	Auteur : David PAGNIER	10 février 2025
	Destinataires : Membres du Bureau Syndical du SYMBORD	

AVIS de compatibilité des projets de documents d'urbanisme des communes – Analyse technique en vue de l'avis du Bureau syndical du 03/04/2025

Commune de CORBELIN

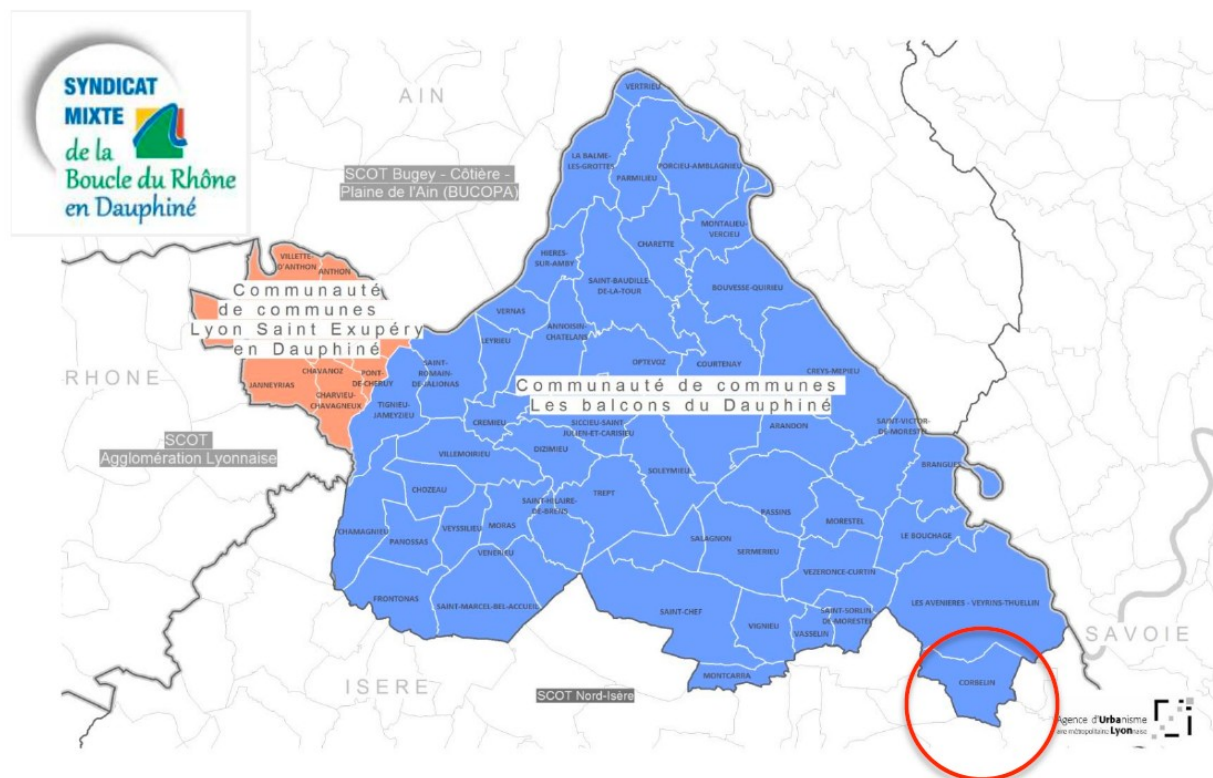
I. PROCÉDURE

I.1. Document en cours

- PLU approuvé le 3 juin 2008
- Modification simplifiée approuvée le 01 juillet 2019

I.2. Procédure en cours

- Révision prescrite le 17 mars 2022
- PADD débattu en novembre 2023
- Arrêt du PLU le 29 février 2024 et retrait de la délibération suite à l'avis négatif de l'État et aux réserves du Symbord
- Arrêt du PLU le 30 janvier 2025 (reçu le 04/02/2025)



II. SITUATION DE LA COMMUNE

III. RÉSUMÉ DU DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

L'ensemble des données ont été mises à jour entre l'arrêt de 2024 et celui de 2025.

