



**COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
DU VAL DE SULLY**

Urbanisme

28 route des Bordes - 45460 BONNÉE

☎ 02 38 35 30 86

✉ urbanisme@valdesully.fr

(à rappeler dans toute correspondance)

DOSSIER N° CU 045 184 25 00016

Déposé le : 01/09/2025

Sur un terrain sis : 16 bis chemin des Sablons

Cadastré : AK 282, AK 286

DESTINATAIRE

SELARL DELRAN - AVOCATS

6 rue St Thomas

30000 NIMES

Autorité compétente : Maire au nom de la commune
Affaire suivie par : BOULARD Annick

Maître,

Vous trouverez ci-joint la décision concernant votre demande de certificat d'urbanisme.

Le service instructeur de la Communauté de Communes du Val de Sully reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sincères salutations.

LION-EN-SULLIAS, le 26 SEP. 2025

Le Maire,

HAUTIN Johanny



COMMUNE DE LION-EN-SULLIAS		CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
Demande déposée le : 01/09/2025		N° CU 045 184 25 00016
Par :	SELARL DELRAN	Superficie du terrain : 2606 m²
Demeurant :	6 rue St Thomas 30000 NIMES	
Sur un terrain sis :	16 bis chemin des Sablons 45600 LION-EN-SULLIAS	
Cadastré :	AK 282, AK 286	

Le Maire de la Ville de LION-EN-SULLIAS

VU la demande de certificat d'urbanisme d'information référencée ci-dessus et indiquant, en application de l'article L.410-1a du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé 16 bis chemin des Sablons à LION-EN-SULLIAS (cadastré AK 282, AK 286), présentée le 01/09/2025 par SELARL DELRAN, et enregistrée par la mairie de LION-EN-SULLIAS sous le numéro CU 045 184 25 00016,
VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants,
VU la délibération de la Communauté de Communes du Val de Sully, en date du 15/03/2022, prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI),
VU le débat en conseil communautaire portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUI, en séance du 16/07/2024,
VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lion-en-Sullias approuvé le 25/09/2009, modifié les 25/11/2011, 27/11/2015 et 19/09/2023,

CERTIFIE :

Article UN

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

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.

Article DEUX

- Le terrain est situé dans une commune régie par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lion-en-Sullias approuvé le 25/09/2009, modifié les 25/11/2011, 27/11/2015 et 19/09/2023,

En application des articles L. 153-11, L.410-1 et L. 424-1 du Code de l'Urbanisme, compte tenu du Plan Local d'Urbanisme inter-communal (PLUi) de la Communauté de Communes du Val de Sully en cours d'élaboration, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution dudit futur Plan.

- Le terrain est situé en zone UB. Le règlement de la (des) zone(s) est annexé au présent certificat.

- Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Périmètre de protection éloignée d'un captage d'eau potable
- Eléments de paysage à préserver (bâti / petit patrimoine)
- Marge de recul (16 m)
- Terrain situé dans le périmètre des 2kms autour de la Centrale Nucléaire

- Autre(s) élément(s) à prendre en compte pour le terrain relatif à la demande : Néant

Article TROIS

- Droit de préemption urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la Commune.

Article QUATRE

- Les taxes et participations suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable (article L. 332-6 et L. 332-8 du Code de l'urbanisme). 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.

- Redevance d'archéologie préventive (0.40%)
- Taxe d'aménagement :
 - ❖ part communale : 3%
 - ❖ part départementale : 2,5%
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'urbanisme)

Observations et prescriptions particulières :

Arrêté préfectoral du 18/09/2001 portant définition des zones à risque d'exposition au plomb a classé l'ensemble du département du Loiret en zone à risque d'exposition au plomb.

Arrêté du 08/06/2016 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages causés par les inondations et coulées de boue.

Des risques de mouvement de terrain (cavités souterraines et retrait-gonflement des argiles) ont été répertoriés.

Risques technologiques liés à l'exploitation de la centrale nucléaire de Dampierre-en-Burly.

- **RE 2020** : à partir du 01/01/2022, tous permis de construire concernant un projet de construction à usage d'habitation nécessitera la production d'un document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique en application de l'article R. 122-22 du Code de la construction et de l'habitation, et pour les projets concernés par l'article R. 122-2 ou l'article R. 122-3 du même code, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux solutions d'approvisionnements en énergie, en application de l'article R. 122-23 dudit code.

