COMMUNE DE La Chaussée Saint Victor

Loir et Cher

CERTIFICAT D'URBANISME
OPERATIONNEL
POSITIF
délivré par le Maire au nom de la commune

Demande déposée le 27/08/2026	**Dossier n° CU 41047 26 A0089**
Par :	**SELARL DE LISLE PRINCE**
Adresse demandeur :	2 Rue Denis Papin - 41000 BLOIS
Pour un bien sis :	**3-5 RUE DU COTEAU à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR**
Cadastré :	**AC0311 AC0312**
Superficie :	2522 m²

Le maire de La Chaussée Saint Victor ,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) et b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la nature de l'opération et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain mentionné ci-dessus ;

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, 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.

CERTIFIE

ARTICLE 1 : 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 : Création de deux parcelles pour bâtir deux maison de 90m2 environ. Ces deux parcelles seront situées à l'arrière des maisons présentes sur les parcelles AC 311 et 312. L'accès à la route se fera par la parcelle AC 312 via un droit de passage. Le passage vers la route se fera donc par le flan ouest de la maison situé 3 rue du Coteau.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Nonobstant les règles « locales » ci-dessous, les règles générales d'urbanisme suivantes sont applicables : 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.

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains susvisé (PLUi-HD).

- Le terrain y est classé en zones : **N** et **Uj1** et en zone **2B** du zonage de stationnement
- Le projet doit être conforme au règlement graphique et écrit de la zone qui le concerne (Tome 3 du PLUi-HD)
- Le projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (OAP) qui le concerne (pièces 4.2.1 à 4.2.5 du PLUi-HD)
- D'autres prescriptions inscrites au PLUi-HD peuvent être à respecter (cf. article 3 et 4).

ARTICLE 3 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Les servitudes d'utilité publique suivantes affectent l'utilisation du sol :

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

ARTICLE 4 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ET AUTRES SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN

Les autres servitudes et prescriptions particulières suivantes affectent l'utilisation du sol :

Nom	Commentaires
Classement sonore - D0952 - catégorie 4 - Nuisances sonores faibles	
Classement sonore - D0956 - catégorie 2 - Nuisances sonores fortes	
Zonage assainissement collectif - LA CHAUSSEE SAINT VICTOR	
Exposition au retrait et au gonflement des argiles	
Classement sonore - D956 - catégorie 2 - Nuisances sonores fortes	
Périmètre d'un bien inscrit au patrimoine mondial – UNESCO	
Plan de stationnement 2B (2B)	Stationnement
Classement sonore - D0952 (BD. DES DEPORTES) - catégorie 2 - Nuisances sonores fortes	
Classement sonore - D0952 - catégorie 2 - Nuisances sonores fortes	

Information(s) complémentaire(s) :

L'ensemble du territoire de la commune est soumis au risque de retrait/gonflement des sols argileux (cf site du BRGM http://www.argiles.fr). Il est fortement recommandé au pétitionnaire, quel que soit l'aléa, de faire une étude de sol conforme à la norme NF P 94-500 : étude géotechnique au minimum de type G11 (pour s'assurer de l'absence d'argile). Si le terrain est réputé argileux, privilégier une étude de type G12 (étude d'avant-projet), G2 (étude de projet) et G3 (étude et suivi d'exécution).

ARTICLE 5 : LOCALISATION DU TERRAIN DANS UNE ZONE DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain instauré au bénéfice d'Agglopolys et délégué à la commune de La Chaussée Saint Victor par délibération du conseil communautaire en date du 29 novembre 2022.

ARTICLE 6 : TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

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 pourront 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)
- Participation pour équipement propre (code urbanisme article L 332-15)

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC), instituée par délibération du 22 juin 2012 et révisée par délibérations du 2 décembre 2025 du Conseil de la Communauté d'agglomération de Blois.
- Taxe forfaitaire sur la vente de terrains nus devenus constructibles (délibération du conseil municipal du 22 mars 2010)

ARTICLE 7 : DESSERTE DU TERRAIN PAR LES VOIES PUBLIQUES ET LES RESEAUX

	Desserte suffisante	**Desserte insuffisante**	**Commentaires / avis des services**
Eau potable :			Sous réserve de l'avis de VEOLIA
Assainissement :	X		Nous vous informons du passage d'un réseau d'assainissement des eaux usées dans l'emprise de la parcelle « AC-311 ». Nous vous prions de bien vouloir vous rapprocher du service au 0 806 000 139, afin de régulariser cette servitude. Si le propriétaire des parcelles « AC-311 et AC-312 » est différent du propriétaire des futures parcelles concernées par le projet, une servitude de canalisation est à formaliser avec le propriétaire de la parcelle « AC-311 », pour l'établissement des branchements.
Electricité :	X		
Voirie :	X		
Eau pluviale :			La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Une notice pluviale devra être jointe au permis de construire.