III.1. Population

- 2325 habitants en 2021 (+200 depuis 2010)
- Croissance de 0,8 % entre 2015 et 2021 dont 0,6 % dû au solde migratoire
- Vieillesse de la population et diminution de moins de 14 ans et des 30-44 ans
- 1007 ménages dont 284 d'une personne (= depuis 2015), 319 couples sans enfants (+), 290 couples avec enfants (-), 99 familles monoparentales (+). La taille des ménages est en baisse depuis 2010 (2,32 personnes par ménage)

III.2. Logements

- 1160 logements dont 1002 résidences principales (86 %) et 109 logements vacants (9,4 %)
- 80 % de logements de 4 pièces et plus
- 76 % de propriétaires
- 6 % de logements aidés

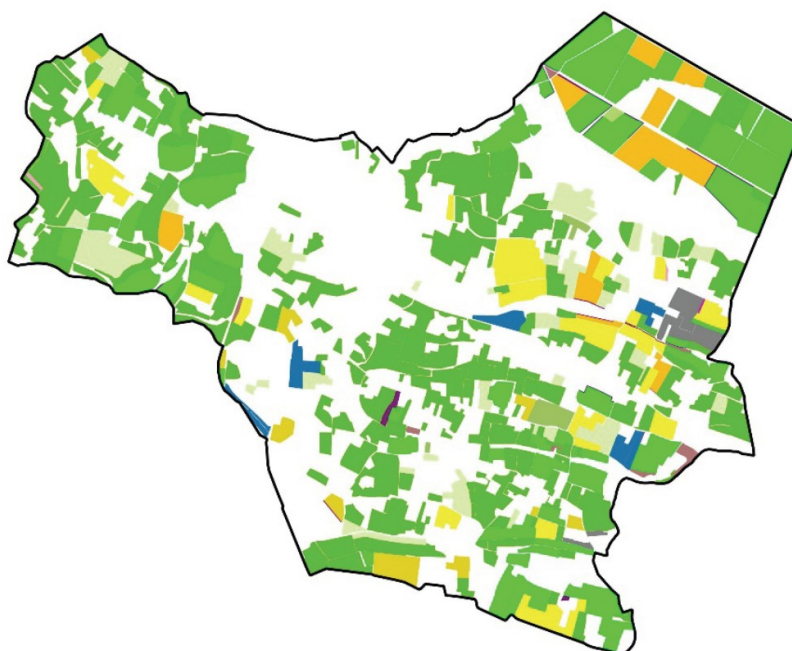
III.3. Emplois – Activités économiques

- 81 % des 15-64 ans sont des actifs
- Une majorité d'actifs sont ouvriers, employés ou exercent une profession intermédiaire
- 458 emplois en 2020
- 84 % des actifs travaillent hors de la commune
- 167 établissements implantés à Corbelin
- 39 entreprises créées en 2022 dont 31 entreprises individuelles

III.4. Agriculture

- 65 % du territoire à vocation agricole
- SAU : 858 ha en 2020
- Nombre d'exploitations : 14 en 2020 d'une surface moyenne de 61 ha (+50 % de surfaces moyennes)
- 46 % de prairies permanentes

Commune de Corbelin (38)
Mise à jour du PLU
Parcelles cultivées sur la commune



- 26 % de maïs, grain et ensilage

III.5. Équipements publics

- Des équipements concentrés dans la centralité
- Question des flux de déplacements entre les équipements publics, et particulièrement avec les équipements scolaires

III.6. Transports – Stationnements

- Proximité de l'A43
- RD1075
- Problématique de la proximité du parc Walibi sur les déplacements, principalement en haute saison
- Important réseau secondaire et tertiaire
- 610 stationnements recensés dans le centre bourg
- Ligne T10 de Translère entre Les Avenières et La Tour du Pin
- L'essentiel des déplacements s'effectue en automobile