Fait à LION-EN-SULLIAS,

Le

Le Maire, 26 SEP. 2025

HAUTIN Johanny

**LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS**

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

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 administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

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. 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 vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux extensions récentes du bourg et au hameau de la Belle Etoile. Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

Le bâti est le plus souvent aéré et les implantations généralement en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

La zone UB est partiellement desservie par le réseau d'assainissement.

La zone UB est partiellement comprise dans le périmètre de protection de l'église.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

La zone UB comprend un secteur UBa où le raccordement eaux usées n'est pas obligatoire.

La zone comprend des éléments de paysage à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent, le cas échéant, être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

Le permis de démolir est institué sur partie de la zone comprise dans le périmètre de protection de l'église.

En application de la délibération prise par le conseil municipal les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.

- 1.2 - Les extensions et les modifications des installations existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 1.3 - Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes sauf les dispositions de l'article 2.3 .
- 1.5 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 - Les parcs d'attraction.
- 1.8 - Les dépôts de véhicules.
- 1.9 - Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UB2.
- 1.10 - Les carrières.
- 1.11 - Les démolitions des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage.

Article UB 2
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 - Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
- 2.3- Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiées sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement :
toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.
Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Les raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Article UB 5 - Surface minimum des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

La surface minimum exigée pour construire sera déterminée en fonction des prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement communal, du milieu récepteur et des besoins de la construction.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article UB6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 – Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade).

6.2 – Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.
- pour les installations et constructions d'intérêt général de faible emprise.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait .

Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives ce retrait est tel que la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite soit égale ou supérieure à 3 mètres. Elles doivent en outre respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.
- pour les installations et constructions d'intérêt général de faible emprise.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter.

Article UB 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée, et un comble.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour assurer la cohérence avec les constructions voisines.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur (édifice culturel, gymnase, école, ateliers techniques...), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines. .

11.1.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

En particulier, sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux...

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Les balustres utilisés pour les terrasses ou clôtures sont proscrits.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisées sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

11.1.3 Volume des constructions principales et des annexes accolées ou isolées :

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple.

Les annexes accolées et les extensions d'une construction existante devront, lorsqu'elles ne seront pas construites avec les mêmes matériaux que ce bâti, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades existantes.

Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.3 - Dispositions applicables dans le secteur monument historique

11.3.1. Toitures :

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les nouveaux éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques)

En dehors de l'extension de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les modes de couvertures admis sont :

Pour les constructions principales :

- La tuile plate de pays ou la tuile petit moule à recouvrement à raison d'au moins 27 unités au m².
Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes semblables aux toitures environnantes.
Les rives débordantes sont proscrites.
Le faitage doit être réalisé avec des tuiles faitières demi-rondes scellées au mortier constituant les crêtes de coq et embarrures. Les noues et les arêtières seront fermés.
- L'ardoise de format rectangle. L'ardoise artificielle est proscrite.. Les rives sont sans retour.

Pour les annexes accolées ou isolées :

Les modes de couverture des annexes sont identiques à ceux des constructions principales. Toutefois, il pourra être admis une pente présentant une différence de 15° par rapport à celle de la construction principale.

Pour les constructions annexes situées en retrait de l'alignement et au-delà de la façade arrière de la construction principale, il peut être autorisé, en plus des matériaux ci-dessus, l'emploi de la tuile d'aspect plat de couleur brun-rouge. En outre, les toitures pourront, en fonction du mode de couverture utilisé, avoir les caractéristiques suivantes :

- soit un versant unique d'une pente supérieure à 10°.
- soit deux versants de pente identique et supérieure ou égale à 30°.

Les ouvertures en toiture :

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté et ne devront pas générer un effet de batterie.

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe. Les lucarnes maçonnées seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Celles réalisées en bois pourront être situées sur le versant de la toiture.

Les châssis de toit seront de préférence implantés sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés, de proportion rectangulaire et auront, au maximum, 80 x 100 cm.

La pose de châssis de toit doit être étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.3.2. Façades :

Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Les constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites.

Les enduits pourront être réalisés avec des mortiers traditionnels ou adaptés à la construction neuve.

