



**PRÉFET
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des
territoires de l'Ardèche**

**Service urbanisme et territoires
Unité planification territoriale**
Affaire suivie par : Anne-Sophie Vergne
Tél. : 04 75 65 50 91
anne-sophie.vergne@ardeche.gouv.fr

Privas, le **23 SEP. 2025**

Le préfet
à
Monsieur le maire
Mairie de VEYRAS
1101 Av. de la République
07000 VEYRAS

Objet : commune de VEYRAS – Arrêt du projet de plan local d'urbanisme (PLU) – Avis de l'État
P. J. : annexe

Par délibération du 30 juin 2025, vous avez arrêté le projet de PLU, transmis à la préfecture le 1^{er} juillet 2025.

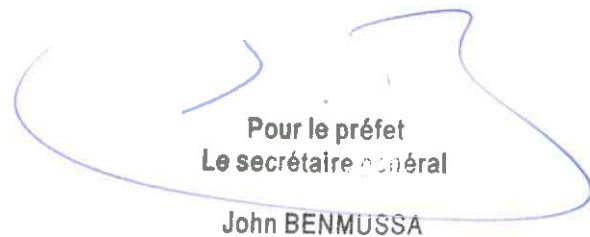
L'article L.153-16 du code de l'urbanisme prévoit que le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques associées dont les services de l'État.

Dans ce cadre, j'émet un avis favorable sous réserve d'intégrer les observations dont la prise en compte est nécessaire pour assurer la légalité de votre projet, notamment au titre de la consommation foncière et du renforcement de la production de logements sociaux.

Par ailleurs, une attention particulière doit être portée aux autres remarques dans le but de faciliter l'application de votre document au travers des différents actes vous incombant.

En ce qui concerne la procédure, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par la commune, auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres organismes consultés.

Indépendamment du présent avis de l'État, émis au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, votre projet est soumis à l'avis de l'autorité environnementale en application de l'article L.104-6 de ce même code. Dans l'hypothèse où l'avis de l'autorité environnementale ne serait pas rendu avant le délai de 3 mois prévu à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, cet avis est réputé sans observation. Un avis tacite de l'autorité environnementale n'exonère pas de prendre en compte les observations émises dans l'avis de l'État, formulées ci-après.



Pour le préfet
Le secrétaire général
John BENMUSSA

ANNEXE

AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT CONSULTÉS SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VEYRAS

A – Présentation générale du projet de PLU

La commune de Veyras est située dans le centre Ardèche, voisine de Privas. Elle s'étend sur 776 ha. D'après les dernières données de l'INSEE, la commune compte environ 1500 habitants.

La commune fait partie de la communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche qui rassemble 42 communes pour 45000 habitants.

Elle est identifiée dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Centre Ardèche en vigueur depuis février 2023 dans le pôle urbain de Privas, secteur de concentration de population et d'équipements structurants.

Veyras fait partie du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche. La commune est dans le périmètre d'application de la loi montagne.

Le PLU actuel date de 2014. Sa révision a été prescrite en 2023.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune envisage une croissance démographique de l'ordre de 0,50 % par an, permettant d'accueillir 109 nouveaux habitants à l'horizon 2035.

Le besoin total en logements, pour répondre aux objectifs de développement démographique envisagés, s'établit à environ 111 logements sur 10 ans.

Le PLU offre les capacités constructives suivantes :

– 10 parcelles en dents creuses et des possibilités de divisions parcellaires pour une surface d'environ 1,3 ha pour minimum 14 logements (dont 2 secteurs de 1 500 m² sans orientation d'aménagement et de programmation (OAP)) – potentiel de logements estimé par le bureau d'études à 30 logements en appliquant les densités SCoT.

