

30 SEP. 2025 (406)

MAIRIE DE VEYRAS

A l'attention de Monsieur le Maire
Mairie de VEYRAS
1101 Place de la République
07000 VEYRAS

Saint-Julien-en-Saint-Alban, le 19 septembre 2025

Objet : Avis du Syndicat Mixte Centre Ardèche sur la révision générale du PLU de VEYRAS

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, vous invitez le Syndicat Mixte Centre Ardèche à vous faire part de son **avis sur votre projet de PLU arrêté en Conseil Municipal le 30/06/2025** dans le cadre de la procédure de révision générale, par notification du dossier en date du 1^{er} juillet 2025.

Le **Bureau Syndical du Syndicat Mixte Centre Ardèche** a ainsi examiné la compatibilité votre PLU arrêté lors de sa séance du **18 septembre 2025**.

Pour rappel, l'analyse de la compatibilité entre le projet de PLU et le SCoT est une approche globale qui vise à déterminer si le projet document d'urbanisme local ne contrarie pas les orientations fondamentales du SCoT. Elle a pour objectif d'assurer sa solidité juridique.

Cette analyse de compatibilité repose sur 9 points déterminants, détaillés à la suite.

1 – Armature territoriale et ambitions démographiques

Le SCoT vise à assurer la cohérence d'ensemble du développement de son territoire tout en permettant d'intégrer sa grande diversité : c'est le fondement de l'armature territoriale. Au sein de cette armature, **la commune de VEYRAS est identifiée comme appartenant au pôle urbain privadois**, avec les communes d'Alissas, de Coux, de Lyas et de Saint-Priest.

Au travers de son Projet d'Aménagement Stratégique, le SCoT Centre Ardèche affirme le rôle de polarité majeure de la ville de Privas et considère les communes du pôle urbain privadois comme participant à l'attractivité de la ville préfecture en leur donnant des objectifs d'accueil de population en adéquation.

En effet, **l'objectif pour les communes du pôle urbain privadois est de renforcer leur urbanisation en privilégiant un urbanisme resserré et bien connecté aux différents services et équipements pour renforcer le caractère urbain du secteur**. L'ambition démographique du SCoT pour la CAPCA est d'enregistrer un gain de 256 habitants par an à l'horizon 2040, soit un rythme de +0.57% de population par an.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de votre PLU arrêté vise un objectif démographique de + 109 habitants pour atteindre une population de 1 615 habitants à l'horizon 2035 (soit en moyenne +0,5%/an intégrant le desserrement des ménages).

Par conséquent, **cet objectif démographique exprimé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est ambitieux au regard des tendances passées observées sur la commune, mais compatible avec le SCoT Centre Ardèche**.

2 – Offre de logements neufs et reconquête de la vacance

Le potentiel de développement permis par le SCoT fixe pour objectif la solidarité entre toutes les communes pour un développement cohérent de l'ensemble de son territoire et vise la reconquête des centralités des bassins de vie. Pour ce faire, le SCoT fixe des objectifs minimum de production de logements pour les centralités de bassins de vie, et des objectifs maximum pour les autres typologies de communes de l'armature.

Ainsi, pour les communes du pôle urbain privadois, le SCoT fixe un **objectif maximum** de 5 logements par an pour 1000 habitants. Dans une logique de compatibilité, il s'agit pour Veyras de produire environ 150 logements neufs maximum sur la période 2020-2040.

L'ambition portée dans le cadre de votre PLU, de 111 nouveaux logements sur la période 2023-2035 est donc compatible avec les orientations du SCoT.

Ceux-ci se décomposent de la manière suivante :

- ◆ 15 logements en dents creuses,
- ◆ 13 logements par division parcellaire,
- ◆ 37 logements sur des parcelles dans le tissu bâti > 2500m²,
- ◆ 46 logements en extension du tissu bâti. Parmi ces 46 logements, 40 constituent des « coups partis » et sont donc bien comptabilisés étant donné que **le décompte du nombre de logements construits a pour point de départ la date du 22 février 2023**, date à partir de laquelle le SCoT a été rendu exécutoire.

