

DOSSIER N° PA 038215 26 10001

Déposé le 28/01/2026

Affiché en mairie le 28/01/2026

Par LOUISE FASSION

Demeurant 93 AVENUE DE LA MER

14150 OUISTREHAM

Sur un terrain sis ROUTE DE LA CHAPELLE D'ILLINS

38200 LUZINAY

Cadastré A954, A955

Pour DETACHEMENT DE 1 LOT A BATIR

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.422-1 relatif aux communes décentralisées

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Luzinay approuvé le 31 mars 2017, révisé le 10 juin 2025.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26 février 2026,

Vu l'avis de naTran en date du 20 février 2026,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 11 février 2026

Vu l'avis tacitement favorable du service gestionnaire du réseau d'eau potable en date du 1er mars 2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service Cycle de l'Eau Assainissement et eaux pluviales en date du 4 février 2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du gestionnaire de la voirie en date du 11 février 2026,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées dans le présent arrêté et conformément aux documents présents dans le dossier de demande :

- Notice de présentation,
- Plan de composition,
- Règlement.

ARTICLE 2 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de un (1).

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de trois cent mètres carrés (300 m²) répartie conformément à la distribution inscrite au règlement de lotissement.

ARTICLE 3 : Afin de garantir une bonne intégration du futur projet de construction au sein des abords de la chapelle protégée au titre des monuments historiques, les prescriptions suivantes de l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées pour le dépôt du PC :

IMPLANTATION : La construction devra présenter une trame orthogonale et respecter les principes d'implantation du bâti local en se positionnant parallèlement à la route.

VOLUMETRIE : En cohérence avec le bâti traditionnel local, les constructions devront présenter des volumes simples partant de toitures à 2 pans de même pente en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au caractère régional.

MATERIAUX : Considérant le caractère patrimonial des lieux formant l'intérêt et la qualité du hameau dans un paysage sensible, il est souhaitable, pour garantir une cohérence d'ensemble, d'utiliser des matériaux traditionnels au bâti local.

TEINTES : Les teintes seront en harmonie avec l'environnement existant, et complétées au besoin par l'apport d'une couleur vive ponctuelle pour affirmer un parti architectural.

FACADES : Les façades seront ordonnancées et les fenêtres auront des proportions verticales marquées.

CLOTURES ET PORTAIL : Les clôtures préserveront au maximum les végétaux existants et seront constituées de haies végétales d'essences locales variées, avec muret de 50 cm de haut si nécessaire surmonté d'un grillage souple.

DISPOSITIFS TECHNIQUES : Les équipements liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques, etc..) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions, en évitant l'effet de superstructures surajoutées et autre effet de mitage.

EXTERIEURS : Les surfaces libres seront désimperméabilisées au maximum et les essences végétales plantées seront variées et locales.

NB : Le PC fera l'objet d'une présentation/consultation de l'architecte conseil du CAUE avant tout dépôt en mairie

ARTICLE 4 : Les travaux d'équipements et de viabilité seront exécutés en accord avec les Services Techniques et compagnies concessionnaires intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

ARTICLE 5 : Les constructions devront être obligatoirement raccordées aux réseaux publics mis en place par l'aménageur.

Eaux usées/ eaux pluviales :

La parcelle est située en zone d'assainissement non collectif.

L'emprise du projet est située en zone de glissement de terrain. Pour rappel, la réglementation interdit toute infiltration d'eaux pluviales sur une parcelle en zone d'aléa de glissement. Pour être conforme au règlement, les eaux devront être infiltrées en totalité en dehors de la zone d'aléa de glissement de terrain.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle se fait par des noues d'infiltration, des tranchées drainantes, des puits d'infiltration, des jardins de pluies, ...). Les volumes d'infiltration devront être adaptés à la perméabilité du sol.

Afin de réduire les volumes d'eau à gérer, il est recommandé de limiter l'imperméabilisation des sols en utilisant des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux pluviales.

Electricité :

L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'ENEDIS a donné un avis favorable pour un projet à concurrence d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que pour le raccordement et à l'accès aux réseaux publics d'électricité selon l'article L.332-17 du code de l'Urbanisme, la contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis de construire dans les conditions prévues à l'article L342-21 du même code. 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.

ARTICLE 6 :

Canalisations : Le code de l'environnement (Livre V- Titre V- Chapitre IV) impose aux responsables de projets et exécutants de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guichet Unique des réseaux » www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr et d'adresser les déclarations (DT-DICT) aux exploitants de réseaux présents à proximité du projet.

ARTICLE 7 :

Voirie :

Le ruissellement sur le domaine public des eaux pluviales issues de la parcelle est interdit. Ces eaux seront collectées par un moyen adapté (grilles sur la totalité de l'accès), puis évacuées et stockées avec les eaux pluviales du reste de la parcelle à l'exception de la largeur de l'accès sera de 4,00 minimum

Le portail de l'accès créé sera implanté en recul de 5m (distance mesurée à la perpendiculaire depuis la limite de propriété)

L'accès créé devra comporter des pans coupés de 3mx3m à 45° libres de tout obstacle visuel, de part et d'autre du portail, afin de permettre d'améliorer la visibilité des riverains souhaitant s'engager sur la voie publique ;

La partie de l'accès, située entre la limite de la voie publique et les seuils de portails créés, devra comporter une pente de 2%, orientée vers la voie publique ;

Le seuil du futur portail devra avoir une altimétrie supérieure de 10 cm au niveau de la bordure de la chaussée.

Collecte des déchets :

Pour la dotation de bacs individuels de collecte des ordures ménagères, le lotisseur devra contacter le service concerné au 04.74.53.45.16.

ARTICLE 8 : L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'en raison de la situation du terrain porteur du projet en partie en zone bleue de risque de glissement de terrain, il est de la responsabilité, en tant que maître d'ouvrage, de s'assurer que ledit projet respecte toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre ce risque

ARTICLE 9 : Le lotisseur reste tenu de s'assurer que son projet respecte toute législation ou réglementation spécifique à sa construction notamment au regard de la loi sur l'eau.

ARTICLE 10 : Les constructeurs seront soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (TA) et à la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP).

Fait à Luzinay, le

26/05/2026

Le Maire,



Christophe CHARLES

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.21312 du Code Général des Collectivités Territoriales

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) 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 territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis d'aménager :

Conformément aux articles R. 424-17 et R.424-18 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux fois pour une durée d'un an, la demande doit être formulée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Vous pourrez alors commencer les travaux seulement après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407*01 à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement)
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de 2 mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :

Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Délais et voies de recours :

Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'UN mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision relative à une autorisation d'urbanisme n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages ouvrages prévue par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