En dehors de l'extension de façades existantes, pour lesquelles l'unité de revêtement pourra être exigée, les mortiers seront de couleurs naturelles se rapprochant de celles des enduits traditionnels.

Les ouvertures en façade :

La création de plus de deux portes de garage consécutives est interdite, afin d'éviter l'effet de batterie.

11.3.3. Les menuiseries :

Les fenêtres peuvent être en PVC de faible section de châssis et de couleur (le blanc pur est proscrit) et/ou en aluminium et/ou en bois.

Les menuiseries devront être peintes de couleur couvrante claire pour les fenêtres et/ou foncée, notamment pour les portes d'entrée et les portes de garages (les couleurs blanc pur et marron sont proscrites). Les volets seront peints de la même couleur que les autres menuiseries.

Les caissons des volets roulants doivent être invisibles de l'extérieur de la construction.

Les volets battants seront en bois et sans écharpes.

11.4. - Dispositions applicables dans le reste de la zone UB (en dehors du secteur MH)

11.4.1. - Les toitures :

a) Modes de couverture

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de mode de couverture pourra être exigée, les toitures des constructions doivent être réalisées :

Pour les constructions principales :

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées :

- soit en tuiles plates ou d'aspect plat de teinte brun-rouge, à raison de 27 unités au m² au minimum
- soit en ardoises rectangulaires, en pose droite.

Les toitures sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison supérieure ou égale à 35°. Chaque pan de la toiture doit avoir une pente similaire.

Au surplus, les toitures des constructions à usage d'activités peuvent être réalisés en bac acier peint de couleur sombre, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Les dispositions qui précèdent n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture complémentaires justifiés par les besoins de la composition : lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne déséquilibrent pas le volume général de la construction.

Pour les annexes accolées à la construction principale :

Les toitures des annexes accolées à la construction principale doivent avoir un ou deux versants.

Lorsqu'elles ont deux versants, elles sont traitées comme celles de la construction principale.

Les annexes à un seul versant doivent être accolées sur pignon, ou sur façade en prolongement de la toiture de la construction principale, et doivent présenter une pente d'au moins 20°. Elles pourront être couvertes à la façon de la construction principale, ou avec des matériaux d'aspect similaire.

Pour les annexes indépendantes de la construction principale :

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale situées à moins de 12 m de l'alignement ou visibles de l'espace public, obéissent aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, implantées à plus de 12 m en retrait de l'alignement ou non visibles de l'espace public, doivent être réalisées en tuiles plates ou d'aspect plat, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire, et comporter un ou deux versants avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

b) Les ouvertures en toitures

Les ouvertures en toiture seront réalisées en nombre limité et composées en harmonie avec les différents niveaux de la construction.

Les lucarnes devront avoir 1,20 m maximum de largeur et seront plus hautes que larges. Les « chiens assis » et les lucarnes rampantes sont interdits.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et le même aspect que les lucarnes préexistantes.

Les châssis de toit seront de préférence installés sur les versants non visibles des espaces publics. Ils mesureront au maximum 80 x 100 cm.

11.4.2. - Les façades

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels (bois, pierre locale),
- soit de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits extérieurs doivent être dans des tons traditionnels : beige, ocre, sable de Loire. Les tonalités trop claires ou trop foncées sont interdites.

Les soubassements, en particulier ceux en pierre ou en brique, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, et les pans de bois doivent être préservés et ne pas être recouverts d'enduits ou de peinture.

Les ouvertures

Lors de l'extension, de la restauration ou de la modification de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

A l'exclusion des portes de garage et des vitrines, les ouvertures créées seront plus hautes que larges.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvertures des parties de construction non visibles de l'espace public.

Afin d'éviter l'effet de batterie, la création de plus de deux portes de garage consécutives est proscrite.

Les dispositions concernant les ouvertures peuvent ne pas s'appliquer pour les bâtiments publics.

Huisseries et volets

Les huisseries et les volets seront de même couleur, et de teinte discrète compatible avec celle des bâtiments environnants.

Les caissons des volets roulants doivent être invisibles de l'extérieur de la construction.

11.4.5. – Les vérandas et les extensions vitrées

Rappels :

Les vérandas sont des structures légères entièrement vitrées (flancs et toiture) accolées à la construction principale.

