



Commune de
CORBELIN

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

Opération non réalisable

ARRÊTÉ n° 2026-027-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 :

- Situé 694 route du Plan du Mont, 38630 CORBELIN,
- D'une superficie de 1648 m², cadastré A-752,
- Présentée le 07/01/2026,
- Par **LOVE IMMO**, demeurant 7a rue des Tisserands, 38110 La Bâtie Montgascon,
- Enregistrée par la mairie de CORBELIN, sous le numéro **CU 038 124 26 1 0001**,

VU le Code de l'urbanisme,

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

VU l'avis d'Enedis en date du 09/02/2026,

VU l'avis du service gestionnaire du réseau d'eau potable en date du 14/01/2026,

VU l'avis du service gestionnaire du réseau d'assainissement en date du 14/01/2026,

VU l'avis défavorable du service public d'assainissement non collectif en date du 15/01/2026,

VU l'avis du Syclum en date du 26/01/2026,

CONSIDERANT que le projet porte sur le changement de destination des dépendances existantes en 8 logements (soit 7 logements dans les 2 dépendances existantes en zone A en prolongement du logement existant, et 1 logement dans 1 dépendance en annexe séparée située à cheval sur les zones N et A) et l'aménagement de la maison d'habitation existante en zone A en 2 logements,

CONSIDERANT que les deux dépendances existantes en prolongement de l'habitation existante sont situées en zone A et repérées au PLU comme pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme, mais sous certaines conditions,

CONSIDERANT en effet, selon les dispositions de l'article A 2-1 du règlement, que le changement de destination des bâtiments existants repérés comme pouvant changer de destination vers la sous-destination « logement » est admis sous réserve, notamment que l'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome sur le terrain d'assiette de la construction, adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent, et également que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins de l'opération en respectant les dispositions de la zone UH en termes de nombre de stationnements,

CONSIDERANT d'une part, l'avis susvisé du service gestionnaire du réseau d'assainissement du Syndicat des eaux des Abrets, stipulant que le terrain support du projet n'est pas desservi par un collecteur public d'égout,

CONSIDERANT l'avis défavorable susvisé du service public d'assainissement non collectif (Spanc) du Syndicat des eaux des Abrets, précisant que compte tenu de l'emprise des bâtiments, la superficie du terrain d'assiette est insuffisante pour accueillir un assainissement non collectif de 31 équivalents-habitants (EH),

CONSIDERANT dans ces conditions qu'il doit être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité ou sécurité publique,

CONSIDERANT d'autre part, selon les dispositions de la zone UH en termes de nombre de stationnements, que pour les bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination, il est requis à minima 1 place par logement (soit dans le cas présent 7 places pour 7 logements), et que pour l'aménagement des bâtiments existants à usage d'habitation créant de nouveaux logements, il est requis à minima 1 place de stationnement pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation ou tous les 80 m² créés (soit dans le cas présent 1 place pour le logement créé, voire plus selon la surface de plancher créée et non précisée),

CONSIDERANT que le nombre et l'emplacement des stationnements ne sont pas précisés sur les pièces du dossier et que, compte tenu de l'emprise des bâtiments, la superficie du terrain d'assiette apparaît insuffisante pour accueillir l'ensemble des places de stationnement requises, ainsi que les manœuvres des véhicules sur le terrain,

CONSIDERANT au surplus, que la dépendance existante en annexe séparée, située à cheval sur les zones N et A, n'est pas repérée au PLU comme pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT par ailleurs que cette dépendance est située dans une zone d'aléa fort de glissement de terrain (RG) où, conformément au règlement relatif à la prise en compte des risques, et joint au PLU, sont interdits, à l'exception de ceux autorisés aux articles 2 et 3, tous les projets nouveaux, et également les créations d'aires de stationnement privées, collectives ou individuelles, associées ou non aux constructions,

CONSIDERANT que le projet de création de logements par changement de destination et avec création de stationnements n'est pas autorisé aux articles 2 et 3, et n'est de fait pas admis en zone de glissement de terrain RG,

CONSIDERANT qu'il convient de faire application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité ou sécurité publique,

CONSIDERANT enfin, selon les dispositions de l'article A 2-1 du règlement que les réhabilitations, rénovations et extensions dans le volume existant des constructions existantes à usage de logements, et présentant une surface de plancher minimale de 50 m², sont autorisées sans limite de surface de plancher et sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5,

CONSIDERANT que les pièces du dossier ne précisent pas la surface de plancher existante du logement existant,

CERTIFIE

Article 1 - Le terrain objet de la demande **ne peut être utilisé** pour la réalisation de l'opération envisagée : **Changement de destination des dépendances existantes en 8 logements et aménagement de la maison d'habitation existante en 2 logements.**

Article 2 – Au document d'urbanisme susvisé, le terrain est situé en zone A, ZONE AGRICOLE et en zone N, ZONE NATURELLE PROTEGEE.

De plus, 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 de 0.69 %

Article 4 - Les participations ci-dessous pourraient être prescrites par un permis de construire 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 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 n'est pas soumis au droit de préemption urbain.

Article 7 - 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	__/__/__

Fait à CORBELIN

Le : 17 février 2016

Le Maire,

Frédéric Gehin



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales

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.

