

DOSSIER N° PA 038215 26 10003

Déposé le 16/04/2026 et complété le 10/07/2026

Affiché en mairie le 17/04/2026

Par SYLVIE RODET
RAOUL ABEL-COINDOZ
Demeurant 217 ROUTE DE LA CHAPELLE
38200 LUZINAY
Sur un terrain sis ROUTE DE LA CHAPELLE D'ILLINS
38200 LUZINAY
Cadastré A226

Pour DETACHEMENT DE 2 LOTS 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 tacitement favorable d'ENEDIS en date du 18 mai 2026,

Vu l'avis tacitement favorable du service gestionnaire du réseau d'eau potable en date du 18 mai 2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service Cycle de l'Eau Assainissement eaux usées-eaux pluviales en date du 19 mai 2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service Environnement collecte des déchets en date du 11 mai 2026,

Vu l'avis favorable avec prescription du gestionnaire de la voirie en date du 22 avril 2026,

Vu l'avis de TOTAL en date du 12 mai 2026,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 7 août 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,
- Programme des travaux,
- Plan des réseaux,
- Règlement.

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

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 500 m² répartie conformément à la distribution inscrite au règlement de lotissement.

ARTICLE 3 : 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.

Assainissement Eaux usées :

Le raccordement sur la canalisation publique de collecte fera l'objet d'une demande de branchement auprès du délégataire en charge de la gestion du réseau d'assainissement.

Un tabouret de branchement individuel pour les eaux usées devra être positionné en limite de propriété et accessible depuis le domaine public.

Assainissement Eaux Pluviales :

Conformément à la réglementation en vigueur, toutes les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées (toitures, terrasses, stationnements, voie accès, piscine...) devront être prioritairement infiltrées sur la parcelle. 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.

AEP :

Chaque habitation devra disposer de son propre branchement, dont les caractéristiques seront déterminées avec le concessionnaire du réseau d'eau potable.

Un regard abritant les compteurs devra être placé en limite extérieure de propriété sur le domaine public.

ENEDIS :

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

Voirie :

L'accès créé devra être établi perpendiculairement à la chaussée ; - Afin de ne pas dégrader la sécurité de ses usagers ; Il est souhaitable de privilégier la juxtaposition des accès aux 2 lots ; - 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 ; - la largeur de l'accès sera de 4,00 minimum - 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 ; - 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.

Si une clôture est projetée dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme, le demandeur doit solliciter un arrêté d'alignement auprès du service voirie ; Si des modifications doivent être apportées au domaine public, le demandeur doit solliciter une permission de voirie.

Collecte des Déchets :

Présentation, les jours de collecte, des bacs individuels de déchets en bordure de la route de la Chapelle d'Illins.

Les bacs devront être présentés :

→ les poignées dirigées vers la chaussée et couvercles fermés

→ la veille au soir du ramassage, le plus tard possible (après 21 h 00) et rentrés le plus rapidement après le passage du camion, en tout état de cause le jour de la collecte.

La fourniture des récipients de collecte est assurée par Vienne Condrieu Agglomération. Contactez le service environnement à la réception des ouvrages.

ARTICLE 4 : Les constructions devront être obligatoirement raccordées aux réseaux publics mis en place par l'aménageur.

ARTICLE 5 : Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.

Afin de garantir une bonne intégration du futur projet de construction au sein des abords de la chapelle d'Illins, les prescriptions suivantes seront intégrées à un règlement de lotissement :

- **IMPLANTATION/** La construction devra présenter une trame orthogonale et respecter les principes d'implantation du bâti local, sans mouvements de terrain supérieurs à 50cm : les constructions s'adapteront au terrain et non l'inverse.

- **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 sera utilisé, pour garantir une cohérence d'ensemble, d'utiliser des matériaux traditionnels au bâti local.

- **TEINTES/** Les teintes seront en harmonie avec l'environnement existant.

- **FACADES/** Les façades seront ordonnancées et les fenêtres auront des proportions verticales marquées.

- **CLOTURES ET PORTAIL/** La clôture sera composée d'un grillage souple sur muret maçonné de 50 cm de haut maximum et enduit dans un ton local beige ocre, et doublée par une haie vive d'essences locales variées et/ou de fruitiers.

Les portails seront simples en bois métal peint ajouré en partie haute à minima, d'un registre rustique pour conforter le caractère rural ou champêtre des lieux.

- 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 voies d'accès, voiries et espaces de stationnement seront en matériaux perméables et ne créant pas de contraste trop fort avec le végétal alentour.

Les plantations existantes seront conservées au maximum et compensées (1 pour 1 au minimum) si des sujets sont abattus

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

ARTICLE 6 : L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'en raison de la situation du terrain porteur du projet pour partie en zone bleue de risque de crues rapides des rivières Bc1 et Bc2, et pour partie en zone rouge de risque de crues rapides des rivières RC, 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 ces risques.

ARTICLE 7 : 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 8 : Les constructeurs seront soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (TA) et à la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP).

ARTICLE 9 : Les permis de construire pourront être accordés, selon l'article R 442-18 du code de l'urbanisme :

a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R 462-1 et suivants ;

b) soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

Fait à Luzinay, le 15/09/2026

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.