

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'An deux mille Vingt-Trois le Dix-Neuf Juin, à Dix Huit heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne s'est réuni en séance ordinaire, à la salle des fêtes de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE, sous la Présidence de Monsieur Christian ROBERT, Président.

Date de convocation : 6 Juin 2023
Nombre de Délégués : 28
En exercice : 28
Présents : 20
Dont : titulaires : 20 - suppléants : 0
Est nommé secrétaire de séance : Arnaud DENORMANDIE

PRESENTS : *Buxières d'Aillac* : Didier GUENIN ; *Cluis* : Didier FLEURY, Jean-Pierre DALOT; *Fougerolles* : Arnaud DENORMANDIE; *Gournay* : 0; *Lys Saint Georges* : Olivier MICHOT; *Maillet* : Madame Magalie BOUQUIN; *Malicornay* : Jean-Paul BALLEREAU; *Mers Sur Indre* : Christian ROBERT, Jean-Marc LAFONT, Hélène BEHRA; *Montipouret* : Marie-Christine MERCIER, David DORANGEON; *Mouhers* : 0; *Neuvy Saint Sépulchre* : Guy GAUTRON, Cécile PLANTUREUX, Jean-Marie BOFFEL, Philippe ROUTET, Delphine CHAUVAT, Jean-Luc MATHEY ; *Tranzault* : Philippe VIAUD, Chantal HIBERT.

Absents : *Cluis* : Mélissa PENOT (excusée), Francis DAVIER (excusé), *Fougerolles* : Philippe BAILLY ; *Gournay* : Philippe BAZIN (excusé), Bertrand SACHET (excusé), *Mers-Sur-Indre* : 0 ; *Montipouret* : Méлина BARABÉ; *Mouhers* : Barbara NICOLAS ; *Neuvy-Saint-Sépulchre* : Marie-Annick BEAUFRERE (excusée).

Monsieur Denis DESCOUX, délégué suppléant de la commune de MAILLET, est présent en tant qu'observateur.

Madame Marie-Annick BEAUFRERE, absente, a donné pouvoir à Monsieur Guy GAUTRON ;

Madame Mélissa PENOT, absente, a donné pouvoir à Monsieur Didier FLEURY ;

Monsieur Francis DAVIER, absent, a donné pouvoir à Monsieur Jean-Pierre DALOT ;

Monsieur Philippe BAZIN, absent, a donné pouvoir à Monsieur Arnaud DENORMANDIE ;

Monsieur Bertrand SACHET, absent, a donné pouvoir à Monsieur Christian ROBERT ;

Madame Barbara NICOLAS, absente, a donné pouvoir à Monsieur Didier GUENIN.

Délibération DEL.2023.04.26

Objet : Prescription de la modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de TRANZAULT et de mise en œuvre des modalités de concertation du public

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L153-48,

Vu la délibération du conseil municipal de Tranzault du 18 décembre 2009 approuvant le Plan Local d'Urbanisme du territoire de la commune de Tranzault

Vu la délibération du conseil municipal de Tranzault du 09 février 2012 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Tranzault,

Vu la délibération du conseil municipal de Tranzault du 30 mai 2023, exposant la nécessité de procéder à une modification simplifiée du PLU de Tranzault afin de modifier les marges de recul des constructions par rapport aux emprises et voies publiques, appliquées en sous-secteurs Nh (Naturel Habité),

Le Conseil Communautaire, après avoir entendu le maire de Tranzault exposer :

- qu' en application des articles L153-45 à L153-48 du code l'urbanisme, une modification simplifiée peut être initiée à l'initiative du Maire, mais doit être portée par l'EPCI compétent en urbanisme, en l'occurrence la Communauté de Communes Val de Bouzanne

- que le projet de modification du règlement écrit joint en annexe au Procès-Verbal sous le numéro 05, d'adaptation mineure ne remet pas en cause le PADD, et porte uniquement sur les marges de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans le secteur naturel bâti (Nh) selon la modification suivante:

- au texte initial : " le recul par rapport à l'axe des voies doit être porté à 10 mètres minimum"
- est ajouté : "en zone N et sous- secteurs N vallée, et à 5 mètres minimum en sous-secteurs N habitat"

- qu'une première délibération est nécessaire par l'EPCI Val de Bouzanne compétent en urbanisme pour lancer la procédure et fixer les modalités de concertation du public :