IV. PROJET DE LA COMMUNE (PADD)

Axe 1 Cadre de vie – Préserver le cadre de vie

- 1 – Le paysage, élément fédérateur du projet
- 2 – Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine
- 3 – Accompagner la densification et caractériser les espaces de transition paysagères
- 4 – Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la TVB
- 5 – Une position anticipatrice sur la question de la durabilité des ressources naturelles et des énergies
- 6 – Maîtriser et réduire les source pollution et de nuisance
- 7 – Prévenir et réduire la vulnérabilité de du territoire et des populations aux pollutions, nuisances, risques naturels et technologiques
- 8 – Participer à la réduction et à la gestion des déchets

Axe 2 Axe social Répondre aux besoins de la population

- 1 – Structurer le développement de l'habitat dans un territoire rural dynamique qui affiche ses services, ses commerces et ses activités
- 2 – Accueillir une partie du développement résidentiel de la BRD
- 3 – Pour que Corbelin assure son rôle de pôle relais : maîtriser la croissance démographique et dimensionner le parc de logements
- 4 – Prévoir une offre de logements de qualité, diversifiée et adaptée à la population et à la morphologie du territoire
- 5 – Améliorer la mixité sociale dans l'habitat, en respectant le PLH
- 6 – Fixer des objectifs qualitatifs et déterminer des actions pour limiter la consommation d'espace en matière d'habitat
- 7 – Poursuivre le confortement des équipements publics ou d'intérêt collectif
- 8 – Être en capacité à terme, d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire communal

Axe 3 : Économie

- 1 – Développer l'offre économique pour conforter l'offre d'emplois locale et limiter les déplacements des actifs
- 2 – Accompagner la vitalité du centre bourg par la pérennisation de l'offre commerciale et de services
- 3 – Créer les conditions favorables à la pérennité agricole dans ses dimensions économiques, environnementales et paysagères

4 – Créer les conditions favorables à l'exploitation durable de la forêt et au développement de la filière bois

5 – Favoriser le développement des activités touristiques et de loisirs et permettre de répondre à un besoin d'hébergement touristique

6 – Fixer des objectifs et déterminer des actions pour limiter la consommation d'espaces en matière d'économie

Axe transversal : Les déplacements

1 – Sécuriser les déplacements du quotidien et mettre ne place les outils pour favoriser des déplacements plus durables

2 – Intégrer la question du stationnement dans toutes ses dimensions

V. PROJET DE LA COMMUNE (OAP)

- 6 OAP dont 2 de priorité 2 (après 2028)

OAP	Surface	Nature	Nb Logements	Types de constructions autorisées	Logements aidés	Densité
Radio pour tous PRIORITE 1	0,6 ha	Friche	40	R+2+C – Intermédiaire	20 % de logements aidés (locatifs ou BRS)	65 lgt/ha
La Romatière PRIORITE 1	0,68 ha	Friche dont bâtiment patrimonial	15	Logements+Bureaux+Artisanat+Commerces de détail	20 % de logements aidés (locatifs ou BRS)	22 lgt/ha
Rue du Docteur Robert PRIORITE 1	0,46 ha	Terrain nu	14	Habitat intermédiaire R+1+C max	20 % de logements aidés (locatifs ou BRS)	30 lgt/ha
Bois Vion PRIORITE 2	0,55 ha	Friche dont bâtiment patrimonial	10	habitat collectif – R+2+C + rdc en commerces ou artisanat de détail, services ou équipements	-	18 lgt/ha
Rue du soldat d'Égypte/Avenue de la soie – PRIORITE 2	0,85 ha	Terrain nu au sein d'un secteur résidentiel	21	R+1+C en intermédiaire ou petits collectifs R+2+C	20 % de logements aidés (locatifs ou BRS)	25 lgt/ha
La Ristourne – PRIORITE 1	1,12 ha	Terrain nu proche centralité	14	Habitat et équipements (résidence seniors, structure intergénérationnelle)	-	20 lgt/ha

Sur l'OAP 6 : la densité résultante est de 12,5 logt à l'hectare sur les 1,12 ha dédiés au logement et non 20 logements à l'hectare.

Synthèse des OAP

Dans les OAP de priorité 1 :

- 2,86 ha dont 0,46 ha de terrain nu et 1,83 ha de friches
- 83 logements soit 3 logements/ha en moyenne
- 14 % de collectifs, 66 % d'intermédiaire, 20 % non précisés mais proche du collectif → 11 logements aidés.