ARTICLE 8 : 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 sous destinations et sur 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 :

- l'ensemble des dispositions, servitudes et prescriptions listées aux articles de 2 à 7, et notamment :

- le terrain étant situé en partie en zone N et en partie en zone Uj1, les constructions devront s'implanter uniquement sur la partie de terrain située en zone Uj1

- ainsi qu'aux accords et formalités nécessaires cités ci-dessous.

ARTICLE 9 : ACCORDS NECESSAIRES ET FORMALITES PREALABLES CONCERNANT LES TRAVAUX

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

- Demande de permis d'aménager
- Demande de permis de construire

ARTICLE 10 : DELAI DE VALIDITE DU CERTIFICAT

En application de l'article R. 410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à la date de la signature de ce certificat d'urbanisme.

Le délai de validité du présent certificat d'urbanisme court pendant 18 mois à compter de sa signature.

La Chaussée Saint Victor,Le 14 octobre 2026

Le Maire,

Stéphane BAUDU

MAIRIE de la CHAUSSEE-St-VICTOR 41260

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 : 16 OCT. 2026

◆ 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 d'un mois. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

Enedis - Cellule AU - CU

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

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

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**

OLIVET, le 03/09/2026

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU04104726A0089 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	3-5, RUE DU COTEAU 41260 LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR
Référence cadastrale :	Section AC , Parcelle n° 0311 Section AC , Parcelle n° 0312
Nom du demandeur :	SELARL DE LISLE PRINCE

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

Pour répondre à votre demande, nous avons bien noté que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui ne relève pas d'un branchement pour particulier[1].

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, conforme 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. Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Mothana ANTHONIOZ
Votre conseiller

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

Enedis - Cellule AU - CU
ZAC du Moulin 336 Boulevard Duhamel Dumonceau
45160 OLIVET

enedis.fr

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis – 4 Place de la Pyramide
TSA 25001
92030 PARIS LA DEFENSE cedex
Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.

Agglopolys
Communauté
d'Agglomération
de Blois

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

Blois. le 25 SEP. 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 4104726A0089 »

Demandeur : Mme de LISLE Marie pour la SELARL "DE LISLE PRINCE"
Adresse concernée par le projet : 3 / 5, Rue du Coteau LA CHAUSSÉE SAINT VICTOR

Le projet classé en zone d'assainissement collectif **est desservi par un réseau « séparatif » privé.** Seules les eaux usées domestiques seront admises au réseau séparatif d'assainissement.

Nous vous informons du passage d'un réseau d'assainissement des eaux usées dans l'emprise de la parcelle « AC-311 ». Nous vous prions de bien vouloir vous rapprocher du service au 0 806 000 139, afin de régulariser cette servitude.

Si le propriétaire des parcelles « AC-311 et AC-312 » est différent du propriétaire des futures parcelles concernées par le projet, une servitude de canalisation est à formaliser avec le propriétaire de la parcelle « AC-311 », pour l'établissement des branchements.

Le branchement sera réalisé par une entreprise au choix du pétitionnaire, **et devra respecter les prescriptions techniques d'Agglopolys.** Il conviendra donc au pétitionnaire de se rapprocher d'Agglopolys pour la pose du compteur.

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, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

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

Copie : Mairie et Pétitionnaire

Hôtel 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

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.) disparait 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.

Agglopolys
Communauté d'Agglomération de Blois

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

Blois, le 25 SEP. 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 4104726A0089 »
POUR LE SERVICE DES EAUX PLUVIALES URBAINES

Demandeur : Mme de LISLE Marie pour la SELARL "DE LISLE PRINCE"
Adresse concernée par le projet : 3 / 5, Rue du Coteau 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.

