



**PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Déposée le : 20/03/2026

Par : Madame et Monsieur PHILY Boris et Estelle

Demeurant à : 24 rue des Mesliers - 41120 CHAILLES

Pour : Le projet prévoit la construction d'une maison individuelle de type plain-pied avec combles perdues sur vide sanitaire

Sur un terrain sis à : 19 ter rue des Terres Blanches 41120 CHAILLES

Référence dossier

N° PC 041 032 26 0 0004

Surfaces de plancher créée :
149,88 m²

Emprise au sol créée : 205,24 m²

Le Maire de Chailles,

Vu la demande de Permis de Construire Maison Individuelle n° PC 041 032 26 0 0004 susvisée, présentée le 20/03/2026, par Madame et Monsieur PHILY Boris et Estelle, demeurant 24 rue des Mesliers, CHAILLES (41120)

Vu l'objet de la demande :

- Le projet prévoit la construction d'une maison individuelle de type plain-pied avec combles perdues sur vide sanitaire
- Sur le terrain situé 19 ter rue des Terres Blanches, à CHAILLES (41120)
- Pour une surface de plancher créée de 149,88 m²

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R 421-1 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'Arrêté préfectoral n°41-2024-02-08-00002 du 08/02/2024 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de Loir-et-Cher,

Vu l'avis sans observation des services de la Directions Départementale du Territoire – Eau et Biodiversité reçu en mairie le 09/04/2026,

Vu l'avis favorable avec prescription de l'Agglopolys – Cycle de l'eau – service assainissement reçu en mairie le 20/04/2026,

Vu l'avis favorable avec prescription de l'Agglopolys – Cycle de l'eau – volet eau potable reçu en mairie le 20/04/2026,

Vu l'avis défavorable de l'Agglopolys – Cycle de l'eau – volet eaux pluviales reçu en mairie le 20/04/2026,

Vu l'avis favorable avec prescription de l'Agglopolys – Cycle de l'eau – volet eaux pluviales reçu en mairie le 28/05/2026,

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

Vu les nouveaux documents reçus en mairie le 27/04/2026,

Vu l'autorisation du droit des sols n° CUb 041 032 25 0 0037 accordée avec prescription le 02/09/2025,

Vu l'autorisation du droit des sols n° DP 041 032 25 0 0077 accordée avec prescription le 13/11/2025,

Considérant que le projet porte sur les parcelles cadastrées AX 303 (ancienne parcelle AX15) classées en zone Uj1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale – Habitat et Développement (PLUi-HD) de Blois – Agglopolys,

ARRETE :

ARTICLE 1 :

Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées dans l'article 2.

ARTICLE 2 : Prescriptions

L'exécution des travaux soumis à la déclaration susvisée est subordonnée au respect des prescriptions ci-après :

Implantation de la construction :

- Pour toutes les opérations nouvelles, dès lors que le terrain d'assiette du projet comporte 500m² d'espace libre, la plantation d'un arbre de haute tige est exigée.
- Le projet sera implanté en limite séparative sans aucune marge de recul ni saillie de toute sorte, telle que fondations, débords de toiture, etc... sur la propriété voisine,
- Les eaux pluviales de la toiture ne devront pas s'écouler sur les fonds voisins.

Les façades :

- Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille ...) est interdit.
- Les ouvrages et équipements techniques propres à la construction, positionnés sur les façades (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade.

Le stockage des déchets :

- Le stockage des conteneurs de collecte des déchets ménagers et assimilés doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local prévu à cet effet ou dissimulé grâce à l'aménagement de dispositifs légers ou de plantations.
- L'aire de présentation sera à l'entrée du chemin d'accès à l'habitation.

Les accès

- Le portail devra avoir un régule suffisant pour permettre le stationnement du véhicule, lors de l'ouverture de celui-ci, afin de permettre la sécurité de tous les usagers sur le domaine public.

Le traitement des coffrets techniques :

- Cas des servitudes et impasses privées :
Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans la façade bâtie ou dans l'épaisseur de la clôture au droit de chaque terrain, ils peuvent être regroupés au contact de la voie publique et intégrés dans un mur de clôture.

L'assainissement :

Le projet classé en zone d'assainissement collectif est desservi par le réseau séparatif de la rue des Terres Blanches. Seules les eaux usées domestiques seront admises au réseau séparatif d'assainissement.

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).

Soit, un calcul estimatif de votre PFAC : $10,24 \text{ €} \times 149,88 \text{ m}^2 = 1\,534,77 \text{ €}$

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.

L'eau potable

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

L'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.

Suite à la réception d'un nouveau plan de masse faisant apparaître l'ajout d'un puits d'infiltration des eaux pluviales, la direction du Cycle de l'Eau émet un avis favorable à la délivrance du dossier d'urbanisme pour le volet pluvial.

Pour rappel, l'article 4.3 du règlement mentionne que la conception, la réalisation, le contrôle et le fonctionnement des ouvrages privés de gestion des eaux pluviales relèvent de la responsabilité de l'usager. Les solutions mises en œuvre doivent être adaptées à la taille et au type de projet d'aménagement ainsi qu'au terrain support du projet et à son environnement. La conception du système de gestion des eaux pluviales doit permettre de répondre de manière graduée à un ensemble de conditions pluviométriques des pluies faibles aux pluies exceptionnelles (CF référentiel « la ville et son assainissement », CERTU - MEDD 2004, introduisant 4 niveaux de service).

Electricité

Sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.

ARTICLE 3 : Taxes

La présente autorisation est assujettie à la Taxe d'Aménagement et à la Redevance d'Archéologie Préventive. Le règlement de cette taxe sera à effectuer auprès du Centre de Finances Publiques Blois Agglomération après réception du décompte de taxes correspondant qui vous parviendra ultérieurement.

Le présent projet donnera lieu au versement de la Participation pour le Financement à l'Assainissement Collectif.

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1^{er} septembre, une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction sur l'espace sécurisé du site www.impôts.gouv.fr via le service « biens immobiliers ».

Le Maire est chargé du présent arrêté qui sera notifié à Madame et Monsieur PHILY Boris et Estelle.

Copie de l'arrêté sera adressée à :

- M. le Préfet en application de l'article L 424-7 du code de l'urbanisme

Fait à Chailles, le 5 juin 2026
Le Maire,
MARMAGNE Florent,



NOTA BENE :

- Stationnement : catégorie 4
- *Le pétitionnaire est informé que le terrain est susceptible d'être en zone soumise aux risques liés à l'argile et il est recommandé de faire une étude de sol de la norme NF P 94-500 afin d'adapter à la nature locale du sol les fondations des bâtis à construire ainsi que les aménagements extérieurs (site internet BRGM : <http://www.argiles.fr>)*
- Périmètre d'un bien inscrit au patrimoine mondial – UNESCO
- Zone de sismicité – Aléas très faible

La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et L 424-7 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Conformément à l'article R 111-19-27 du Code de la Construction et de l'habitation, le maître d'ouvrage fait établir par un contrôleur technique ou un architecte une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables, le cas échéant, des dérogations accordées. L'attestation doit être adressée au plus tard dans un délai de 30 jours à compter de la date d'achèvement des travaux.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans le mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 6 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). 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 la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année deux fois si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- 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 A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux 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 d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

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 de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

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

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.