

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Composition du dossier

- 1- **Projet de modification des emplacements réservés S1 et S2 et du règlement graphique**

- 2- **Projet de modification du règlement écrit pour les distances de construction par rapport aux voiries communales et départementales**

Approuvée le 06.05.2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le 05-02-2016

Modification simplifiée n°2 approuvée le 03-11-2020

Modification simplifiée n°3

Département de l'Ardèche

Commune de DEVESSET

Le contenu de la modification ne concerne que des changements mineurs du dossier de PLU, en conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une modification simplifiée en application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

La présente modification respecte les différentes conditions fixées par l'article L.153-45 et l'article L.153-41. La procédure de modification simplifiée peut-être employée à condition de ne pas:

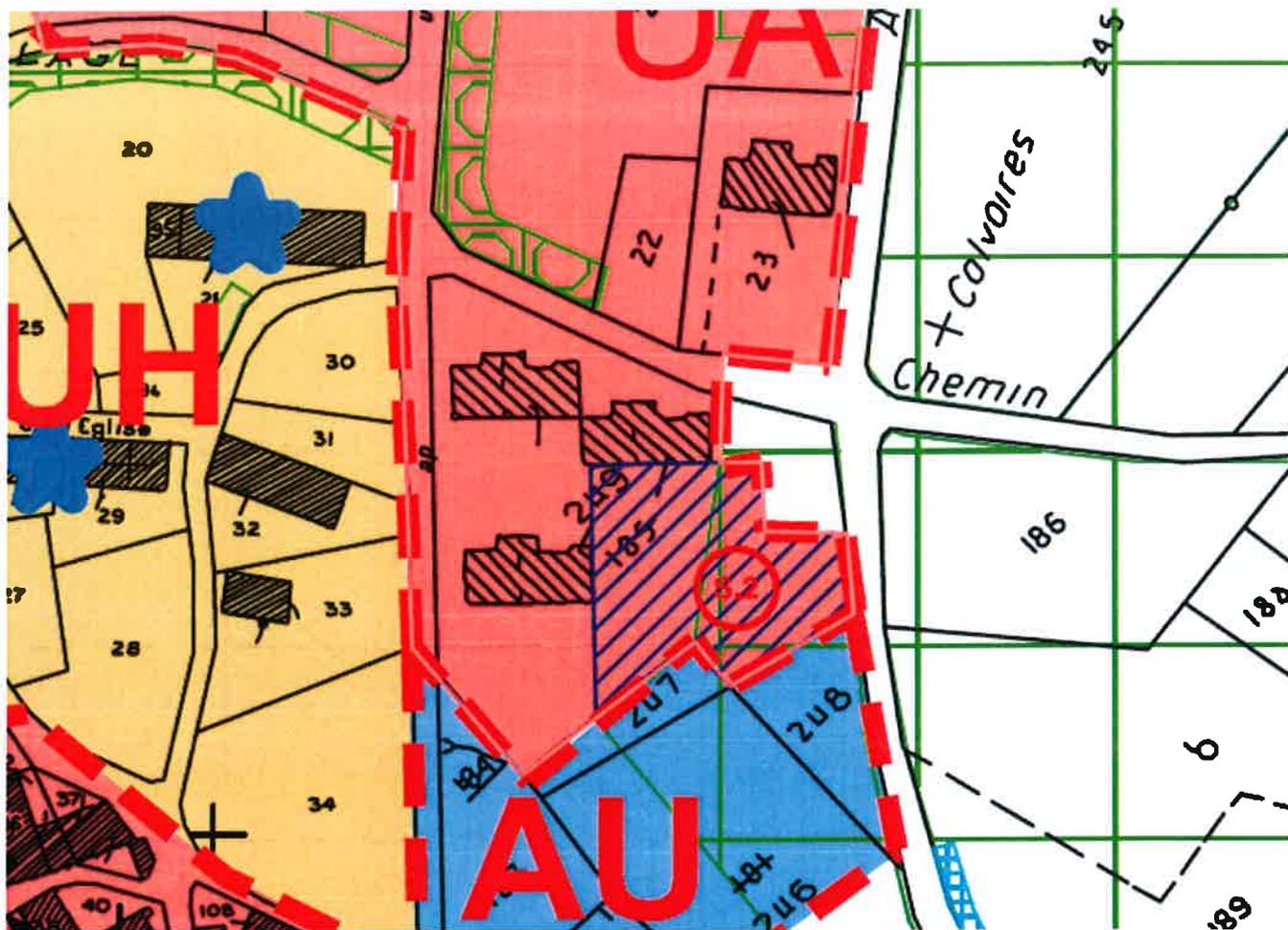
- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Département de l'Ardèche
Commune de DEVESSET

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**1- Modification des emplacements réservés S1 et S2
et du règlement graphique**

La présente modification porte sur la parcelle AD 249 sur laquelle figure un espace réservé S2 pour la construction de 2 logements locatifs sociaux.