Également, afin de permettre à tous d'accéder à un logement, **le SCoT prescrit pour la CAPCA de produire au moins 20% de logements abordables dans l'offre nouvelle à l'horizon du 1^{er} PLH** (effort à accentuer sur les communes du pôle urbain, dont Veyras fait partie, périurbaines et les villes).

Le PADD de votre PLU ambitionne une production de logements diversifiée et adaptée aux besoins.

La commune dispose actuellement de 23 logements locatifs sociaux, 1 logement communal et 38 hébergements spécifiques.

Dans le PLH 2024-2029, il est identifié, à l'échelle de la commune de Veyras, la réalisation de 19 logements sociaux supplémentaires à l'échéance du PLH.

Le projet sur l'OAP de Combe Ouest prévoit environ 9 logements sociaux (environ 40% du programme qui compte environ 23 logements au total).

Sur l'OAP du Ruissol, il est également prévu la réalisation d'au moins 40% de logements sociaux, ce qui ferait environ 14 logements sociaux sur les 35 logements à réaliser au total.

Ainsi, **à l'horizon 2035, ce seront au moins 23 logements sociaux supplémentaires** qui s'ajouteront aux 23 actuels, ce qui amènera au minimum à un parc de 46 logements sociaux.

Par rapport à la production globale de 111 nouveaux logements, ces 23 logements sociaux représentent une production de 20,7%.

Sur ce point, votre PLU est compatible avec les orientations du SCoT.

Le SCoT vise également la reconquête des logements vacants par la remise sur le marché d'au moins 30 % de ces logements dans une limite de 6 % de vacance.

A l'échelle de la commune de Veyras, la vacance selon les données INSEE 2022 est de 5,7%. Ce taux étant inférieur à 6%, le SCoT ne demande pas d'effort particulier à la commune en termes de remobilisation de logements vacants.

3 – Maîtrise de la consommation foncière et densification

Densité brute moyenne

Le PLU analyse que les besoins fonciers pour la réalisation de ces logements sont évalués à **environ 5,4 hectares dans les zones U et AU** (incluant les « coups partis » qui à eux-seuls représentent 2,5 ha), conduisant à **une densité moyenne d'environ 21 logements à l'hectare**. Le SCoT prescrit quant à lui une densité moyenne minimale de 25 logements à l'hectare pour votre commune pour la période 2020-2030, puis de 30 logements à l'hectare sur la période 2031-2040.

Les coups partis, tout comme certains secteurs à enjeux paysagers retenus malgré tout comme dents creuses, impactent **la densité moyenne communale qui est inférieure aux objectifs fixés par le SCoT.**

De plus, la commune a fait le choix de ne prévoir que deux OAP sectorielles (Combe Ouest qui est un coup parti, et le Ruissol). Or, certains tènements stratégiques sont identifiés comme pouvant être propices à la densification, sans pour autant faire l'objet d'une OAP (ce qui est par conséquent contradictoire).

Pour certains secteurs stratégiques sans enjeux paysagers (Beauregard Sud notamment, ainsi que certaines dents creuses ou parcelles divisibles), **il apparaît indispensable de réaliser des OAP densité dès lors qu'une parcelle peut accueillir plus d'un logement**, afin de ne pas amplifier davantage l'écart observé entre la densité moyenne communale prévue, et celle prescrite par le SCoT.

A défaut, **il conviendrait alors de reconsidérer la constructibilité de certains secteurs à enjeux paysagers** en privilégiant une protection de ces secteurs au titre du Code de l'Urbanisme (L151-19).

Foncier mobilisé pour l'habitat

Au regard des densités prescrites par le SCoT Centre Ardèche à l'échelle des communes du pôle urbain privadois (densité moyenne minimale de 25 logements à l'hectare pour votre commune pour la période 2020-2030, puis de 30 logements à l'hectare sur la période 2031-2040), **l'enveloppe foncière dédiée à l'habitat est d'environ 5 hectares au regard du ratio de production de logements.**

Or, le foncier mobilisé pour l'habitat dans le cadre du PLU est de 5,4 ha en comptabilisant les coups partis (donc sur la période 2023 – 2035).