- Modification simplifiée n°2 du PLU - commune de Tranzault

- Consultation des Personnes Publiques Associés avant la mise à disposition du public

- Mise à disposition du projet au public du 16 Aout au 16 Septembre 2023 consultable aux heures d'ouvertures de la mairie de Tranzault et sur le site internet de la commune de Tranzault et de la Communauté de Commune Val de Bouzanne ;

- qu'une deuxième délibération sera nécessaire par l'EPCI du Val de Bouzanne compétent en urbanisme pour l'approbation de la modification tenant compte des observations du public et des Personnes Publiques Associées ;

Décide, à l'issue d'un vote à main levée ayant donné les résultats suivants :

Nombre de votants : 26 (20 présents et 6 pouvoirs)

Suffrages Exprimés : 26

Majorité : 14

Pour : 26

Contre : 0

- d'engager la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Tranzault en application des dispositions des articles L 153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme, portant la modification des marges de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans le secteur naturel bâti (Nh), à savoir :

- au texte initial : " le recul par rapport à l'axe des voies doit être porté à 10 mètres minimum"
- est ajouté : "en zone N et sous-secteurs N vallée, et à 5 mètres minimum en sous-secteurs N habitat"

- que le projet sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition du public ;

- que le projet de modification simplifiée et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations sur un registre dédié ;

- que les modalités de la mise à disposition du public sont les suivantes :

- Modification simplifiée n°2 du PLU - commune de Tranzault
- Consultation des Personnes Publiques Associées avant la mise à disposition du public
- Mise à disposition du projet au public du 16 Aout au 16 Septembre 2023
- Projet consultable aux heures d'ouvertures de la mairie de Tranzault et sur le site internet de la commune de Tranzault et de la Communauté de Commune Val de Bouzanne et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

- qu'à l'issue de la mise à disposition, le bilan sera présenté devant le Conseil Communautaire qui délibérera ; le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire et fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne et de la Commune de Tranzault durant un délai d'un mois - Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département.

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME,
A NEUVY-SAINT-SEPULCRE, le 21 Juillet 2023

Le secrétaire,
Arnaud DENORMANDIE

Le Président,
Christian ROBERT.



Publié ou Notifié le : 21/07/2023

Le Président,



Accusé de réception en préfecture
036-200018521-20230721-DEL-2023-04-26-DE
Date de télétransmission : 21/07/2023
Date de réception préfecture : 21/07/2023



Accusé de réception en préfecture
036-200018521-20230721-DEL-2023-04-26-DE
Date de télétransmission : 21/07/2023
Date de réception préfecture : 21/07/2023

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

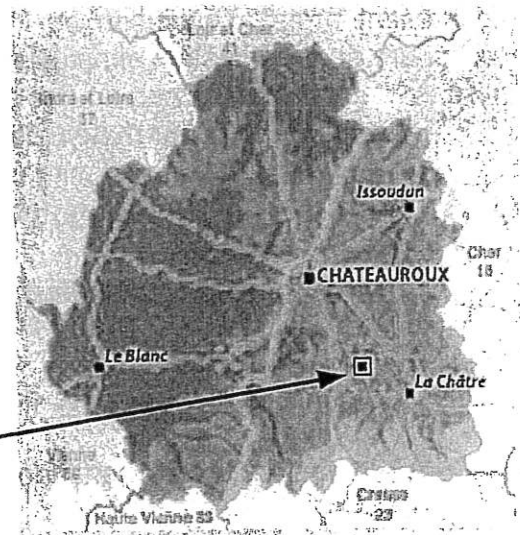


20 rue Emile Forichon
36230 NEUVY SAINT SEPULCRE
Tél. 02 54 31 20 06
Courriel : cdsbouzanne@orange.fr

Note unique de présentation et d'évolution du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Tranzault
selon la procédure de Modification Simplifiée – n°2 -

1. Le choix de la modification simplifiée
2. La procédure de modification simplifiée
3. Le projet de modification simplifiée

*“Tranzault, village berrichon situé au centre
du plus petit cercle incluant l'ensemble de la
France continentale. Il s'agit, dans ce
périmètre, du seul endroit situé à moins de
543,7 km de tous les autres.”*



1. Le choix de la modification simplifiée

Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont encadrées par le Code de l'Urbanisme, notamment à travers ses articles L153-31 à L153-59 en ce qui concerne les PLU.