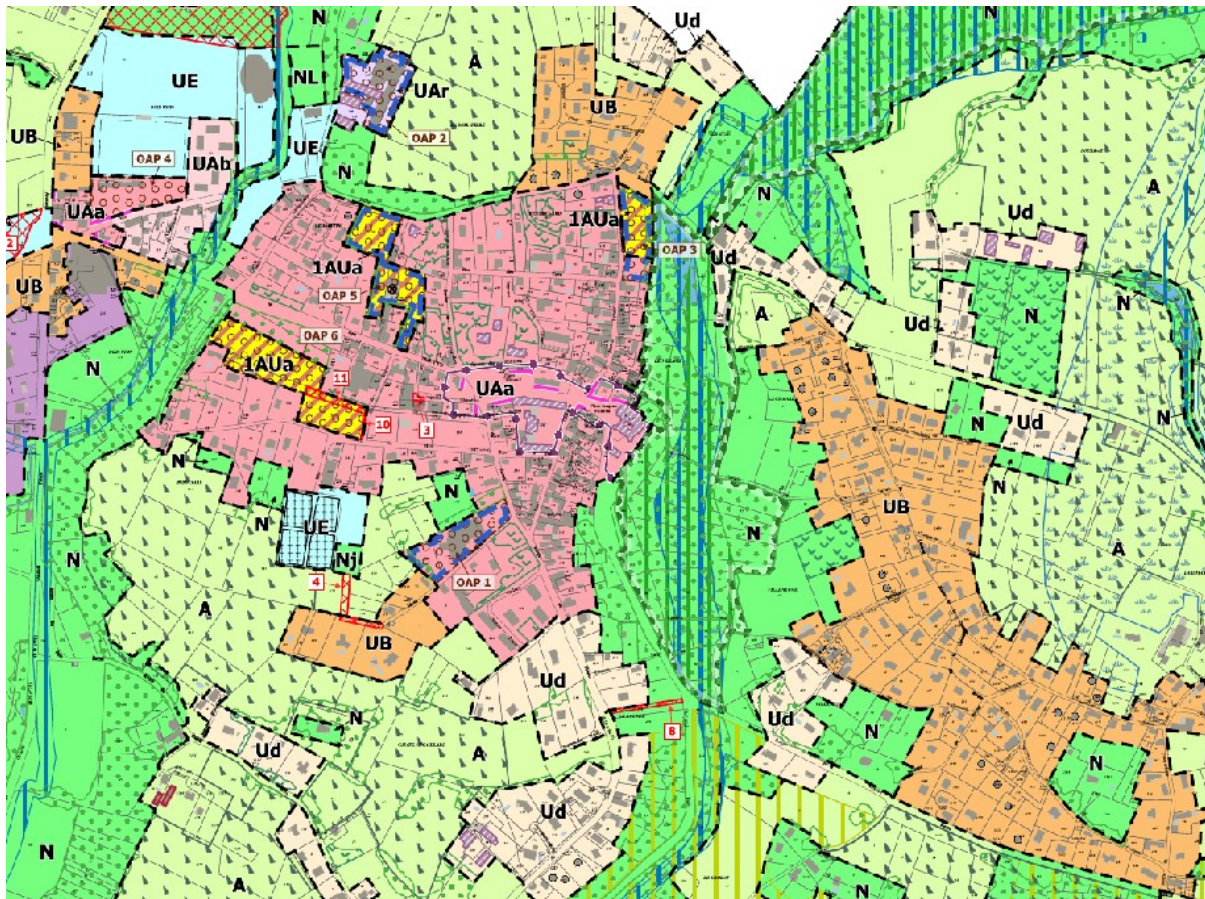
Dans les OAP de priorité 2

- 1,4 ha dont 60 % de terrains nus

- 31 logements soit 22 lgt/ha en moyenne
- Logements groupés ou petits collectif → 4 logements aidés

VI. ORIENTATIONS DU SCOT SUR LA COMMUNE

Chaque commune comprise dans le périmètre du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a fait l'objet d'une analyse de compatibilité de son document d'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du SCoT avec ce dernier. Ce document récapitule les orientations du SCoT sur la commune. Ces orientations sont rappelées ci-dessous avec une analyse de la manière dont le PLU y répond.