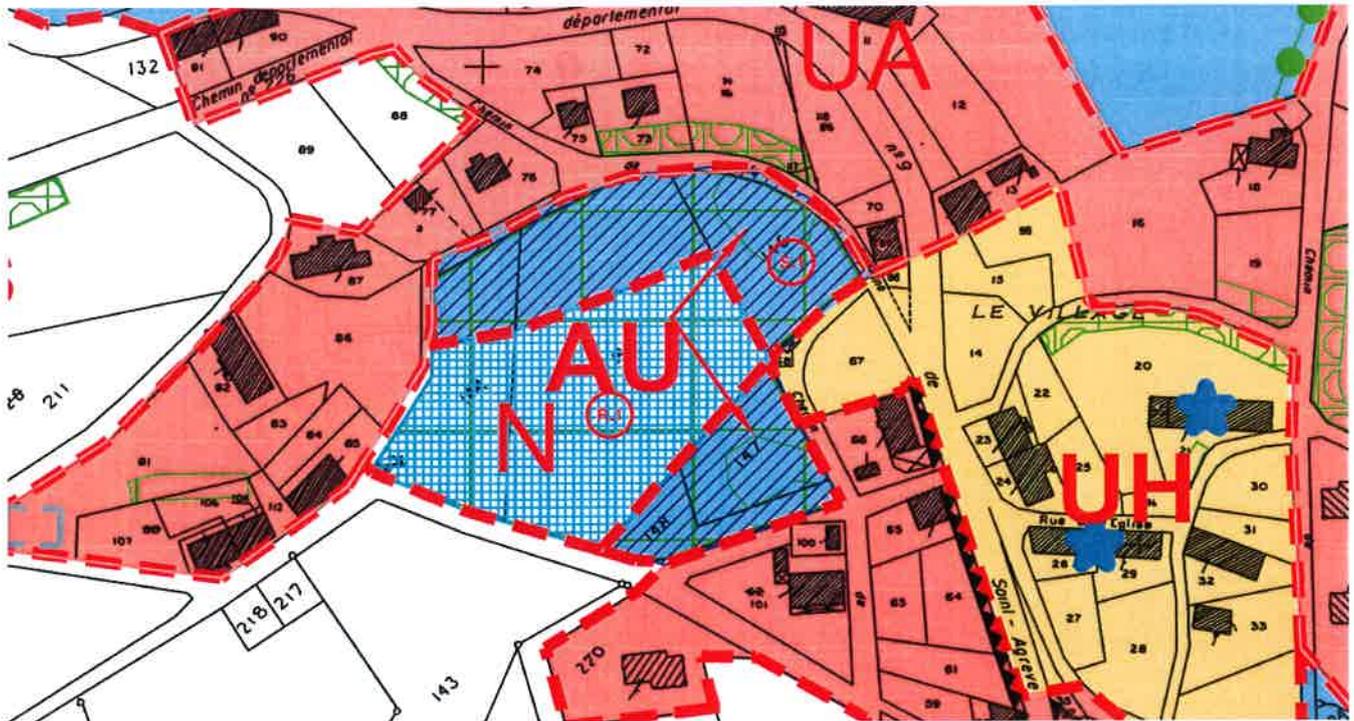


Cette disposition avait été prévue car la parcelle est propriété d'ADIS SA HLM, société déjà propriétaire de 6 logements sociaux sur la même parcelle. Au moment de la réalisation du PLU un projet de construction de 2 logements supplémentaires était à l'étude.

Aujourd'hui la société ADIS SA HLM a mis en vente 3 des logements existants et souhaite à terme vendre la totalité de ses logements.

Cette partie de parcelle, en espace réservé, pourrait donc permettre la construction d'une maison individuelle dans la continuité des autres constructions.

Un autre espace réservé en vue de la réalisation d'objectifs de mixité sociale de logements figure dans le PLU (S1). Situé au sud du village, il prévoit la réalisation de 10 logements dont 6 logements pour personnes âgées et 4 logements locatifs sociaux.

