



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE RAVEAU

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Approuvée par délibération n°D15-51 du 26 novembre 2015

SOUS-PREFECTURE DE COSNE-SUR-LOIRE
REÇU LE - 7 JAN. 2016



Rapport de présentation

Application de l'article 2
de la loi n° 82213 du 2 Mars 1982 modifiée

Document annexé au rapport de présentation du PLU

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée
par délibération en date du 26 novembre 2015



SOMMAIRE

1) Présentation de la procédure de modification simplifiée

- 1) Rappel de la procédure de modification simplifiée
- 2) Etapes de la procédure de modification simplifiée
- 3) Objet et exposé des motifs de la modification simplifiée

2) Contenu du dossier

3) Description et justifications des modifications proposées

- 1) Corrections apportées au règlement du PLU
- 2) Corrections apportées au plan de zonage du PLU



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Raveau, arrêté le 28 avril 2011, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2012, et, est devenu exécutoire depuis le 11 octobre 2012.

La présente modification simplifiée, la première depuis la mise en vigueur du PLU sur la commune, a été approuvée par délibération n°D15-51 en date du 26 novembre 2015.

1) Présentation de la procédure de modification simplifiée

1) Rappel de la procédure de modification simplifiée

Le cadre de la modification simplifiée est fixé par l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme et précise que cette procédure peut notamment être utilisée pour :

- a) rectifier une erreur matérielle ;
- b) augmenter, dans la limite de 20%, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- d) diminuer, dans la limite de 20%, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise ;
- g) Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière ;

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées sont mis à disposition du public, pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public, au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de cette mise à disposition, le conseil municipal tirera le bilan de la mise à disposition et se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée par délibération motivée.



Le présent document sera ensuite annexé au rapport de présentation du dossier de PLU.

La délibération fait l'objet des mesures de publicité obligatoires (art R123-25) :

- Affichage en mairie pendant 1 mois,
- Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département.

La délibération d'approbation de la modification simplifiée devient exécutoire dès lors qu'elle a fait l'objet des mesures de publicité requises et qu'elle a été transmise au préfet, que la commune soit ou non couverte par un SCOT.

2) Etapes de la procédure de modification simplifiée

- Arrêté du Maire n°A15 - 25 en date du 30 juillet 2015 lançant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Raveau.
- Délibération n°D15 – 48 du Conseil Municipal en date du 16 septembre 2015 fixant les modalités de mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU.
- Parution dans le Journal du Centre de l'avis, huit jours avant la mise à disposition du dossier au public.
- Mise à disposition du public, en Mairie du dossier complet de la modification simplifiée n°1 du PLU, et d'un registre à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Maire de la commune de Raveau, du 5 octobre 2015 au 5 novembre 2015 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit du mardi au samedi de 9h à 12h et les lundi, mercredi, jeudi de 14h à 17h.
- Clôture du registre par le maire de Raveau.
- Délibération n°D15-51 du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2015 arrêtant le bilan de la mise à disposition du dossier au public et approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune.

3) Objet et exposé des motifs de la modification simplifiée

Succédant au Règlement National d'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est issu d'un long processus de réflexion engagé en 2006 visant à produire un nouveau document d'urbanisme au plus près des réalités et des enjeux du territoire tout en préservant l'identité patrimoniale de la commune.

Depuis son approbation, la question de son évolution se pose au regard des observations et des imprécisions mises en évidence par l'usage et les questions soulevées dans la pratique de l'instruction et le renseignement au public.

Aussi, la Commune de Raveau a choisi d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, afin :

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée
par délibération en date du 26 novembre 2015



- de rectifier les erreurs matérielles relevées dans le zonage,
- de simplifier et de modifier la rédaction du règlement.

Cette modification permet d'apporter des précisions réglementaires nécessaires à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme ainsi que de faciliter la compréhension du Plan local d'urbanisme par les usagers (règlement et plan de zonage)

Elle vise une adaptation du dispositif réglementaire par un ajustement du règlement écrit et du plan de zonage.

Les modifications ne modifient en rien l'économie générale du document et du PADD.

Le rapport de présentation du PLU n'est pas modifié.

Il est complété par ce rapport complémentaire présentant la présente modification simplifiée en rappelant les objectifs poursuivis. Il reprend l'exposé des motifs et la date d'adoption par le conseil municipal.

3) Contenu du dossier

Le dossier de modification contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le PLU approuvé le 20 septembre 2012 :

- Un rapport de présentation additif au rapport général du PLU,
- Le nouveau règlement de zonage se substituant à celui de 2012,
- Les nouveaux documents graphiques se substituant à ceux de 2012.

4) Description et justifications des modifications apportées au PLU

1°) Corrections apportées au règlement du PLU

Depuis l'approbation du PLU, l'instruction des différentes demandes des usagers et les échanges avec les services d'instruction, nous amène à revoir certains points du règlement.

- Dans l'ensemble des zones urbaines, dans le cadre de la section 1, élargissement des occupations et utilisations du sol admises pour les constructions spécifiques à usage d'artisanat pour répondre au contexte économique de la commune et à l'absence de zone spécifique dédiée à l'artisanat.
- Dans l'ensemble du règlement, dans le cadre de la section 2, rectification d'erreurs de rédaction.

2°) Corrections apportées au plan de zonage du PLU

Le secteur des Rapiés a été classé en zone N par erreur. Ce secteur fait partie prenante d'une zone d'habitation à cheval sur 3 communes :

- Chaulgnes les Rapiés
- Champvoux le Grand Soury
- Raveau les Rapiés

Au vu de ce constat, il convient de modifier le secteur classé N en zone urbaine.

Au regard de la faible densité d'habitat et d'un équipement minimum en réseaux, le secteur sera classé en zone UD.

De plus, une étoile signalant les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé sous les conditions définies dans le règlement, a également été omise sur le bâtiment agricole situé sur la parcelle AA 138 à l'est du Bourg. Ce repère est donc rajouté.

Voir les documents graphiques correspondants.