



CERTIFICAT D'URBANISME TYPE B
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Référence dossier

N°CU 041 032 26 0 0026

Déposée le :	27/04/2026
Par :	Madame KOHLRUSCH Valérie
Demeurant à :	12 rue Céline Robert - 94300 VINCENNES
Pour un terrain sis à :	24 bis rue des Crépinières - 41120 CHAILLES

Le Maire de Chailles,

Vu la demande de certificat d'urbanisme type b n° CU 041 032 26 0 0026 susvisée, présentée le 27/04/2026, par Madame KOHLRUSCH Valérie, demeurant 12 rue Céline Robert - 94300 VINCENNES,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Déplacement (PLUi-HD) d'Agglopolys, approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 29 novembre 2022, mis à jour le 12 juillet 2023, le 14 juin 2024 et le 11 juillet 2025, modifié le 8 octobre 2024 et le 7 octobre 2025 selon une procédure simplifiée,

Vu l'avis favorable des services d'ENEDIS reçu en mairie le 04/06/2026,

Vu l'avis sans observation de la Direction Départementale des Territoire – service Eau et Biodiversité reçu en mairie le 11/06/2026,

Vu l'avis favorable avec prescription de la Direction du Cycle de l'Eau – service assainissement – Agglopolys reçu en mairie le 30/06/2026,

Vu l'avis favorable avec prescription de la Direction du Cycle de l'Eau – service eau potable – Agglopolys reçu en mairie le 30/06/2026,

Vu l'avis favorable avec prescription de la Direction du Cycle de l'Eau – service eaux pluviales – Agglopolys reçu en mairie le 30/06/2026,

Vu l'objet de la demande concernant les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables pour :

- un terrain situé 24 bis rue des Crépinières à CHAILLES (CHAILLES)
- sur les parcelles cadastrées AO-0831, AO-0832

Considérant que le projet porte sur

- Construction d'une maison d'environ 200 m²

CERTIFIE

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS D'URBANISME

Le terrain est situé dans la **zone Uv2 Secteur "Village en peigne"**, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Blois Agglopolys.

Le stationnement est situé en secteur 3.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- de respecter le règlement de la **zone Uv2 Secteur "Village en peigne"**, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Electricité :

Compte tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseaux public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Assainissement :

Le projet classé en zone d'assainissement collectif est desservi par le réseau « unitaire » de la rue des Crépinières. Les eaux usées sont collectées en mélange avec les eaux pluviales. Les eaux usées seront séparées des eaux pluviales sur la propriété.

Une demande de branchement sera à formuler auprès du service assainissement d'Agglopolys (0 806 000 139) qui réalisera les travaux sur le domaine public moyennant une participation, par branchement, de 2600 € pour les 7 premiers mètres puis 113,36 € par mètre supplémentaire. La partie privative sera réalisée par le pétitionnaire.

Le pétitionnaire sera redevable de la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif) qui s'élève à 10,24 € par m² de surface plancher pour l'année 2026 (tarif indicatif susceptible d'évoluer en fonction des délibérations de la collectivité).

L'installation intérieure devra être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et du règlement du service de l'assainissement, notamment pour les colonnes de chute d'eaux usées qui doivent être munies d'évents prolongés au-dessus du toit, et pour les appareils d'évacuation situés en-dessous du niveau de la chaussée qui doivent être équipés d'un clapet anti-retour.

Eau potable :

Il existe un réseau qui dessert le projet à partir de la rue des Crépinières.

Il conviendra de créer un nouveau branchement à partir de cette desserte, une demande de branchement sera à retirer auprès de L'Eau de Blois/Agglopolys qui réalisera les travaux pour la partie publique du branchement, aux frais du pétitionnaire. Le tarif du branchement est défini par délibération du Conseil Communautaire. La partie privative sera réalisée par le pétitionnaire.

Le pétitionnaire se rapprochera de l'Eau de Blois/Agglopolys pour définir précisément les besoins.

L'installation intérieure devra être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et au règlement du service de l'eau potable.

Eaux pluviales :

Le pétitionnaire est invité à privilégier le traitement des eaux pluviales sur la parcelle par infiltration, conformément à l'article 2.1 du règlement du service public de gestion des eaux pluviales urbaines de la communauté d'agglomération de Blois en date du 4 Juillet 2023. Il est précisé que l'écoulement naturel des eaux pluviales vers la parcelle aval ne doit pas être aggravé par une intervention humaine.

Si la gestion à la parcelle s'avère impossible, du fait de la taille de la parcelle ou de l'imperméabilité du sol, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau pluvial existant, sous réserve de ne pas créer de dysfonctionnement sur le domaine public.

Le pétitionnaire devra transmettre lors du dépôt de son permis de construire, une « notice pluviale » du projet présentant le mode de gestion des eaux pluviales (à la parcelle ou rejet au domaine public). Si le projet est déjà raccordé au réseau, le pétitionnaire devra envisager le débranchement des eaux pluviales dans son projet d'aménagement.

Les accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (parcelles AZ 276 277 278 et 289),

Pour les accès destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 mètres est exigée.

Les accès devront être privilégiés par la **rue des Crépinières**.

Les terrains cadastrés AO 834 et 835 devront rester accessibles même si ces derniers sont situés en zone N. Aucune construction ne pourra être autorisée. L'accès se réalisera par la parcelle AO 831.

L'attribution du numéro de voirie sera le 24 bis.

ARTICLE 3 : PREEMPTIONS

DPU Terrain soumis au droit de préemption urbain : par délibération n°2015.12.06 du 7 décembre 2015 au bénéfice de la Commune.

ARTICLE 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le terrain est concerné par la servitude d'utilité publique :

- Exposition au retrait et au gonflement des argiles
- Périmètre d'un bien inscrit au patrimoine mondial – UNESCO
- Zone de sismicité – Aléas très faible
- AS1 Protection rapprochée

ARTICLE 5 : TAXES ET PARTICIPATIONS**Taxes :**

Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées par 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

La part communale de la taxe d'aménagement	Secteur Commune 3.5 %
La part départementale de la taxe d'aménagement	2.5 %
La redevance d'archéologie préventive :	0.4 %

Participations :

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

- Par un permis, tacite ou explicite, de construire, d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
- Par un permis d'aménager, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12 du code de l'urbanisme.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.
Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme)
Cession gratuite de terrains (article L.332-6-1-2 ^{ème} -e du code de l'urbanisme)
Participations préalablement instaurées par délibération.
Participation pour raccordement à l'égout (article L.332-6-1-2 ^{ème} -a du code de l'urbanisme)
Participations conventionnelles
Participation pour le financement d'un projet urbain partenarial « PUP »

Fait à Chailles, le 3 juillet 2026

Le Maire,
MARMAGNE Florent



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Délais et voies de recours : le ou les demandeur(s) d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

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. En effet 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, sauf exceptions, vous être opposées sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année 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.