La présente procédure d'évolution du PLU ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L153-31) puisqu'elle :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle n'intègre pas non plus le champ de la modification de droit commun (articles L153-36 à L153-44) puisqu'elle :

- N'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le présent projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification simplifiée (article L153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme), car sa mise en oeuvre rentre dans un des cas suivants :

- Rectifier une erreur matérielle ;
- Augmenter, dans une limite de 20%, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation ;
- Augmenter, dans une limite de 30%, les règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ;
- Augmenter, dans une limite de 30%, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires ;
- Autre cas que ceux mentionnés à l'article L 153-41 (relatif à la modification de droit commun).

2. La procédure de modification simplifiée

En application des articles L153-45 à L153-48 du code l'urbanisme, une modification simplifiée peut être initiée à l'initiative du Maire, mais doit être portée par l'EPCI compétent en urbanisme, en l'occurrence la Communauté de Commune Val de Bouzanne :

- une première délibération par l'epci Val de Bouzanne compétent en urbanisme pour lancer la procédure et fixer les modalités de concertation du public:

- Modification simplifiée n°2 du PLU - commune de Tranzault
- Consultation des Personnes Publiques Associés avant la mise à disposition du public
- Mise à disposition du projet au public du 16 Aout au 16 Septembre 2023 consultable aux heures d'ouvertures de la mairie de Tranzault et sur le site internet de la commune de Tranzault et de la Communauté de Commune Val de Bouzanne

- une deuxième délibération par l'epci Val de Bouzanne compétent en urbanisme pour l'approbation de la modification tenant compte des observations du public et des Personnes Publiques Associés

Notification du dossier

Conformément à l'article L153-39 et 40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié au préfet et aux Personnes Publiques Associées,

Mise à disposition du public

Conformément aux dispositions de l'article L153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L 132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois (30 jours consécutifs), dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Approbation

A l'issue de la mise à disposition, le Président en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Afin de clôturer la procédure de modification simplifiée, celle-ci est approuvée en conseil communautaire.

3. Le projet de modification simplifiée

La commune de Tranzault est située au cœur de la région naturelle du Boischaut Sud, et plus précisément en Vallée Noire. La commune se situe à 30 Km au Sud du chef-lieu de département, Châteauroux et à 6 Km au Nord de Neuvy-Saint-Sépulchre, son chef-lieu de canton.

La commune est traversée par plusieurs routes départementales secondaires (RD 19, 38 et 51), mais reste à l'écart des voies à grande circulation du département (RD 943, 927 et 990).

Situé au Nord-Ouest du centre géographique de la commune, le bourg constitue le nœud routier de plusieurs routes départementales et communales à faible trafic qui le relie notamment aux communes voisines : Neuvy-Saint-Sépulchre et Mers-sur-Indre par la RD 38, Lys-St-Georges par la RD 19, et au Sud-Est de la commune, Sarzay par la RD 51. Tranzault s'étend sur 1797 ha pour une population qui s'élevait en 1999 à 323 habitants, et à 351 en 2020.

Contexte

Le territoire de la commune est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18/12/2009 ; une modification simplifiée n°1 a été adoptée le 09 Février 2012.

Par ailleurs, le territoire est couvert par SCoT du pays de la Châtre en Berry approuvé le 19 Février 2021, et par le PLUi Val de Bouzanne en cours d'élaboration.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit deux axes principaux :

A) PRESERVER LA QUALITE DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

- Préserver les paysages des sites emblématiques
- Sauvegarder la trame bocagère
- Sauvegarder les espaces boisés
- Préserver la ressource en eau
- Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole

B) ENCADRER L'EVOLUTION ET L'EXPANSION DU BÂTI

- Définition de nouvelles zones constructibles à vocation d'habitat dans le bourg et les hameaux
- garantir un développement cohérent des futures zones résidentielles
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti

Objet et justification de la modification simplifiée

Suite à plusieurs observations d'habitants de la commune, les marges de recul par rapport aux emprises et voies publiques, appliquées en sous secteurs Nh (Naturel Habité) posent des problèmes pour l'implantation de nouvelle construction ;

En effet, les caractéristiques de délimitation des sous secteurs Nh étant étroites, l'application d'une marge de recul de 10m par rapport à l'axe des voies peut empêcher la réalisation de certains projets de construction.