– 2 secteurs d'OAP d'une surface de 2,6 ha pour 58 logements dont 23 sont déjà autorisés sur 1,3ha,
– des secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine d'environ 1,2 ha où 17 logements sont déjà autorisés/construits : secteur Les Châtaigniers 0,6 ha – 6 logements et secteur Combe Est 0,6ha – 11 logements en partie réalisés.

Le PLU inscrit donc **5,4 ha de surfaces constructibles destinées à l'habitat pour un potentiel minimum de 89 logements** dont 40 sont déjà autorisés sur un foncier de 2,5 ha.

La zone agricole du PLU couvre 200 ha soit 25,7 % de la surface communale.

La zone naturelle du PLU couvre 471,2 ha soit 60,7 % de la surface communale.

La zone agricole comprend 3 types de sous-secteurs : A, Apa et Ap :

- le sous-secteur Apa est associé à l'activité de pastoralisme,
- le sous-secteur Ap est associé à un intérêt paysager.

Le règlement des secteurs A, Apa et N permet l'évolution des habitations existantes :

- l'extension mesurée d'une surface de plancher d'au moins 60 m², dans la limite de 30% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes, sans dépasser 250 m² (existant et extension cumulés). L'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire,
- la construction d'annexes, dans la limite d'une seule annexe (hors piscine) par habitation existante, à condition d'être implantées dans un rayon maximum de 25 m de l'habitation et de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol,
- les piscines, dans la limite d'une seule piscine par habitation et à condition que le bassin ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol.

En zone agricole, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions destinées à l'habitation,
- 3 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les annexes des habitations existantes,
- 12 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les autres constructions (les installations techniques agricoles pourront atteindre une hauteur maximum de 15 m).

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres dans l'ensemble des secteurs de la zone N.

Deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (secteurs Nb) sont inscrits dans le PLU, pour permettre l'évolution d'équipements d'intérêt collectif et services publics existants, en l'occurrence une maison d'accueil spécialisée et la bibliothèque départementale.

B – Observations relatives au contenu réglementaire du PLU dont la prise en compte est nécessaire pour assurer la légalité du document avec les principes énoncés aux articles L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme

1 – Au titre de la consommation de l'espace

Sur la base du PLU arrêté, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) de la commune (tènements de plus de 2 500 m² et extension de l'enveloppe urbaine) pour les 10 prochaines années (2025-2035) est estimée à 4,15 ha dont :

- 2,89 ha pour l'habitat (zone 1AU) ;
- 1ha pour les activités économiques : 0,8 ha (zone Ui) + 0,2 ha en extension de la zone Ui de l'ESAT ;
- 0,26 ha pour des emplacements réservés sur les zones A et N.

La densité moyenne à l'échelle du PLU est de l'ordre de 16,5 lgts/ha (5,4 ha pour 89 logements) très loin des 25 à 30 logements par hectare attendus par le SCoT.

L'objectif posé par le SCoT de renforcer le pôle urbain de Privas dont Veyras fait partie permet à la commune une production de logements plus importante que la dernière décennie (7,5 logements par an permis par le SCoT contre 3 à 5 par an les années passées). En contre-partie, la commune doit se développer dans les enveloppes urbaines définies par le SCoT, en respectant des densités de

l'ordre de 25 à 30 logements par hectare à l'échelle de la commune. Or, la commune consomme l'intégralité de l'enveloppe foncière octroyée par le SCoT à horizon 2040, alors que le PLU est prévu jusqu'en 2035. Il en résulte des densités plus faibles que celles prescrites par le SCoT, ce qui génère une consommation foncière excessive.

C'est pourquoi il est nécessaire :

- de **phaser l'urbanisation du secteur Ruissol en 2 temps** : une zone AU urbanisable immédiatement et une zone 2 AU qui sera ouverte à l'urbanisation dans un second temps, si les objectifs de production de logements sont effectivement atteints,

- de **proposer des habitats plus denses sur le secteur d'OAP du Ruissol et les dents creuses** pour tendre vers 30 logements par hectare à l'échelle globale de la commune, et pour favoriser la production de logements autre qu'individuels.

