



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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Référence dossier

N° PC 041 032 26 0 0013

Déposée le :	23/07/2026
Par :	Madame RETIF-CHAILLET Charlotte
Demeurant à :	10 impasse des Mezillières - 41120 CHAILLES
Pour :	Réhabilitation d'une maison d'habitation
Sur un terrain sis à :	10 impasse des Mezillières 41120 CHAILLES

Le Maire de Chailles,

Vu la demande de Permis de Construire Maison Individuelle n° PC 041 032 26 0 0013 susvisée, présentée le 23/07/2026, par Madame RETIF-CHAILLET Charlotte, demeurant 10 impasse des Mezillières, CHAILLES (41120)

Vu l'objet de la demande :

- Réhabilitation d'une maison d'habitation,
- Sur le terrain situé 10 impasse des Mezillières , à CHAILLES (41120)

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, le 11 juillet 2025, le 31 octobre 2025 et le 30 juin 2026, modifié le 8 octobre 2024 et le 7 octobre 2025 selon une procédure simplifiée et mis en compatibilité avec une déclaration de projet le 30 juin 2026,

Vu l'avis sans observation de la Direction Départementale des Territoire – Service Eau et Biodiversité reçu en mairie le 29/07/2026,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS reçu en mairie le 30/07/2026,

Vu l'avis simple – favorable avec prescription des Architectes des Bâtiments de France reçu en mairie le 31/07/2026,

Vu l'avis de favorable avec prescription du SIDELC reçu en mairie le 05/08/2026,

Vu l'avis favorable avec prescription d'Agglopolys – Service Cycle de l'eau reçu en mairie le 20/08,

Considérant que le projet porte sur la parcelle cadastrée **AI 182** situé en zone **Uv3** et en **Bâtiments patrimoniaux à protéger AI** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-HD) 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 :

- **5.4 Aspect extérieur des constructions existantes repérées au document graphique sous la mention « bâtiment patrimonial à protéger »**

Façade :

Les enduits sont réalisés au mortier de chaux et de sables locaux et doivent affleurer au maximum les éléments d'encadrement et de décor. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Leur finition doit être brossée ou talochée.

Les enduits de type « tyrolien » ou « écrasés » sont interdits. Les enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels à la chaux (ton beige sable légèrement ocré selon la dominante locale. Leur tonalité doit être légèrement plus soutenue que celle du tuffeau).

Les soubassements, encadrements d'ouvertures, chaînages, appuis de fenêtre, corniches, ornements de toitures ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. La lucarne de type "fermière" devra être conservée.

Huisseries :

Les menuiseries existantes en bois sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, les dessins, profils et découpes des nouvelles menuiseries seront identiques à celles d'origine. Les pseudos petits bois en laiton ou assimilés qui correspondent à une réinterprétation trompeuse des petits bois traditionnels sont interdits. La pose dite « en rénovation » est interdite (prévoir la dépose totale des parties dormantes et ouvrantes).

Les nouvelles ouvertures doivent s'inspirer d'un modèle d'ouverture et de volets déjà existants sur la façade ou les autres façades de la construction. Elles doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies. Les ouvertures, sauf portes de garages, baies vitrées et vitrines de rez-de-chaussée, sont de préférence plus hautes que larges.

L'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

Toiture :

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture, en excluant les volets roulants extérieurs.

Les châssis de toiture devront être posés au même niveau que les autres ouvertures déjà créées.

- **5.8 Collectes des déchets ménagers et assimilés**

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.

- **7.1 Modalités de calcul du nombre de places pour les véhicules légers**

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet

Les normes s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux réhabilitations, aux extensions des constructions existantes et en cas de changement de destination générant des nouveaux besoins.

Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.

Une place de stationnement doit être attribuer à ce nouveau logement.

- **ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

Électricité :

Nous vous précisons que, selon le Cahier des Charges de la Concession du réseau public de distribution d'électricité relatif à cette opération, des travaux de raccordement sous la maîtrise d'ouvrage de l'autorité concédante sont nécessaires pour alimenter cette parcelle.

- Dans un premier cas le bâtiment ne dispose pas d'électricité et des travaux d'extension de réseau électrique sous la maîtrise d'ouvrage du SIDELC sont nécessaires pour alimenter cette parcelle. La contribution à ces travaux d'extension sera à la charge du demandeur. Il faudra créer environ 55

mètres de réseau BTA pour le raccordement du branchement de ce bâtiment et le SIDELOC prendra à sa charge 40 % du montant de ces travaux ce qui ramènera la contribution du demandeur à 60% du montant net de l'opération.