Au regard de ces chiffres, si la consommation foncière telle qu'envisagée par le PLU à l'horizon 2035 est bien effective, **la commune ne pourra plus envisager d'opérations engendrant de la consommation foncière au regard des capacités offertes par le SCoT à l'horizon 2040**, qui auront été intégralement consommées. Cela souligne une nouvelle fois l'importance de la mise en place d'OAP densité, afin d'optimiser le foncier constructible. Dans ce contexte, il sera à terme très complexe voire impossible d'envisager de nouvelles opérations engendrant de la consommation foncière et de l'artificialisation, sauf à renaturer en parallèle des secteurs de taille au moins équivalente.

Formes urbaines

En termes de formes urbaines et de diversification de l'offre de logements, le SCoT Centre Ardèche prescrit, pour les communes du pôle urbain privadois, les proportions suivantes :

- ◆ Logements collectifs : entre 30% et 50%,
- ◆ Logements intermédiaires/accolés : environ 45%,
- ◆ Logements individuels : environ 25%.

Votre PLU encadre la diversification de l'offre de logements au travers des deux OAP sectorielles (Combe Ouest et Ruissol) :

- ◆ Combe Ouest : 11 logements individuels ou intermédiaires, et 12 logements intermédiaires ou collectifs,
- ◆ Ruissol : 35 logements diversifiés (accession et locatif, dont au moins 40% de logements locatifs sociaux) et des formes urbaines variées (petits collectifs, individuels groupés, individuels) dont la hauteur restera limitée au R+1.

Les éléments indiqués dans les OAP ne permettent pas de garantir la diversité des formes urbaines telle qu'elle est prescrite dans le SCoT.

En effet, le fait de ne pas être suffisamment précis quant au nombre de logements collectifs / intermédiaires / individuels souhaités nuit à la lisibilité des formes urbaines au sein des différents secteurs d'OAP.

De plus, les formes urbaines ne sont encadrées que sur ces deux sites d'OAP, or **certaines tènements auraient mérité une « OAP densité » au sein de laquelle les formes urbaines souhaitées pourraient être explicitement indiquées.**

4 – Activités économiques et implantations commerciales

Activités économiques

Le SCoT a structuré une armature des zones d'activités économiques (par laquelle la commune de VEYRAS n'est pas concernée), et a prévu **des prescriptions visant à permettre l'extension d'activités économiques existantes**, que ce soit en sites isolés ou au sein de tissus urbains diffus, or ZAE.

Pour ce faire, une compte foncier économique pour les activités hors ZAE est inscrit dans le SCoT : il est de 15 hectares au total pour la période 2020-2040, et est réparti par EPCI :

- ◆ Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche : 8 ha,
- ◆ Communauté de Communes Val'Eyrieux : 5 ha,
- ◆ Communauté de Communes du Pays de Lamastre : 2 ha.

La commune de Veyras est caractérisée par la présence de l'entreprise Precia Molen, pour laquelle le projet de PLU prévoit environ 8000 m² de foncier afin de permettre son extension.

Celle-ci est compatible avec le SCoT Centre Ardèche, mais **devrait faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle** visant à garantir l'intégration des enjeux paysagers, énergétiques et environnementaux définis par ailleurs dans le SCoT, notamment pour bien prendre en compte la proximité immédiate de secteurs résidentiels.

Implantations commerciales

Le SCoT Centre Ardèche règlemente les implantations commerciales. Pour ce faire, il a défini une armature commerciale.

La commune de Veyras est fléchée comme pouvant accueillir des commerces de proximité au sein de sa centralité¹, d'une surface maximale de 300 m² de surface de vente, soit environ 400 m² de surface de plancher.

Le projet de PLU permet, au sein de la zone urbaine et ses secteurs ainsi qu'au sein des zones 1AUa et 1AUb, les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail (si la surface est inférieure à 250 m² de surface de plancher).

La compatibilité du PLU avec le SCoT sur le volet commerce pourrait être améliorée en excluant la possibilité d'implanter des commerces en zone AU et/ou en délimitant une centralité commerciale pouvant se superposer au zonage Ua et Ub voire Ui pour la partie boulangerie et magasin de producteurs.

L'identification d'un linéaire commercial, souvent recommandée aux collectivités, n'est pas forcément pertinente du fait de l'absence de continuité commerciale sur la commune de Veyras. Toutefois, la question du maintien des rez-de-chaussée commerciaux au sein d'un périmètre de centralité commerciale mériterait d'être étudiée.

