

**COMMUNE DE La Chaussée Saint
Victor**

Loir et Cher

CERTIFICAT D'URBANISME

OPERATIONNEL

délivré par le Maire au nom de la commune

Demande déposée le 09/03/2026		Dossier n° CU 41047 26 A0027
Par :	GUILLAUME PHILIPPON	
Adresse demandeur :	9 Rue Pasteur Fedoroff - 37380 REUGNY	
Pour un bien sis :	RUE DES MARINIERS à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR	
Cadastré :	F0753 F0792	
Superficie :	777 m ²	

CADRE 1 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande : 777,00,M² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Savoir si l'opération projetée est réalisable (Article L 410-1 b) du Code de l'Urbanisme : Sur l'unité foncière composée de deux parcelles section F numéros 753 et 792 d'une contenance de 777 m² environ, construction d'une maison à usage d'habitation d'une emprise au sol d'environ 90 m² avec accès sur la voie publique par parcelle 792.

CADRE 3 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le présent certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain. Conformément à l'article R 410-13 du code de l'Urbanisme, il porte sur la faisabilité du projet décrit dans la demande en ce qui concerne la localisation approximative du ou des bâtiments, leur(s) destination(s) et les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus.

L'opération faisant l'objet de la demande est réalisable sous réserve de respecter :

- Les règles d'urbanisme applicables au terrain, notamment le règlement de la zone Uj1
- les servitudes d'utilités publiques mentionnées au cadre 9 du présent certificat d'urbanisme
- les avis des services figurant au cadre 11

CADRE 4 : ACCORDS NECESSAIRES

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes seront nécessaires :

- Demande de permis de construire avec signature d'un architecte si la surface de plancher dépasse 150 m²

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Droit de préemption simple

Bénéficiaire: Agglopolys, délégataire : par délibération du conseil communautaire du 29 novembre 2022 la commune puis le maire

CADRE 6 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains :
Zone Uj1- Plan de stationnement secteur 2B

Le projet doit être conforme au règlement de zone du PLUi-HD sus-mentionné et doit être compatible avec les OAP thématiques (pièces 4.2.1 à 4.2.5 du PLUi-HD) qui le concerne

Règles générales d'urbanisme applicables y compris dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme: articles R 111-1 à R 111-53, exceptés R 111-3, R 111-5 à R111-19 et R 111-28 à R 111-30

CADRE 7 : TAXES ET PARTICIPATIONS

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- **Taxe d'Aménagement Communale**
- **Taxe d'Aménagement Départementale**
- **Taxe d'Archéologie Préventive**

Les participations ci-dessous pourraient être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour équipement public exceptionnel (code urbanisme articles L 332-6-1-2°c et L 332-8)

CADRE 8 : OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN

- Sans objet

CADRE 9 : SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE CONCERNANT LE TERRAIN

Nom	Commentaires
AS1 - Périmètre de protection des eaux potables et minérales	Périmètre de protection du captage en Loire La Levée des Tuilerie - Zone de vigilance (4) (assiette)
T5 - Servitudes aéronautiques de dégagements	Aérodrome de Blois - le Breuil (assiette)

CADRE 10 : OBSERVATIONS, PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ET AUTRES SERVITUDES

- Terrain à proximité d'une voie pouvant générer un risque de nuisances sonores moyennes : D2152 – Route nationale
- Terrain exposé au risque de retrait et de gonflement des argiles.

CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS

	Desserte suffisante	Desserte insuffisante	Commentaires /avis des services
Eau potable :	X		
Assainissement :	X		
Electricité :	X		
Voirie :	X		
Eau pluviale :		X	La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Une notice pluviale devra être jointe au permis de construire.