- Dans un second cas le bâtiment dispose d'un comptage et il n'y a rien à faire pour l'électricité dans ce projet de rénovation. Cette réponse reste valable, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse (puissance connue ou estimée), pendant la durée de validité du document d'urbanisme (certificat d'urbanisme opérationnel ou autorisation d'urbanisme).

Je vous précise que la demande de raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement (comptage) devra faire l'objet d'une demande spécifique de la part du pétitionnaire à ENEDIS.

L'assainissement :

Le projet classé en zone d'assainissement collectif est desservi par le réseau séparatif de l'**impasse des Mézillières**. Seules les eaux usées domestiques seront admises au réseau séparatif d'assainissement.

En cas de création d'un nouveau branchement, 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 **2 600 € pour les 7 premiers mètres puis 113,36 € par mètre supplémentaire**. La partie privative sera réalisée par le pétitionnaire.

Le projet ne génère pas d'eaux usées supplémentaires, le pétitionnaire n'est donc pas redevable de la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif).

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.

Les 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 04 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.

Il est néanmoins rappelé au pétitionnaire l'intérêt de déconnecter ses eaux pluviales dans son projet d'aménagement avec la possibilité de création d'espaces verts perméables, ou de stockage/réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des plantations.

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'utilisateur. 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 pluies exceptionnelles (CF référentiel « la ville et son assainissement », CERTU - MEDD 2004, introduisant 4 niveaux de service).

L'eau potable

Il existe un branchement qui dessert le projet à partir de l'**impasse des Mézillières**.

En cas de nécessité, un branchement pourra être créé 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 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.

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.impots.gouv.fr via le service « biens immobiliers ».

Le Maire est chargé du présent arrêté qui sera notifié à Madame RETIF-CHAILLET Charlotte.

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 18 septembre 2026

Le Maire,

MARMAGNE Florent,



Signé électroniquement par : Le Maire
Date de signature : 21/09/2026
Qualité : Signature des ACTES par le maire

Florent Marmagne

Le projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

Il convient de modifier le projet en respectant son architecture, et en tenant compte des prescriptions suivantes :

- L'ouverture en toiture sera constituée d'une lucarne fermière avec une menuiserie en bois, avec un dessin de petit carreau. L'occultation se fera avec des volets en bois pliants. Cette ouverture pourra être accompagnée d'un châssis de toiture posé au même niveau que la lucarne. Sa dimension n'excédera pas 80 x 100 cm, posé en encastrement et sans volet roulant extérieur qui annulerait l'effet d'encastrement. Il pourra néanmoins être muni d'un store en toile extérieur sans coffre apparent ;
- Les nouvelles ouvertures auront des dimensions de vantaux de proportion nettement verticale, elles seront en bois peints d'une teinte d'ocre, tels que RAL 1024, 3009, 3011, 7006, 8001, 8012 ;
- Les occultations se feront avec des volets en bois battants à larges lames verticales, sans écharpe en Z ;
- Les façades seront reprises avec un enduit au mortier de chaux naturelle (NHL ou CL) et de sables locaux, mélangés sur le chantier. Les enduits teintés ou préformulés sont proscrits.

Il doit recevoir une finition brossée, au nu des chaînages et encadrements et sera couvrant. En aucun cas l'enduit ne devra être surépaisseur par rapport aux modénatures de façade, ni être creusé pour laisser apparaître artificiellement certains moellons.

La finition grattée est proscrite, de même que l'emploi de liant très hydrauliques type chaux grise ou ciment, ceci afin de préserver le bon état sanitaire des maçonneries.

La teinte beige ocrée de l'enduit sera exclusivement la résultante des sables utilisés ;

- Les pierres de tailles doivent être nettoyées à la brosse douce, avec projection d'eau à moyenne ou faible pression. L'emploi de techniques agressives (ponçage mécanique, notamment au chemin de fer, sablage, projection d'eau à forte pression, etc.) susceptibles d'altérer l'épiderme de la pierre et d'en préciter la dégradation, sont proscrites.

Les pierres très altérées doivent être remplacées sur une profondeur minimale de 10 cm par des pierres de même nature (dureté, porosité, aspect, couleur), en respectant la modénature et l'appareillage du parement. Les épaufrures des pierres pourront être conservées ou faire l'objet de reprises par bouchon. Le ragréage et l'emploi des mortiers dit « patrimoine » sont proscrits.

Le rejointoiement doit être réalisé au mortier de chaux naturelle (NHL ou CL) et de sables locaux. Les joints devront demeurer les plus fins possible. Leur teinte est proche de celle des pierres.

NOTA BENE :

- Stationnement : catégorie 3
- *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
- AC1 Château de la Pigeonnière

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.