¹ La centralité correspond aux secteurs centraux des communes caractérisés par un tissu urbain dense et pouvant polariser une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs, etc.).

5 – Préservation des continuités écologiques

Sur la commune de Veyras, la carte prescriptive du Document d'Orientation et d'Objectifs identifie des réservoirs de biodiversité principaux et secondaires, un corridor écologique d'intérêt SCoT en limite sud-est du territoire communal, ainsi qu'un principe de perméabilité du territoire pour assurer les échanges entre les écosystèmes, correspondant à un couloir migratoire du Coiron pour l'avifaune au-dessus du Col de l'Escrinet en partie nord-ouest du territoire.

De manière générale, les espaces présentant des enjeux écologiques sont classés en zone naturelle (N) au sein des PLU. En effet, l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

En complément de la zone Naturelle, le règlement graphique de votre PLU comprend un secteur Nb dédié à l'accueil de structures spécialisées ou de services publics (Maison d'Accueil Spécialisée et bibliothèque départementale).

Ces deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées ne sont pas concernés par des enjeux de continuités écologiques spécifiques à l'échelle du SCoT.

Les dispositions du règlement écrit concernant la zone naturelle et ses secteurs n'appellent pas d'observation particulière. Nous notons qu'aucun changement de destination n'est identifié en zone naturelle, et nous soulignons le travail positif d'identification, en superposition du zonage, d'éléments de patrimoine naturel au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (boisements, zone humide, haies, bosquets, pierres).

De manière générale, le PLU assure une bonne préservation des espaces de nature au sein des enveloppes urbaines concertées du SCoT. Toutefois, **l'Orientement d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » est quelque peu contradictoire avec certains choix d'aménagement opérés.**

En effet, certains espaces sont identifiés dans la carte de trame verte et bleue communale comme « espaces perméables relais » ou « espaces naturels en milieu urbain », participant à la trame verte à préserver (Beauregard et Route Impériale notamment). Les secteurs concernés semblent en plus se superposer avec des enjeux paysagers, **ce qui interroge quant à leur maintien comme espaces constructibles plutôt que de les avoir évités**, d'autant plus qu'aucune OAP sectorielle ne permet de réduire ou de compenser les impacts.

6 – Préservation du foncier agricole

Le diagnostic agricole du PLU a été réalisé par la Chambre d'Agriculture. **Celui-ci est qualitatif et a contribué à la bonne prise en compte de l'activité agricole au sein du PLU.**

Le PADD exprime l'ambition d'encourager et de pérenniser l'activité agricole, de soutenir les bâtiments agricoles en tant qu'outils économiques et de préserver les espaces agricoles tout en prenant en compte les enjeux paysagers.

Votre PLU propose, pour préserver le potentiel productif et économique de l'agriculture locale, une déclinaison des espaces agricoles en une zone agricole permettant les constructions à vocation agricole, puis deux secteurs en fonction de la nature des enjeux :

- ◆ Un secteur Apa spécifique à l'activité de pastoralisme où les abris pour animaux sont permis sous conditions,
- ◆ Un secteur Ap où sont admises les serres sous conditions (hauteur, surface au sol).

Ces dispositions n'appellent pas d'observations particulières ; elles sont compatibles avec le SCoT Centre Ardèche.

7 – Ressources, énergie et paysages

Ressource en eau

En ce qui concerne la gestion des ressources, en particulier la ressource en eau, l'évaluation environnementale se contente de rappeler des éléments de diagnostic et de préciser que le PLU prévoit :

- ◆ une OAP trame verte et bleue qui participera à la préservation des cours d'eau,
- ◆ que les cours d'eau sont majoritairement classés en A ou N,
- ◆ que le règlement écrit interdit les constructions à moins de 10 m de la rive des cours d'eau et talwegs,
- ◆ que les zones humides sont préservées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
- ◆ que les périmètres de protection de captage sont matérialisés sur le zonage.

Elle conclut à une incidence faible du PLU sur la ressource en eau.