Les extensions vitrées sont des structures lourdes dont les seules façades sont largement vitrées.

Les vérandas et les extensions vitrées échappent aux dispositions des alinéas 11.2.2.b et 11.2.2.c, mais doivent prendre en compte celles qui suivent :

- Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent seront assurées, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.
- Les toitures pourront comporter plusieurs pans présentant des pentes différentes de celles de la construction principale.
Les modes de couverture seront :
 - soit les mêmes, ou d'aspect similaire, que ceux utilisés pour les autres constructions,
 - soit transparents ou translucides, ou en matériaux composites opaques.
- Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

11.4.6. – Les clôtures

Les extensions ou restaurations de clôtures existantes doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent, en particulier, matériaux, hauteur des murs et des porches.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, de lisses en bois ou d'un grillage.
- soit par un mur plein enduit.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, ou par un mur plein enduit.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

11.2.7. - Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles, devront avoir une couleur discrète et être intégrées dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront positionnées de façon à réduire leur impact.

11.48. - Panneaux et capteurs solaires

Les panneaux et capteurs solaires sont admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à leur environnement.

Article UB 12 - Stationnement

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire

Article UB 13 - Espaces libres - plantations

On évitera de planter des arbres de haute tige à moins de 10 mètres des constructions.

Les essences grandes consommatrices d'eau telles que les saules et les peupliers sont interdits.

Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères ; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

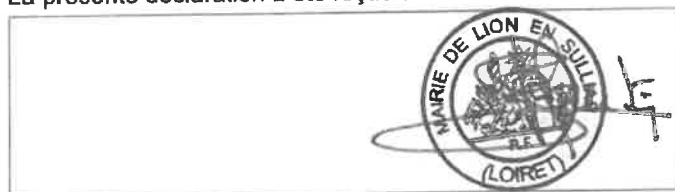
Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 0 4 5 1 8 4 9 5 0 0 0 1 6
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le 01/09/2025

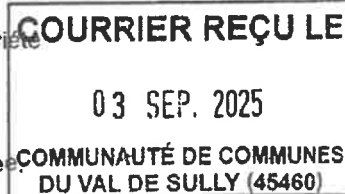
1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

- ☒ **a) Certificat d'urbanisme d'information**

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- ☐ **b) Certificat d'urbanisme opérationnel**

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.



2 Identité du ou des demandeurs

- ① Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

2.1 Vous êtes un particulier

Nom

Prénom

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

SELARL DELRAN

Raison sociale

DELRAN COMTE BARGETON DYENS SERGENT ALCALDE

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :

Nom

ALCALDE

Prénom

CELINE

3

Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 6 Voie : RUE ST THOMAS

Lieu-dit : _____

Localité : NIMES

Code postal : 3 0 0 0 0 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 0 4 6 6 3 6 1 1 3 4 Indicateur pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : _____ Division territoriale : _____

Adresse électronique :
avocats @ scpdelran.fr

☐ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4

Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 16 B Voie : CH DES SABLONS

Lieu-dit : _____

Localité : LION EN SULLIAS

Code postal : 4 5

COURRIER REÇU LE

03 SEP. 2025

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU VAL DE SULLY (45460)

4.2 Références cadastrales^[1] :

^[1] Si votre projet porte sur plus de 3 parcelles cadastrales, veuillez renseigner une ou plusieurs annexes Références cadastrales complémentaires :

Préfixe : _____ Section : A K Numéro : 2 8 2 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 898

Préfixe : _____ Section : A K Numéro : 2 8 6 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1708

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Superficie totale du terrain (en m²)^[2] : _____

Reçu le

01 SEP. 2025

Mairie de Lion en Sully

[1] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

[2] La superficie totale est l'addition de la superficie de chaque parcelle désignée dans le présent document et les annexes Références cadastrales complémentaires.

