



Commune de  
CORBELIN

# CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

## Opération réalisable

Arrêté n° 2026-026-UR

Le Maire,

VU la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L 410-1 b) du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à :

- Un terrain de 3221 m<sup>2</sup>, cadastré **AC-55, AC-101, AC-102, AC-109**
- Situé 134 Chemin du Pourraz, 38630 Corbelin,
- Présentée le 17/12/2025,
- Par **FALCHERO Lucas et ESCALANTE Sarah**,
- Demeurant 57 Route des moulins, 38490 Granieu,
- Enregistrée par la mairie de CORBELIN sous le numéro **CU 038 124 25 1 0071**.

VU le Code de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CORBELIN approuvé le 30/10/2025,

VU l'avis du service gestionnaire du réseau d'eau potable en date du 05/01/2026,

VU l'avis du service gestionnaire du réseau d'assainissement en date du 05/01/2026,

VU l'avis défavorable du service public d'assainissement non collectif (Spanc) en date du 06/01/2026,

VU l'avis d'Enedis en date du 24/01/2026,

VU l'avis du Syclum en date du 15/01/2026,

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la rénovation de la maison existante, et la transformation de l'annexe existante en surface de plancher habitable avec une extension d'environ 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en zone Ud du PLU,

**CONSIDERANT** les dispositions de de la zone Ud du PLU, et notamment celles de l'article U2 / 2-1 relatives aux constructions existantes à destination de logement en zone Ud,

**CONSIDERANT** au surplus l'avis défavorable susvisé du Spanc, précisant que l'assainissement non collectif existant est conforme mais n'est cependant dimensionné que pour 5 pièces principales au maximum,

**CONSIDERANT** qu'un avis favorable pourrait être envisagé par le Spanc, après étude du projet définitif et sous certaines conditions,

### CERTIFIE

**Article 1** - Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée : **Rénovation de la maison existante, et transformation de l'annexe existante en surface de plancher habitable avec extension d'environ 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve de :**

- respecter au stade de l'autorisation d'urbanisme le règlement de la zone Ud du PLU, dont les dispositions de l'article U2 / 2-1 du règlement admettant notamment les extensions volumétriques à usage de logement sous conditions cumulatives,
- fournir au stade de l'autorisation d'urbanisme, une attestation favorable pour l'assainissement non collectif.

**Article 2** – Au document d'urbanisme susvisé, le terrain est situé en zone Ud (parcelle AC-55) et en zone N, ZONE NATURELLE PROTEGEE (parcelles AC-101, AC-102, AC-109). Seule la partie du terrain située en zone Ud est constructible sous conditions.

Au surplus, une partie du terrain en zone N est repérée en « Espaces verts et parcs à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (parcelles AC-102 et AC-109),

Par ailleurs, aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain.

**Article 3** - Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

- taxe d'aménagement : 3 % part communale et 2.5 % part départementale,
- redevance d'archéologie préventive : taux 0.69 %

**Article 4** - Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

***Participations exigibles sans procédure de délibération préalable***

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du Code de l'urbanisme)

***Participations préalablement instaurées par délibération***

- Néant

**Article 5** - Néant.

**Article 6** - Le terrain est soumis au droit de préemption urbain.

**Article 7** - Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'État suivants :

- Néant

**Article 8** - L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

***Eau potable :***

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Oui		Syndicat des eaux des Abrets	__/__/__

***Électricité :***

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Oui		Enedis	__/__/__

***Assainissement :***

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Non		Syndicat des eaux des Abrets	__/__/__

***Voirie :***

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Oui		Commune	__/__/__

**Article 9 - Observations :**

L'accès sur le domaine public devra être aménagé en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

Toute construction sur ce terrain devra obligatoirement être raccordée aux réseaux publics existants aux frais de l'intéressé (articles R 410-14 - R 111-8 du Code de l'urbanisme).

Au titre de la réalisation des équipements propres à l'opération, le constructeur devra exécuter les travaux de raccordement à la voie publique et de branchement aux réseaux publics, selon les directives données par les autorités gestionnaires de la voie et des réseaux (articles R 410-14 - L 332-15 du Code de l'urbanisme).

L'attention du demandeur est attirée sur la modification du code de l'énergie, suite à l'ordonnance n°2023-816 du 23 août 2023 relative au raccordement et à l'accès aux réseaux publics d'électricité, pour l'article L.342-21 qui précise dans son 1er alinéa que lorsque l'extension est rendue nécessaire pour une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, située en dehors d'une zone d'aménagement concerté et ne donnant pas lieu à la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels ou à la participation pour voirie et réseaux mentionnées à l'article L.332-6-1 du code de l'urbanisme, la contribution est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition. Cette contribution peut représenter un coût non prévu dans le projet, pour laquelle le demandeur est invité à se renseigner auprès du gestionnaire du réseau électrique.

Les eaux pluviales seront traitées et infiltrées dans le sol sur la parcelle aux frais du constructeur, qui est responsable du dimensionnement des ouvrages nécessaires.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que, le projet étant situé en zone d'assainissement non collectif, la conformité de l'installation d'assainissement individuel sera vérifiée au stade du dépôt du dossier de demande de permis de construire, par la production d'une attestation établie en application de l'article R 431-16 c) du code de l'urbanisme.

Il est OBLIGATOIRE de prendre contact en amont du dépôt de PC avec le service gestionnaire de l'assainissement non collectif (SPANC) et de joindre au dossier de PC, l'attestation établie par ledit SPANC en application de l'article R 431-16 c) du code de l'urbanisme.

Si la propriété foncière d'origine est divisée en vue de la construction toute demande de permis de construire devra être précédée d'une procédure de lotissement sous forme de déclaration préalable ou permis d'aménager (article R 421-19a ou R 421-23a du Code de l'urbanisme).

Le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée). Les règles de construction respecteront les prescriptions de l'arrêté du 22/10/2010 et du décret 2010-1254 du 22/10/2010 relatifs à la prévention du risque sismique, ainsi que celles du décret 2023-1173 du 12/12/2023 et de l'arrêté du 22/12/2023.

Afin de mettre au point le projet architectural au regard de son environnement, le maître d'ouvrage devra prendre rendez-vous auprès de l'architecte-conseiller local avant le dépôt de la demande de permis de construire (RDV au 04 74 80 23 30).

Fait à CORBELIN

Le : 01 février 2026

Le Maire,

Fredéric Gehin



*Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif de GRENOBLE d'un recours contentieux.*

**Durée de validité :**

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

**Effets du certificat d'urbanisme :**

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exception relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le certificat d'urbanisme est exécutoire à compter de sa notification et de sa réception par les services préfectoraux.