Il est également nécessaire de **mieux maîtriser les secteurs de projet en proposant des OAP de densité** sur les secteurs de plus de 1 300 m², et de **supprimer certains secteurs proposés à l'urbanisation et présentant des enjeux paysagers**.

Parcelles densifiables :



Route impériale - Parcelle AC 126 – 1 700 m²
3 logements possibles minimum



Alysbonne - parcelle AC 221 – 1 300 m²
2 logements possibles minimum

Secteurs en extension peu propices à la densification et présentant des enjeux paysagers



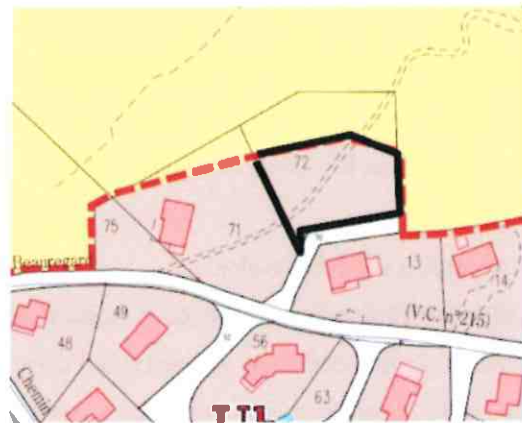
Bescut - Parcelle AC 12 - 1 500 m²



Beauregard nord - Parcelle AK 073 - 1 600 m²



Beaugard parcelle AK 78 et 79 - parcelle 2 500 m²



Beaugard - parcelle AK 72 – 1 400 m²

2 – Augmenter la production de logements sociaux pour renforcer l’offre sur le bassin de vie de Privas

À ce jour, la commune compte 23 logements locatifs sociaux, soit 2,3 % du parc de logements.

Le PLU, à travers les deux OAP permettra la production de 23 nouveaux logements sociaux.

Le SCoT Centre Ardèche demande que la CAPCA produise 20 % de logements abordables dans l’offre nouvelle en renforçant l’offre sur le bassin de vie de Privas.

Avec 23 logements abordables pour 111 logements à produire dans le cadre du PLU de Veyras, la commune prévoit donc de produire 20,7 % de logement abordable dans l’offre nouvelle.

Le programme local de l’habitat (PLH) de la CAPCA adopté récemment, précise la répartition des logements sociaux à produire au sein du territoire. Il fixe pour Veyras l’objectif de produire 19 logements locatifs sociaux pour 56 nouveaux logements pour les six prochaines années, soit 34 % de production de logements sociaux.

Pour renforcer l’offre sur le bassin de vie de Privas et être compatible avec le PLH, le PLU doit prévoir une production de l’ordre de 30 % soit environ 30 à 35 nouveaux logements sociaux sur dix ans.

Il est donc nécessaire d’augmenter la part de logements sociaux sur les secteurs d’OAP, ou d’imposer des logements sociaux sur des secteurs de dents creuses.

3 – Modifier le règlement écrit :

La zone Ui – Activités économiques

Le règlement n’est pas adapté à la zone Ui qui a vocation à n’accueillir que des activités économiques de type industriel. Il convient de distinguer les secteurs qui relèvent du commerce et ceux qui relèvent de l’industrie.

Le règlement autorise des destinations qui n’ont pas vocation à être autorisées dans une zone d’activités : restauration, équipements sportifs.

Raccordements aux réseaux divers

Le règlement dispose que « les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, télévision, internet...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, sauf impossibilité technique avérée. »

Il découle une obligation générale de réaliser tous travaux sur le réseau public de distribution en technique souterraine en domaine privé sur l'ensemble des zones du PLU. Cette disposition est illégale. Il est nécessaire de la réécrire afin d'éviter toute interdiction générale

C/ Observations formulées à titre de recommandations

1 – Compléter ou corriger le rapport de présentation

Installations classées pour l'environnement

Le sujet des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est abordé au paragraphe II.7.4.2 risque industriel, page 201 du rapport sur l'État Initial de l'Environnemental.