Regrouper l'urbanisation autour des centralités existantes et lutter contre l'étalement urbain et l'étirement des constructions le long des voies. 80 % de la production nouvelle de logements devra être réalisée dans la centralité identifiée.

- La centralité identifiée dans le PADD et traduite dans la zone AUa du PLU, ne répond pas totalement aux objectifs fixés par le SCoT. Toutefois, La centralité est bien justifiée dans le rapport de présentation.
- Les OAP comprises dans la zone AUa permettent la réalisation de 114 logements sur un objectif de 230, dont 54 sont déjà construits. Les objectifs de construction de logement dans la centralité sont indiqués et accompagnés par les dispositions réglementaires.

Mobiliser prioritairement le potentiel foncier situé dans le tissu urbain constitué et le renouvellement urbain. Prendre en compte la vacance.

- Les objectifs de mobilisation du potentiel foncier au sein du tissu urbain, la priorité au renouvellement urbain et la prise en compte de la vacance sont intégrés au projet de PLU.
- Les justifications sur la consommation de foncier ont été revues au regard du document arrêté en 2024 et répondent davantage aux objectifs de la loi Climat et Résilience.

Le potentiel de nouveaux logements attribué par le SCoT – à l'horizon 2040 – est de 300 maximum, soit environ 150 logements d'ici 2030 (sauf si le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est supérieur).

- *La commune fixe un objectif de 230 logements supplémentaires à l'horizon 2035 dont 54 déjà réalisés. Cet objectif est compatible avec le SCoT.*

Prendre en compte tous les besoins en logements avec une typologie variée : 30 % en individuel, 40 % en groupé/intermédiaire et 30 % en collectif. La programmation en matière de logements sociaux, déclinée par le PLH de la Communauté de Communes les Balcons du Dauphiné, doit être prise en compte.

- *La commune affiche un objectif de répartition à 2035 des constructions neuves de 14 % de maisons individuelles, 49 % d'intermédiaire, 37 % de collectif. Ces objectifs sont en phase avec les objectifs du SCoT.*
- *Le règlement a été modifié par rapport à la version arrêtée en 2024 afin de limiter les capacités de densification en zone UB et ainsi renforcer la centralité.*
- *Les dispositions du règlement des zones UB et UH ont été revues pour y limiter les capacités de développement.*
- *La commune fixe un objectif de 10 % de logements aidés dans la construction neuve. Les OAP permettent la construction de 15 logements aidés sur les 18 fixés comme objectif.*

Optimiser le foncier en prenant en compte les types d'habitat projetés.

- *Les dispositions revues du PLU contribuent davantage à la réalisation de cet objectif*

Développer un urbanisme de qualité : Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et franges urbaines...

- *Le secteur identifie deux secteurs et des bâtis d'intérêt patrimonial. Il identifie, pour ces derniers, les conditions de leur évolution.*

Économie – Commerces – Tourisme – Agriculture : Assurer la mixité fonctionnelle de l'enveloppe urbaine ; localiser les commerces et les services dans la centralité, encourager les politiques locales qui permettent de valoriser et promouvoir les sites touristiques et de loisirs ; préserver les terres agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations...

- *Les dispositions revues du PLU respectent les orientations du SCoT*

Concernant le commerce de centralité : Afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie, il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) en dehors des périmètres de centralité, que ce soit en création ou transformation de bâtiment existant. Le DOO du SCoT positionne les centralités de type centre-ville, centre-bourg. Charge au PLU de définir spatialement avec précision (tracé à la parcelle) les périmètres de centralité.

- *Les dispositions revues du PLU respectent les orientations du SCoT*

Site stratégique ZA de la Soie : 6 hectares en extension. Les PLU prévoient et localisent les surfaces nécessaires.

