



Privas, le 6 octobre 2025

Monsieur Alain LOUCHE
Maire
1101 Place de la République
07000 VEYRAS

Direction Développement et Aménagement
Affaire suivie par Stéphanie CURÉ
04 75 64 88 49
stephanie.cure@privas-centre-ardeche.fr

Nos Refs : FA/LC/SC 2025-217
LRAR : 1A 218 014 4867 9

Objet : Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veyras

Monsieur le maire,

Après avoir parcouru le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les remarques des différents services consultés.

- **Service ADS de la CAPCA**

Remarques

Concernant le règlement écrit de la zone UA et principalement les articles réglementant l'implantation des constructions, il semble qu'il y ait un copier/coller du 3.3 dans le 3.4, ce qui ne permettra pas d'instruire la distance des constructions par rapport aux limites séparatives.

Concernant le règlement écrit de la zone UB, les interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol liés secteurs compris dans les périmètres de protection des captages d'eau ont disparu par rapport à la version d'avril 2025. Si de tels périmètres existent sur la zone UB, il serait pertinent de réintégrer la réglementation qui convient, en revanche, si il n'y a aucun captage dans cette zone le maintien de la phrase « La zone Ub est pour tout ou partie concernée par :

[.....] Des périmètres de protection de captages (l'enveloppe globale de ces périmètres étant reportée sur les plans de zonage du PLU) : cf. Annexe n°6.1 relative aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP). » est source d'erreur. (Page 19 du règlement écrit)

Concernant le règlement écrit de la zone UI. L'article UI3.2 -hauteur des constructions est rédigé comme suit : « La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions implantées en retrait par rapport à la limite séparative ». Pourquoi préciser « les constructions implantées en retrait par rapport à la limite séparative » puisque l'article UI3.4 exclu une implantation autre qu'en retrait. Cette rédaction n'est pas claire et peut amener de la confusion.

Concernant le règlement écrit de la zone N, le point N3.2 ne fait mention des hauteurs des annexes comme cela est fait en zone A. Une hauteur de construction de 7 m ne correspond pas à la définition d'une annexe si elle peut avoir la même hauteur que la construction principale.

- **Service Assainissement et Eaux pluviales de la CAPCA.**

Remarques

Aucunes

- **Service Mobilités actives & Itinérances**

Remarques

Aucunes

- **Service Agriculture et Forêt**

Remarques

Aucunes

- **Service Habitat**

Remarques

Le projet de PLU soumis à consultation a été examiné au regard des objectifs fixés par le PLH 2024-2029 adopté par la communauté d'agglomération.

1- Traduction des objectifs de production de logements sociaux

Le PLH prévoit la production de 56 logements sur 6 ans (soit 9 à 10 logements par an), dont 19 logements sociaux à produire sur cette période.

Le projet de PLU porte une ambition de production de 111 nouveaux logements sur la période 2023-2035 répartis entre

- Production en densification. (Environ 65 logements)
- Extensions de l'enveloppe urbaine (environ 46 logements).

Cette programmation apparaît compatible avec les objectifs du PLH.

2- Mixité sociale et diversité de l'offre

Dans sa programmation, le PLH appuie sur la nécessité de renforcer l'offre de logements locatifs sociaux sur les communes du pôle urbain dont fait partie la commune de Veyras.

Les orientations du PLU en tiennent partiellement compte :

- OAP Combes Ouest : 9 logements sociaux locatifs (environ 40 % d'un programme de 23 logements),
- OAP Le Ruissol : 14 logements sociaux (40 % d'un programme de 35 logements).

Ces opérations vont dans le sens attendu par le PLH, mais, rapporté à l'ensemble de la

production du PLU, le taux de logements sociaux atteint seulement 20,7 %, en deçà des ambitions fixées pour les pôles urbains. Un renforcement de cette offre au sein du PLU serait souhaitable.

Par ailleurs, la production de locatif social serait à privilégier afin de diversifier le parc existant. L'accession sociale n'étant pas prioritaire sur ce secteur.

3- Réponse aux besoins spécifiques

La présentation des OAP manque de précision sur la diversification de l'offre en termes de forme urbaine mais également de typologies envisagées.

Le PLH porte une attention particulière sur le développement d'une offre de petites typologies (studio et logements avec 1 ou 2 chambres) pour répondre aux besoins de publics non familiaux de plus en plus présents parmi la population (jeunes actifs, actifs en mobilité, personnes âgées...) et pour tenir compte du séquençage des parcours résidentiels (décohabitation, séparation). Une attention renforcée sur ce point serait souhaitable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma parfaite considération.

Ar - i - ti

François ARSAC
Président de la Communauté
d'Agglomération Privas Centre Ardèche