Les installations citées sont soumises au régime de la déclaration. Or, seules celles qui sont soumises à l'un des deux régimes, autorisation ou enregistrement, sont utiles dans un document de planification.

Je vous propose donc :

- de ne pas citer ces installations soumises au régime de la déclaration,
- de préciser qu'il n'existe pas sur le territoire communal, d'installation classée soumise au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement sur le territoire de la commune.

Risque minier

Le risque minier lié à l'existence d'anciennes concessions, est abordé en page 188 du rapport, au paragraphe II.6.2.2. production de ressources minérales.

Il est indiqué deux concessions sur le territoire communal. Or, ce sont trois titres distincts qui ont existé sur ce dernier.

Nom du titre	Nature	Date d'octroi	Date de préemption	Titulaire	Substance
VEYRAS (ANCIENNE)	Concession	22-08-1843	08-03-1940	SOCIÉTÉ ANONYME DES ETABLISSEMENTS LEFRANC	Fer
SAINT-PRIEST	Concession	10-02-1849	08-03-1940		Fer
VEYRAS (NOUVELLE)	Concession	08-03-1940	08-03-1955		Fer

Qualité de l'air

La qualité de l'air sur le territoire communal est présenté en page 118.

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) introduit des éléments de langage concernant cette thématique.

Je vous propose d'introduire les éléments de ce chapitre de la façon suivante : « la qualité de l'air sur le territoire communal n'est pas jugée sensible. »

2 – Adapter le règlement écrit :

➤ Prise en compte du plan de prévention du risque minier (PPRm)

Pour les zones impactées par le PPRm, il est simplement indiqué dans le règlement qu'elles sont concernées par le PPRm.

Pour faciliter la lecture et l'application des règles du PPRm, il convient de compléter le règlement (page 19, 51 et 62 - zones Ub, A et N) en indiquant que :

– l'ensemble des dispositions du PPRm sont applicables ;

- les conditions les plus restrictives entre le règlement du PPR minier et les dispositions du règlement du PLU s'appliquent.

➤ Règlement de la zone A et N – annexes et extensions des habitations existantes

Concernant les annexes et extensions, le règlement pourrait rajouter : « dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

➤ Règlement de la zone naturelle (N) – exploitations agricoles

Le règlement de la zone naturelle ne permet pas les exploitations agricoles et forestières. Il convient a minima de permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes dans cette zone.

➤ Règlement de la zone naturelle (N) – hauteurs des constructions

L'article N3.2 réglemente la hauteur des constructions à 7 m. Cette hauteur n'est pas adaptée aux annexes des constructions existantes. Il convient donc d'ajouter comme pour la zone agricole une hauteur maximale pour les annexes des habitations existantes.

➤ Règlement de la zone Nb (STECAL)

L'attention de la commune est appelée sur le fait que le règlement proposé ne permet pas la construction d'annexes, qui peuvent s'avérer nécessaires à l'évolution des activités existantes. Il convient d'examiner l'opportunité de les autoriser, en limitant leur importance.

➤ Règlement des secteurs Ube – dédiés aux aménagements et équipements publics d'intérêts collectifs

La zone Ube n'a pas vocation à accueillir les logements, les hébergements, ni les hôtels et les hébergements touristiques, ni les activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires.

Le règlement écrit pour ce secteur doit être modifié.

➤ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les articles UA4, UB4 et 1AU4 du règlement sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère présentent des prescriptions qui peuvent être enrichies.

- Toitures

L'ajout d'une prescription sur l'aspect des couvertures serait pertinente. Dans ce secteur, le bâti est traditionnellement couvert en tuiles canal (ou plus récemment double canal) en terre cuite.