- *Le PLU arrêté du 30 janvier 2025 supprime la localisation de l'extension autorisée par le SCoT. Cette possibilité n'étant pas une obligation et le dossier justifiant de sa non inscription, le PLU est compatible avec les orientations du SCoT.*

Ces extensions sont soumises à différentes règles d'aménagement et d'accessibilité (à l'écart du développement résidentiel / s'assurer de l'adéquation du projet avec la ressource en eau et l'assainissement / analyser les impacts du prélèvement foncier sur les activités agricoles / selon le principe général « éviter, réduire, compenser », s'assurer que le projet ne porte pas atteinte à des enjeux environnementaux et de biodiversité / prendre en compte et limiter les impacts sur les zones résidentielles en s'assurant que les flux de transport induits bénéficient d'itinéraires

permettant d'éviter les centres urbains / mettre en œuvre des principes de qualité tels que l'optimisation de l'espace, l'aménagement paysager, la qualité des constructions et des abords, la gestion des déchets ou encore le traitement des questions énergétiques / Y interdire la construction de logements, de commerces et de services sans lien avec les activités implantées). Les activités logistiques ne sont pas autorisées dans les sites stratégiques.

- *Les seules extensions autorisées se situent au cœur des espaces urbanisés.*

Prendre en compte l'ensemble des risques et les ressources du territoire (assainissement / milieux récepteurs / eau...)

- *Les risques et ressources sont pris en compte. Dans les secteurs non desservis par un assainissement collectif et en particulier dans ceux dont l'ANC est mauvaise où moyenne, il conviendrait de conditionner toute extension de bâtiment existant ou construction nouvelle aux capacités d'assainissements identifiées sur ce secteur (par ailleurs bien identifiés dans le PLU arrêté le 30 janvier 2025).*

Prendre en compte les modes actifs dans les aménagements de voirie et les espaces publics.

- *Les modes actifs sont pris en compte dans les aménagements de voirie et les espaces publics*

Requalifier la voirie D1075 ; Limiter l'urbanisation linéaire et la densification le long de cet axe, hors centralités.

- *Le PLU ne prévoit pas de requalification de la D1075. Il n'autorise pas d'urbanisation supplémentaire long de cet axe.*

Assurer la protection de toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue / Assurer sa fonctionnalité.

- *Le zonage du PLU assure une bonne protection de toutes les composantes de la TVB et de sa fonctionnalité.*

De plus, les corridors terrestres délimités par le SCoT devront être reportés dans les PLU et préservés de toute urbanisation (2 corridors à Corbelin). Dans le cas d'un projet structurant pour le territoire qui impacterait un des corridors identifiés, sa réalisation serait conditionnée au maintien de la fonctionnalité de ce dernier par des aménagements adaptés.

- *Les corridors terrestres du SCoT sont reportés dans le PLU et préservés de toute urbanisation.*

Au sein des corridors terrestres identifiés par le SCoT, il faut protéger tous les éléments naturels d'intérêt et constitutifs de ces espaces par un règlement adapté et des inscriptions graphiques spécifiques ; protéger strictement et durablement les linéaires de haies présentant une valeur écologique et/ou paysagère remarquable. La suppression d'une partie de ces linéaires de haies peut être autorisée à condition de compenser cette suppression à hauteur de 1 pour 1, selon des caractéristiques équivalentes (talus, variété des espèces...), au sein de la même zone ou d'une zone N ou A de la commune, sous réserve du respect des autres mesures réglementaires.

- *Tous les éléments constitutifs des corridors sont protégés par le PLU, ainsi que les haies.*

Dans les corridors, interdire les clôtures imperméables ou murs de propriété qui contraignent le passage des animaux. Le cas échéant, prévoir des clôtures perméables.

- *Le règlement définit des prescriptions qui préservent la perméabilité des clôtures dans les corridors.*

VII. AVIS DU SYMBORD – BUREAU SYNDICAL

Il est proposé un avis favorable avec observations suivantes :

- *Dans les secteurs non desservis par un assainissement collectif et en particulier dans ceux dont l'ANC est mauvaise où moyenne, il conviendrait de conditionner toute extension de bâtiment existant ou construction nouvelle aux capacités d'assainissements identifiées sur ce secteur (par ailleurs bien identifiés dans le PLU arrêté le 30 janvier 2025)*