L'évaluation environnementale reste très succincte concernant les incidences sur la ressource en eau générées par l'augmentation du nombre d'habitants mais aussi par certains projets soutenus par le PLU (le développement de Precia Molen par exemple).

Une analyse des prélèvements supplémentaires que générerait le projet de PLU et une mise en perspective par rapport aux prélèvements autorisés dans les DUP des 3 captages qui alimentent la commune serait nécessaire, notamment dans le contexte de changement climatique.

Par ailleurs, il conviendrait de savoir précisément si les 2 captages qui existent sur la commune mais qui ne sont plus utilisés actuellement, seraient susceptibles d'être à nouveau exploités pour alimenter la commune si cela devait s'avérer nécessaire.

Energie

Dans son PADD, la commune a un objectif intitulé « **accompagner la transition énergétique et écologique** ». Cette ambition passe par le soutien à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (architecture bioclimatique, isolation, gestion économe de l'eau...) et au développement des énergies renouvelables dans le respect de l'environnement, du paysage et de la qualité de vie

Dans cette logique, le règlement écrit :

- ◆ **Autorise les panneaux solaires et photovoltaïques** sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture ou d'être posés en légère surimposition sur la toiture,
- ◆ **Recommande l'utilisation des énergies renouvelables** pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles,
- ◆ **Impose, pour les parcs de stationnement extérieurs de + de 500 m² en zone Ui** (U économique), l'obligation d'intégrer à minima 50% d'aménagements hydrauliques et/ou végétalisés, ou des ombrières,
- ◆ **Limite à 15 m la hauteur des constructions en zone A et à 7 m en zone N.**



Ces dispositions sont compatibles avec le SCoT Centre Ardèche, mais nécessiteraient quelques précisions :

- ◆ Concernant les ombrières pour les parcs de stationnement en zone Ui, il conviendrait de préciser « ombrières photovoltaïques ». Il serait d'ailleurs pertinent d'élargir cette disposition à toutes les zones urbaines et à urbaniser puisqu'elles sont susceptibles d'être concernées par des parcs de stationnement supérieurs à 500 m².
- ◆ Concernant les hauteurs des constructions en A et N, il conviendrait d'élargir cette notion de hauteur aux « constructions, installations et équipements » afin de bien englober les éoliennes dans ces dispositions.

Paysages

Dans son PADD, la commune a un objectif intitulé « **Préserver le patrimoine et les paysages** », qui se décline en 3 paragraphes : la préservation du patrimoine bâti, la préservation des grands paysages, la prise en compte de la topographie et des enjeux paysagers.

Le règlement écrit a d'ailleurs été travaillé dans ce sens, et propose **un ensemble de prescriptions architecturales et paysagères** : type de couverture à respecter, insertion dans la pente, aspect extérieur des constructions, orientation du faîtage, volume, clôtures...

De plus, le règlement graphique et écrit identifie un certain nombre d'**éléments protégés au titre des articles L151-23 et L151-19** du Code de l'Urbanisme, participant à la préservation des paysages et du cadre de vie à l'échelle de la commune (secteurs paysagers à préserver, secteurs avec des arbres remarquables, éléments de patrimoine à préserver, cônes de vue à préserver, murets à préserver...).

Ces dispositions n'appellent pas d'observations particulières ; elles sont compatibles avec le SCoT Centre Ardèche.

8 – Mobilité et rapport aux transports alternatifs à la voiture individuelle

Le PLU affiche dans le PADD l'ambition de **développer les mobilités douces au travers notamment de la voie cyclable Privas / col de l'Escrinet / Aubenas.**

Le règlement écrit du PLU prévoit des dispositions spécifiques pour le stationnement des vélos, pour les nouvelles constructions de bureaux ou d'ateliers d'au moins 45 m² de surface de plancher ou de nouvelles constructions comportant au moins 3 logements.

Concernant la mobilité, il aurait été intéressant de travailler également sur **l'intensification de l'utilisation des transports en commun** (une dizaine d'arrêts T'Cap recensés sur la commune, ligne Veyras-Privas).

