité moyenne. La différenciation de zonages proposée respecte cette densité moyenne, et étendre la zone UD2 sur les parcelles proposées abaisserait la densité et re-questionne le périmètre étudié.**

Sur la commune de Meylan

- Une contribution demande de reclasser les parcelles AW297 et 314 en UD3, ainsi que les parcelles 64, 65, 66 et 320 (ainsi qu'une partie de la parcelle 314) en zone A.
 - **La Métropole décide de donner une suite favorable à cette demande, formulée par le propriétaire des parcelles concernées. L'emplacement réservé ERS_11_MEY qui était proposé sur un ensemble de parcelles situées à proximité de l'école primaire de**

Maupertuis est supprimé. En lieu et place de cet ERS, il est créé un ERS agricole les parcelles cadastrées AW64, 65, 66, 320 et la partie cultivée de la parcelle AW314 qui correspond à l'exploitation agricole actuelle. Les maisons situées sur les parcelles cadastrées AW297 et AW314 qui étaient concernées par l'ERS supprimé restent en zone UD3 et sont réintégrées dans le secteur de mixité sociale (SMS) libellé « LS3.35.40 » comme initialement.

- Une contribution demande la suppression du point de modification visant à créer l'ERS MEY-9 sur la parcelle AI375 car il est estimé que cet ERS génère une sur-densification du territoire.
 - **La Métropole décide de ne pas donner de suite favorable à cette demande à ce stade de la procédure.**
- Une contribution prend acte de la diminution des droits à construire sur les parcelles situées chemin de la Taillat.
 - **Cette contribution n'appelle pas de réponse de la Métropole.**
- Une contribution demande la suppression des emplacements réservés de mixité sociale (ERS) inscrits en modification n°3 sur le quartier du Charlaix Maupertuis à Meylan, considérant que le choix d'un 100% logement social dont au moins 40% de PLAI conduit à une trop forte concentration de personnes en difficulté.
 - **La Métropole ne donne pas de suite favorable à cette contribution qui conteste les petites opérations en 100% social, alors même qu'il s'agit d'une orientation forte du Programme Local de l'Habitat de les privilégier.**
 - **L'ERS à proximité de l'école est supprimé au profit d'un reclassement en zone agricole à la demande du propriétaire.**
- Une contribution considère que la proposition d'augmentation du coefficient de pleine terre dans le secteur économique Inovalée Ouest de + 5% est insuffisante et demande à ce qu'elle soit augmentée.
 - **La Métropole décide de ne pas donner de suite favorable à cette demande, car aller au-delà de 25% de pleine terre pourrait être très contraignant pour le développement des entreprises notamment pour la création de stationnements dont les besoins dépendent de la nature des activités développées. En complément de la pleine terre minimale, le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique permet d'identifier de nombreux éléments végétaux à protéger.**
- Plusieurs autres contributions s'interrogent sur les motivations des changements de règles sur Inovalée, dont une partie est inconstructible à ce jour du fait du PPRI Isère-Amont. Une inquiétude est portée surtout sur les hauteurs maximales autorisées de 20 mètres au Plan des Formes Urbaines.
 - **L'Etat a initié une procédure d'évolution du PPRI Isère-Amont. Sans certitude sur les délais ni sur les effets réglementaires de cette procédure, la Métropole a mené une réflexion globale sur le secteur Inovalée et n'a pas fait de différence entre les secteurs impactés par le PPRI et ceux qui ne le sont pas. Il existe un vrai enjeu métropolitain à retrouver du foncier productif et à optimiser son utilisation. Ces objectifs constituent la motivation des modifications opérées sur ce secteur.**
 - **Contrairement à ce qui est indiqué, la zone UE4 règlemente actuellement la hauteur maximale à 20 mètres, le reclassement en zone UE1^h associé à une hauteur de 20 mètres ne modifie ainsi pas les droits à construire, mais simplement la vocation de la zone et le type d'entreprises qu'il est souhaité d'y accueillir.**

- Une contribution demande que les espaces verts du site de Orange Labs du bâtiment.
 - **La Métropole partage la nécessité de protéger les espaces verts sur le terrain de Orange Labs, mais n'a pas à apporter de suites dans le dossier de modification n°3 : l'examen du plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique permet de constater que ces protections sont déjà en place sur ce site.**

- Une contribution concerne la correction des bandes de protection du torrent des Jaillières sur le plan B1 des risques naturels (GAM-41) sur la commune de Meylan. Elle signale une erreur, le lot 269 ne correspond pas au n°13 mais au n°12 allée des Moscaries. Elle demande également que la valeur minimale de la bande soit rehaussée de 20 mètres minimum à 30 voire 40 mètres.
 - **La Métropole décide de rectifier la notice explicative pour indiquer la bonne adresse dans la description des modifications des bandes de précaution le long du torrent de Jaillières : La parcelle 269 ne correspond pas au n°13 mais au n°12 allée des Moscaries.**
 - **La Métropole ne donne pas de suite favorable à la demande de modification de la largeur de la bande, dont le tracé et la largeur sont issus d'une doctrine de l'Etat.**

TERRITOIRE ISÈRE AVAL

Sur la commune de Noyarey

- Une contribution demande à modifier l'OAP 44 La Magnanerie sur la commune de Noyarey afin d'élargir les secteurs d'implantation des constructions.
 - **La Métropole, en accord avec la commune de Noyarey, décide de répondre partiellement favorablement à cette demande en augmentant l'emprise du secteur d'implantation des constructions situé au Sud de la future voie de desserte interne de l'opération. En revanche, les espaces verts situés au Nord de la voie sont maintenus compte tenu de leur faible emprise et pour garantir la pérennité de l'arbre faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine végétal.**

Sur la commune de Saint Egrève

- Une contribution demande que les modifications de l'OAP Haut Monta sur Saint-Égrève soit supprimée.
 - **La Métropole, en accord avec la commune de Saint-Egrève, décide de ne pas donner suite à cette contribution. De nombreuses réunions ont eu lieu avec la commune et les acteurs concernés, qui ont abouti à l'OAP présentée à la concertation. Celle-ci répond aux exigences du PLH et tient compte de la présence de la Vence, s'inscrit au mieux dans le tissu urbain existant, et préserve autant que possible le végétal. Des solutions aux craintes exprimées dans la contribution quant à la fréquentation des espaces publics pourront être recherchées dans le cadre de la réalisation du projet et des modalités de gestion futures du site : ces points ne relèvent pas du PLUI.**