La Chaussée Saint Victor, Le 31 mars 2026

Le Maire,

Stéphane BALIDU



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Transmis au service du contrôle de légalité
de la Préfecture de Loir-et-Cher le : - 1 AVR. 2026**
(art. R.410-19 du C. urb)

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est consultable dans son intégralité sur agglopolys.fr/plui

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT

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 de 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 du nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas. 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

DUREE DE VALIDITE : 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 (**deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité**) en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez une prorogation.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire d'un certificat d'urbanisme qui désire contester la décision 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 le Maire d'un recours gracieux dans un délai de un mois. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

Enedis - Cellule AU - CU

DDT de Loir et Cher
QUAI DE L ABBE GREGOIRE
41000 BLOIS

Téléphone : 0970 831 970
Télécopie : 0247766155
Courriel : cen-are@enedis.fr
Interlocuteur : Mothana ANTHONIOZ

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**
OLIVET, le 12/03/2026

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU04104726A0027 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : RUE DES MARINIERS
41260 LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR
Référence cadastrale : Section F , Parcelle n° 0753
Section F , Parcelle n° 0792
Nom du demandeur : GUILLAUME PHILIPPON

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier¹.

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

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Mothana ANTHONIOZ

Votre conseiller

¹ Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé



TERRITOIRE VAL DE LOIRE SOLOGNE
EXPLOITATIONS LOIR ET CHER NORD
16 rue des Grands Champs
41033 BLOIS CEDEX

Direction du cycle de l'eau
Agglopolys
1 rue honoré de balzac

41000 Blois

Réf. : 26-06

Blois, le 10 Mars 2026

Objet :Avis sur demande de Certificat d'urbanisme
n° CU 41047 26 A0027

71 Route Nationale
41260 La Chaussée St Victor

EAU POTABLE :

La parcelle est desservie à son droit par une canalisation d'eau potable suffisante au projet de construction d'une habitation au niveau de la rue des Mariniers.

Le branchement d'eau potable sera réalisé par Veolia-Compagnie Générale des eaux au frais du pétitionnaire dans le cadre du contrat de DSP de la Chaussée St Victor/St Denis sur Loire.

ASSAINISSEMENT : Non concerné

L'installation intérieure sera conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et aux prescriptions du règlement de service de l'assainissement

Le directeur



Agglopolys
Communauté
d'Agglomération
de Blois

AGGLOPOLYS DPADD
Service Droits des Sols
34, rue de la Villette
41012 BLOIS CEDEX

Blois, le 17/03/2026

CONSULTATION DANS LE CADRE D'UNE AUTORISATION D'URBANISME
(Article R421-15 alinéa 1 du code de l'urbanisme)

AVIS DU CYCLE DE L'EAU SUR LE « CU 4104726A0027 »
POUR LE SERVICE DES EAUX PLUVIALES URBAINES

Demandeur : M. PHILIPPON Guillaume pour la EI "Guillaume Philippon"
Adresse concernée par le projet : 71, Route Nationale à LA CHAUSSÉE SAINT VICTOR

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 déraccordement des eaux pluviales dans son projet d'aménagement.

En cas de gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration, épandage, puisard, etc...) et d'absence de rejet vers le domaine public, la direction du Cycle de l'Eau émettra un avis favorable.

Dans le cas d'un rejet au domaine public justifié, le mode de rétention (bassin aérien, voiries, canalisation surdimensionnée, etc.), la technique utilisée pour limiter le débit de fuite (vanne murale avec flotteur, réduction de section de canalisation tenant compte de la mise en charge du réseau en amont, etc.) et les calculs de dimensionnement de ces équipements doivent être mentionnés.

En l'absence de notice pluviale, un avis défavorable sera émis concernant le volet pluvial du permis de construire.

La direction du Cycle de l'Eau se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez recevoir, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

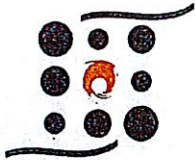
Pour le Président, par délégation
Laure – Anne CHAPELLE
Directrice du Cycle de l'Eau

Copie : Pétitionnaire et Mairie

Hôtel d'Agglomération
Service de l'Assainissement
1 rue Honoré de Balzac
41000 BLOIS

Contact :
Timothé MOREL
Direction du Cycle de l'Eau
Tél.: 0 806 000 139
Mail : assainissement@agglopolys.fr

www.agglopolys.fr



Agglopolys
Communauté
d'Agglomération
de Blois

AGGLOPOLYS DPADD
Service Droits des Sols
34 rue de la Villette
41012 BLOIS Cedex

Blois, le 17/03/2026

CONSULTATION DANS LE CADRE D'UNE AUTORISATION D'URBANISME
(Article R421-15 alinéa 1 du code de l'urbanisme)

AVIS DU SERVICE ASSAINISSEMENT SUR LE DOSSIER « CU 4104726A0027 »

Demandeur : M. PHILIPPON Guillaume pour la EI "Guillaume Philippon"
Adresse concernée par le projet : 71, Route Nationale à LA CHAUSSÉE SAINT VICTOR

Le projet classé en zone d'assainissement collectif est desservi par le réseau séparatif de la rue des Mariniers. 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).

