

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Sancoins

CERTIFICAT D'URBANISME
De simple information

Le maire de Sancoins,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 des terrains situés « lieu-dit Le Moulin Brulé » 18600 Sancoins, section A n° 306 - A n° 307 - A n° 308 - A n° 309 - A n° 310 - A n° 311 - A n° 312 - A n° 313 - A n° 315 - A n° 320 - A n° 523 - A n° 525 (110 344 m²) présentée le 16 décembre 2020 par Maître François Xavier Touraine 12 rue Croix de Fer 18200 Saint Amand Montrond sous le numéro CU 018 242 20 01 145/193

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 exécutoire depuis le 1^{er} juillet 2020,

CERTIFIE

Article 1

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 à 4 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 2

Le terrain est situé dans une commune régie par un Plan Local d'urbanisme Intercommunal
En zone :

- Les Parcelles A n° 320 - A n° 315 A n° 313 et A n° 312 : zone N (naturelle)
- Les Parcelles A n° 525 - A n° 306 - A n° 307 - A n° 308 - A n° 309 - A n° 310 et A n° 311 : zone A (agricole)
- La parcelle A n° 523 se situe en zone UE (zone à vocation économique)
- Les parcelles A n° 310 - A n° 311 - A n° 312 - A n° 525 - A n° 315 - A n° 320 : prescription : constructibilité limitée cours d'eau à 10m
- commune soumise à l'aléa sismique : risque faible (Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et l'arrêté n° 2011-1-398 du 20 avril 2011).
- Commune située en « zone potentiel Radon » : risque faible + (arrêté préfectoral n° 2018-01-1044 du 7 septembre 2018),
- Commune concernée par le risque transport Matières Dangereuses Routiers (Route Départementale)
- Arrêté n° 2009-1-0347 du 17 février 2009 : portant mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du cher (classement sonore catégorie n° 03 de la RD 2076).

CHAPITRE 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle comprend un sous-secteur Nm correspondant à un terrain faisant l'objet d'un projet d'usine de méthanisation et un sous-secteur Nc correspondant au périmètre d'exploitation des carrières. »

Les dispositions de la zone N viennent en complément des dispositions communes aux zones du Titre I.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole</i>	autorisées
	<i>Exploitation forestière</i>	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	<i>Logement</i>	autorisées sous condition
	<i>Hébergement</i>	interdites
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	interdites
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	interdites
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	autorisées
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	interdites
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	<i>Industrie</i>	autorisées sous condition
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Bureau</i>	interdites
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	

Sont également interdits :

- l'installation de caravanes* ;
- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone A a vocation à préserver les terres agricoles et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Au-delà des bâtiments agricoles, cette zone comprend également les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat. Elle comprend un sous-secteur Av correspondant à des terres agricoles situées dans l'enveloppe urbaine de Sancoins sur lesquelles les bâtiments d'activité sont interdits. Elle comprend également un sous-secteur Ah correspondant à des zones d'habitat qui font l'objet de STECAL. »

Les dispositions de la zone A viennent en complément des dispositions communes aux zones du Titre I.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées sous condition
	Hébergement	interdites
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdites
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	interdites
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdites
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	interdites
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

Les termes suivis d'une * sont définis dans le lexique positionné en fin de règlement.

1.1 DISPOSITIONS DU CODE S'APPLIQUANT NONOBTANT LE PLUi

Les articles suivants du code de l'urbanisme demeurent applicables nonobstant le règlement du PLUi et permettent de refuser un permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

- Article R. 111-2 [**salubrité ou sécurité publique**]: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 [**sites ou vestiges archéologiques**]: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 [**environnement**]: « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 [**intégration paysagère**]: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS

Modification et édification des clôtures

- Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLUi.

Ravalement de façade

- Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R421-17-1 du Code de l'urbanisme et de la délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du PLUi.