5 Cadre réservé à l'administration – Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations :

Équipements :

Voirie : Oui ☒ Non ☐

Eau potable : Oui ☒ Non ☐

Assainissement : Oui ☐ Non ☐

Électricité : Oui ☐ Non ☐

5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui ☐ Non ☐	
Eau potable	Oui ☐ Non ☐	
Assainissement	Oui ☐ Non ☐	
Électricité	Oui ☐ Non ☐	

Observations :

COURRIER REÇU LE

03 SEP. 2025

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU VAL DE SULLY (45460)

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À NIMES

Fait le 25/08/2025

SEIARL DELRAN AVOCATS
6 rue St THOMAS
30.000 NIMES
04.66.36.11.34
www.seiarn.fr
Signature du (ou des) demandeur(s)

▲ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Reçu le

01 SEP. 2025

Mairie de Lion en Saintas

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Vos données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Pour toute information, question ou exercice

de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère en charge de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère chargé de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* .

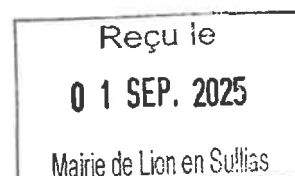
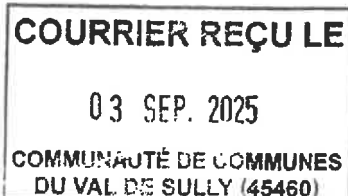
Concernant SITADEL, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification auprès du délégué à la protection des données (DPD) du ministère en charge de l'urbanisme :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

Attention, si votre question concerne le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez vous reporter au 1).

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), à partir de son formulaire de contact <https://www.cnil.fr/fr/plaintes>.



* <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043279929>

Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1 Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

→ Il existe deux types de certificat d'urbanisme

a) Le premier est un **certificat d'urbanisme d'information**. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un **certificat d'urbanisme opérationnel**. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

→ Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

→ La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. **Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.**

→ Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur. Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2 Modalités pratiques

→ Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

→ Combien d'exemplaires faut-il fournir dans le cadre d'une saisine par voie papier ?

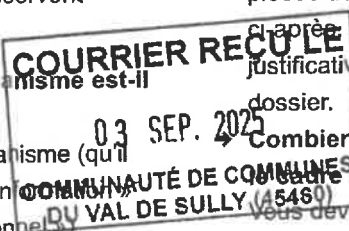
Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

→ Où déposer la demande de certificat d'urbanisme par voie papier ?

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

→ Comment déposer ma demande ou ma déclaration par voie électronique ?

À compter du 1^{er} janvier 2022, toutes les communes doivent être en mesure de recevoir les demandes d'autorisation d'urbanisme de manière



dématérialisée. Vous pouvez vous rapprocher du site internet de la commune compétente pour recevoir votre demande afin de connaître les modalités de saisine par voie électronique qu'elle aura retenues. Pour vous aider à compléter votre dossier, vous pouvez également utiliser le service en ligne d'assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme (AD'AU) disponible sur service-public.fr. Celui-ci permet la constitution de votre dossier de manière dématérialisée et d'être guidé dans votre démarche (rubriques à renseigner et justificatifs à produire). Lorsque la commune compétente pour recevoir votre demande s'est raccordée à l'outil, votre dossier pourra également lui être transmis automatiquement.

→ Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

⚠ Ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2.

La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande.

Pièces à joindre	À quoi ça sert ?	Conseils
☒ CU1. Un plan de situation [Art. R. 410-1 al 1 du code de l'urbanisme]	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : – Rappeler l'adresse du terrain – Représenter les voies d'accès au terrain ; – Représenter des points de repère. L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ; Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.
COURRIER REÇU 03 SEP. 2025 COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE SULLY (45460)		
Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel [Art. R. 410-1 al 2 du code de l'urbanisme]		
☐ CU2. Une note descriptive succincte (vous pouvez vous aider de l'exemple de notice page 8)	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.	Elle précise selon les cas : – la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...), – la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; – la destination ou la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
S'il existe des constructions sur le terrain :		
☐ CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.

Reçue
01 SEP. 2025
 Mairie de Lion-en-Sully

Note descriptive succincte

- ① Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée. Cette page fait office de notice si elle est complétée par tous les éléments demandés. Vous n'aurez alors pas besoin de joindre une notice supplémentaire à la demande.

Description sommaire de l'opération projetée

(construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

Reçu le

01 SEP. 2025

Mairie de Lion en Sullias

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

- Indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

COURRIER REÇU LE

03 SEP. 2025

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU VAL DE SULLY (45460)

- Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.



COURRIER REÇU LE
03 SEP. 2025
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU VAL DE SULLY (45460)

Reçu le
01 SEP. 2025
Mairie de Lion en Sully