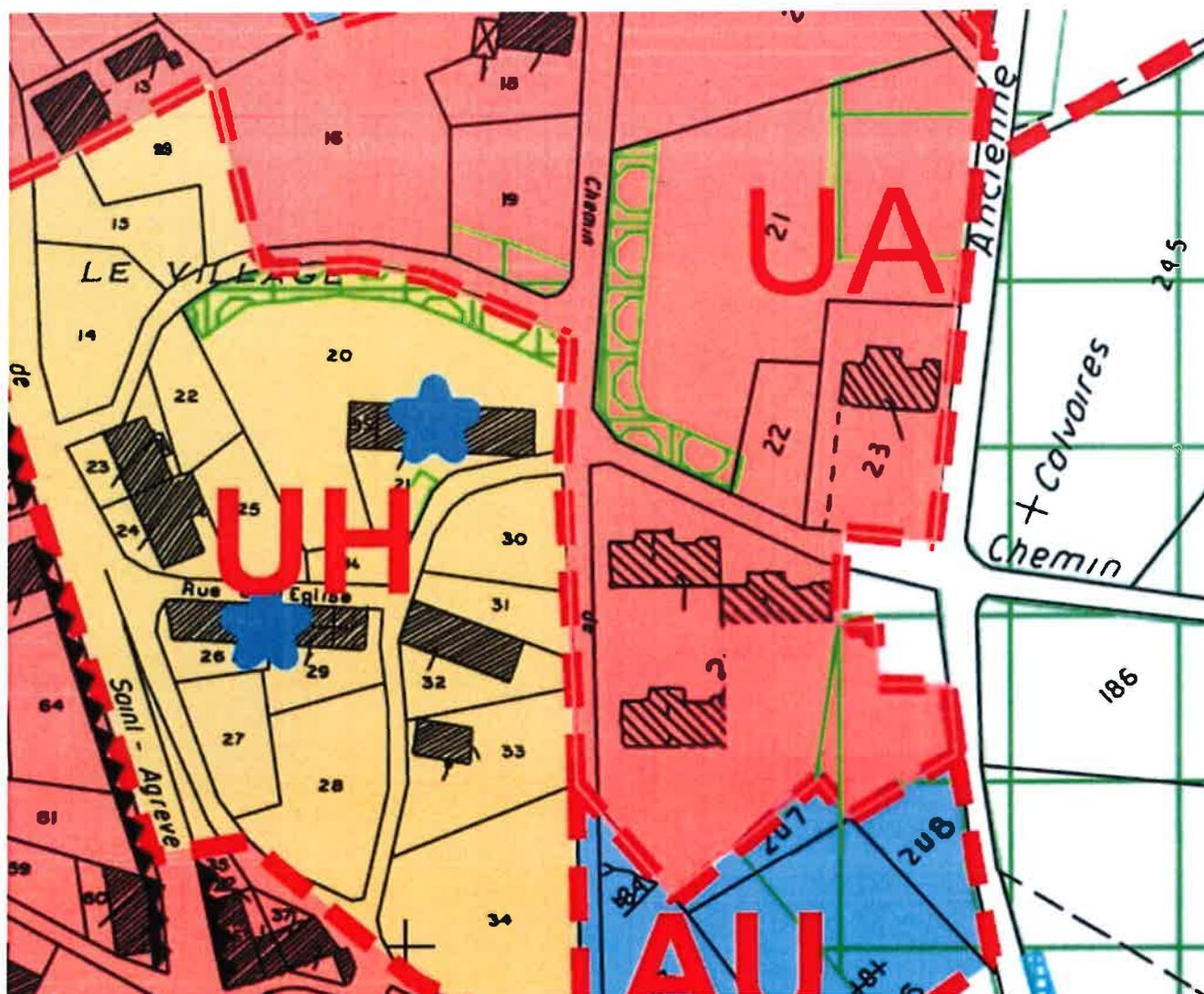


Trois logements communaux pour personnes âgées ont été construits sur la parcelle AM 147 en 2019.

La surface du terrain de 5600 m² permet de regrouper sur cet espace l'objectif de production de logements sociaux prévus sur l'emplacement réservé S2. Ainsi, l'emplacement réservé S1 accueillera 12 logements dont 6 logements pour personnes âgées (3 étant déjà construits) et 6 logements locatifs sociaux.

Cette modification respecte l'objectif du PADD de 20% de logements sociaux

Après modification le règlement graphique serait présenté comme suit :



La liste des emplacements réservés serait ainsi modifiée avec la suppression de l'espace réservé S2 dont les objectifs seront repris dans l'espace S1 :

Liste des emplacements réservés en vue de la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale de logements au titre de l'article L123.2 du code de l'urbanisme.			
	N° d'ordre	Programme ou pourcentage	Surface
Emplacements réservés au titre de l'article L.123.2.b du code de l'urbanisme	S1	-12 logements dont 6 logements pour personnes âgées et 6 logements locatifs sociaux	5.600 m ²

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**2- Projet de modification du règlement écrit
pour les distances de construction par rapport aux
voiries communales et départementales**

Les distances d'implantation des constructions par rapport aux voies communales, départementales et autres sont prévues dans le règlement écrit aux articles n°6 de chaque zonage.

Elles sont pour certaines assez élevées et posent parfois problème dans le cas de terrains en pente ou limitrophes des voies de circulation en limitant ou supprimant la possibilité de construire.

Il est nécessaire, dans un souci d'équité, de réduire et d'harmoniser les distances. Les modifications sont les suivantes (en rouge) :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - . 5 mètres par rapport à l'axe de la RD9
 - . 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres routes départementales
 - . à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise le long des autres voies

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - . 5 mètres par rapport à l'axe de la RD9
 - . à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise le long des autres voies

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - . 5 mètres par rapport à l'axe de la RD9
 - . à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise le long des autres voies

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - . 10 mètres par rapport à l'axe de la RD9
 - . à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise le long des autres voies

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

ARTICLE AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - . 10 mètres par rapport à l'axe de la RD9
 - . 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres routes

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - . 10 mètres par rapport à l'axe de la RD9
 - . 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres routes