De plus, cette adaptation des marges de recul est en cohérence par rapport aux marges de recul sur les secteurs urbanisés et aux implantations du bâti existant en limite d'emprise publique.

Afin d'optimiser les possibilités d'implantation dans ces sous secteurs, le projet qualifié d'adaptation mineure ne remettant pas en cause le PADD, porte uniquement sur la modification des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques dans le secteur naturel bâti (Nh).

Projet de modification du règlement écrit:

au texte initial : " le recul par rapport à l'axe des voies doit être porté à 10mètres minimum"

est ajouté : "en zone N et sous secteurs N vallée, et à 5 mètres minimum en sous secteurs N habitat"

Par ailleurs, le territoire n'est pas concernée par un site natura 2000, ou ZNIEFF ; cette adaptation mineure de la règle d'implantation est sans impact environnemental.

Page 26 du règlement écrit modifié

ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul par rapport à l'axe des voies doit être porté à 10 mètres minimum

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., Téléphonie, ...)
 - pour les travaux de restauration et d'extension contiguës du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire.
- Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE N9 - Emprise au sol

Néant

ARTICLE N10 - Hauteur maximum des constructions

Néant

ARTICLE N11 - Aspect extérieur

- ♦ Pour tout projet de construction, il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE), du Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (CAUE) ou du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).
- ♦ Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la DDE, du CAUE, ou du SDAP.

1/ Habitations principales

♦ *Volume :*

Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 36° de pente (72%). Néanmoins, les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les petites extensions, les bâtiments annexes et pour les constructions à destination autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne intégration.

♦ *Menuiseries :*

Pour toute construction, les menuiseries seront en bois, en aluminium laqué ou en PVC.
Si volets roulants, le tablier au-dessus du linteau sera du ton de la menuiserie.
Si volets, ceux-ci seront de couleur mate ou mi-mate et en harmonie avec le ton de la menuiserie.

♦ *Matériaux de couverture :*

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle.
Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant. Des ardoises reconstituées et des tuiles (21 au mètre carré, de préférence en terre cuite, éventuellement en béton), ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.

♦ *Enduits :*

La couleur des enduits devra être conforme aux teintes traditionnellement employées pour les constructions de la région.

- ♦ Dans le cadre d'un urbanisme durable, l'utilisation de panneaux solaires et d'éco-matériaux sera admise pour la construction de bâtiments neufs ou en cas de rénovation et en cas de réalisation de constructions dites passives ou positives, la dérogation à certaines prescriptions relatives aux matériaux, volumes, percements et toitures sera tolérée.

ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul par rapport à l'axe des voies doit être porté à 10 mètres minimum en zone N et sous secteurs N vallée, et à 5 mètres minimum en sous secteurs N habitat

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., Téléphonie, ...)
 - pour les travaux de restauration et d'extension contiguës du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire.
- Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclairément des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE N9 - Emprise au sol

Néant

ARTICLE N10 - Hauteur maximum des constructions

Néant

ARTICLE N11 - Aspect extérieur

♦ Pour tout projet de construction, il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE), du Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (CAUE) ou du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

♦ Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la DDE, du CAUE, ou du SDAP.

1/ Habitations principales

♦ Volume :

Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 36° de pente (72%). Néanmoins, les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les petites extensions, les bâtiments annexes et pour les constructions à destination autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne intégration.

♦ Menuiseries :

Pour toute construction, les menuiseries seront en bois, en aluminium laqué ou en PVC.

Si volets roulants, le tablier au-dessus du linteau sera du ton de la menuiserie.

Si volets, ceux-ci seront de couleur mate ou mi-mate et en harmonie avec le ton de la menuiserie.

♦ Matériaux de couverture :

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant. Des ardoises reconstituées et des tuiles (21 au mètre carré, de préférence en terre cuite, éventuellement en béton), ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.

♦ Enduits :

La couleur des enduits devra être conforme aux teintes traditionnellement employées pour les constructions de la région.

♦ Dans le cadre d'un urbanisme durable, l'utilisation de panneaux solaires et d'éco-matériaux sera admise pour la construction de bâtiments neufs ou en cas de rénovation et en cas de réalisation de constructions dites passives ou positives, la dérogation à certaines prescriptions relatives aux matériaux, volumes, percements et toitures sera tolérée.