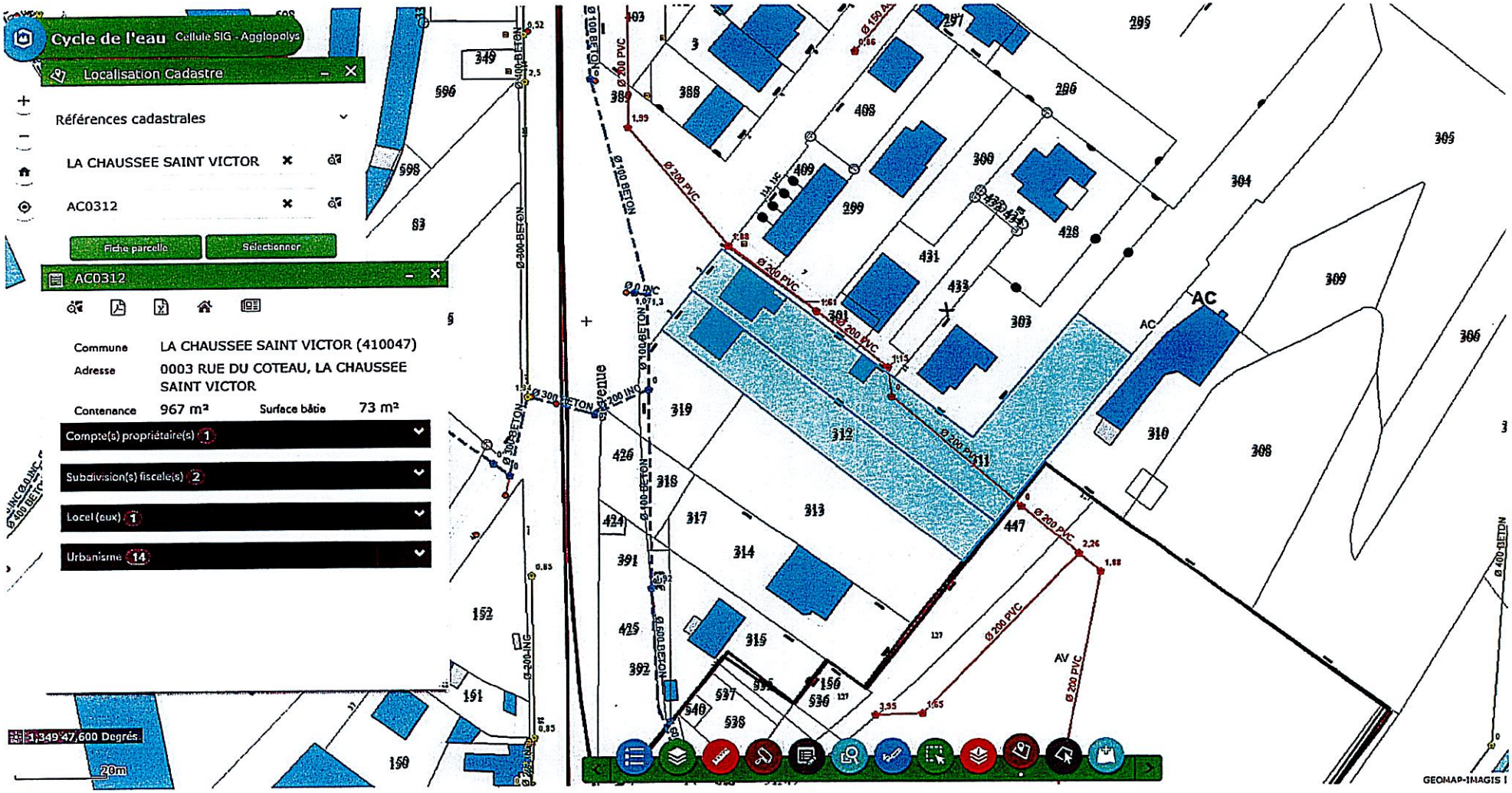
Veuillez recevoir, Madame, l'expression de notre considération distinguée.

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


Cycle de l'eau Cellule SIG - Agglopolys
Localisation Cadastre
Références cadastrales
LA CHAUSSEE SAINT VICTOR
AC0312
Fiche parcelle
Sélectionner
AC0312
Commune LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (410047)
Adresse 0003 RUE DU COTEAU, LA CHAUSSEE SAINT VICTOR
Contenance 967 m²
Surface bâtie 73 m²
Compte(s) propriétaire(s) 1
Subdivision(s) fiscale(s) 2
Local (aux) 1
Urbanisme 14
Ø 200 PVC
Ø 100 BETON
Ø 300 BETON
Ø 400 BETON
Ø 200 INC
Ø 150 AC
AC
AV
GEOMAP-IMAGIS