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.

Sous réserve du respect des prescriptions précitées, le service émet un avis favorable.

Le service assainissement se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

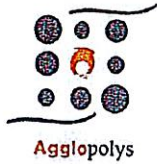
Pour le Président, par délégation
Laure – Anne CHAPELLE
Directrice du Cycle de l'Eau

tôtel d'Agglomération
1 rue Honoré de Balzac
41000 BLOIS

Contact :
Timothé MOREL
Direction du Cycle de l'Eau
Tél. : 0 806 000 139
Mail : assainissement@agglopolys.fr

Copie : Mairie et Pétitionnaire

www.agglopolys.fr



Agglopolys

Notice d'information relative à la mise en œuvre de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.)

Au 1er juillet 2012 la Participation pour Raccordement à l'Egout (P.R.E.) disparaît au profit de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.). Cette notice d'information a pour objectif de présenter de manière synthétique la réforme et ses conséquences pour les usagers.

Qu'est-ce que la P.F.A.C. et quel est son fondement juridique ?

La compétence relative à l'assainissement collectif est exercée par Agglopolys : la communauté d'agglomération assure la collecte et le traitement des eaux usées raccordées au réseau d'assainissement (tout-à-l'égout). Elle s'acquitte, de ce fait, des dépenses de fonctionnement et d'investissement relatives à ces équipements.

La P.F.A.C. est une recette qui permet de financer l'assainissement collectif. Elle est prévue aux articles L 1331-7 et L 1331-7-1 du Code de la Santé Publique. Elle est due par le propriétaire de l'immeuble raccordé pour tenir compte de l'économie qu'il réalise en évitant la mise en place d'une installation d'assainissement individuelle réglementaire, ou de sa mise aux normes.

Qui est redevable de cette participation ?

Tout propriétaire qui :

- Construit un immeuble ou une maison qui sera raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées (tout-à-l'égout)
- Agrandit un immeuble ou une maison déjà raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées (tout-à-l'égout), lorsque les travaux d'agrandissement génèrent des eaux usées supplémentaires.
- Raccorde son immeuble ou sa maison doté(e) d'un assainissement non collectif au réseau d'assainissement des eaux usées

Si le propriétaire de l'immeuble a été redevable de la participation pour raccordement à l'égout (P.R.E.), la P.F.A.C. ne pourra pas être exigée.

Quel est le montant de la P.F.A.C. ?

La P.F.A.C. s'élève, pour l'année 2012, à 9,45 €/m² de surface de plancher, par délibération du 22 juin 2012 avec révision en conseil communautaire du 02/12/2025 à 10,24 €/m² de surface de plancher (exemple : pour une construction ou une extension de 100 m² la P.F.A.C = 1 024 €)

Sa perception ne sera effective que pour toute valeur supérieure à 200€.

La participation représente au maximum 80% du coût d'un assainissement individuel, diminué; le cas échéant, du montant dû par le même propriétaire

Comment calculer la surface de plancher ?

Le ministère en charge de l'urbanisme a établi une fiche permettant de calculer cette surface de plancher : il s'agit de la fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable (articles R.331-7 et R.112-2 du code de l'urbanisme), téléchargeable sur internet à l'adresse suivante :

<https://www.formulaires.service-public.gouv.fr/gf/showFormulaireSignaletiqueConsulter.do?numCerfa=13409>

Quand la P.F.A.C. me sera-t-elle facturée ?

La P.F.A.C. est facturée dès le raccordement de l'immeuble au réseau public d'assainissement, ou dès l'achèvement des travaux d'agrandissement générant des eaux usées supplémentaires.

Pour tout complément d'information, vous pouvez contacter le service Assainissement.