Il aurait été pertinent **d'identifier au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme les connexions douces à préserver ou à créer.**

Le PLU aurait également pu **cibler des secteurs stratégiques pour l'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.**

9 – Les enveloppes urbaines concertées

Les enveloppes urbaines concertées correspondent aux secteurs au sein desquels des nouvelles constructions peuvent être autorisées par le PLU. Cela se traduit souvent par un zonage U (urbain) ou AU (à urbaniser) dans les documents d'urbanisme locaux.

Le règlement graphique de votre PLU est compatible avec les enveloppes urbaines concertées inscrites au SCoT pour votre commune.

Conclusion et avis du Syndicat Mixte Centre Ardèche

Après analyse de cette procédure de révision générale du PLU de VEYRAS, les élus du Bureau Syndical émettent un avis **FAVORABLE, assorti d'une réserve et 6 recommandations** :

- **Réserve** : Améliorer les densités en réalisant des OAP sur les parcelles pouvant accueillir plusieurs logements, et en excluant certains tènements à enjeux paysagers et naturels, peu propices à la densification. Une meilleure traduction des formes urbaines est également attendue sur les deux sites d'OAP sectorielles, ainsi que sur les grandes parcelles identifiées dans l'étude de densification des tissus déjà bâtis (dès lors qu'une parcelle a la capacité d'accueillir à minima 2 logements, il conviendrait de réaliser une « OAP densité » et de cadrer les formes urbaines attendues).
Ce travail visant à améliorer les densités et les formes urbaines permettra à la commune de proposer un réel parcours résidentiel à l'échelle de son territoire.

- **Recommandation 1** : Proposer une OAP sectorielle pour l'extension de Precia Molen afin de garantir l'intégration des enjeux paysagers, énergétiques et environnementaux définis dans le SCoT, et d'assurer une bonne insertion de cette extension dans son environnement déjà urbanisé (présence d'habitat à proximité notamment).
- **Recommandation 2** : Exclure la possibilité d'implanter des commerces en zone AU et/ou en délimitant une centralité commerciale, afin d'améliorer la compatibilité du futur PLU avec le volet commerce du SCoT.
- **Recommandation 3** : Dans une logique de démarche ERC (Eviter/Réduire/Compenser) et de cohérence entre l'OAP trame verte et bleue et les choix opérés par la municipalité, requestionner la constructibilité de certains secteurs au sein de la trame urbaine, concernés par des enjeux environnementaux (et paysagers).
- **Recommandation 4** : Approfondir l'évaluation environnementale concernant les besoins futurs liés à la ressource en eau dans un contexte de changement climatique.
- **Recommandation 5** : Apporter les quelques précisions au règlement écrit concernant les ombrières photovoltaïques (en zone Ui mais plus globalement dans l'ensemble des zones U et AU), et concernant les hauteurs en zones A et N (à appliquer aux constructions, installations et équipements).
- **Recommandation 6** : Améliorer la compatibilité entre le futur PLU et le SCoT sur le volet mobilité, en articulant davantage l'urbanisation projetée avec les transports en commun et les mobilités actives.

Les services du Syndicat Mixte se tiennent à votre disposition pour tout échange complémentaire sur les éléments analysés dans le cadre de cette procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du Syndicat Mixte Centre Ardèche
François VEYREINC



ANNEXE – tableau d'analyse de compatibilité, récapitulatif des améliorations à apporter

1 – Armature territoriale et ambitions démographiques			Pas d'observation
2 – Offre de logements neufs et reconquête de la vacance	Reconquête de la vacance		Pas d'observation
	Production logements neufs		Pas d'observation
	Logements abordables		Pas d'observation
3 – Maîtrise de la consommation foncière et densification	Densité brute moyenne		Densité bien inférieure à ce que demande le SCoT, qui pourrait être améliorée réalisant des OAP densité sur les grands tènements et en excluant certains tènements à enjeux paysagers et naturels, peu propices à la densification.
	Foncier mobilisé pour l'habitat		A l'horizon du PLU (2035), la commune aura consommé l'enveloppe foncière octroyée par le SCoT (horizon 2040).
	Formes urbaines		Des formes urbaines à mieux encadrer sur les deux sites d'OAP, et cadrer l'urbanisation des grands tènements (densité + formes urbaines).
4 – Activités économiques et implantations commerciales	Activités économiques		Proposer une OAP pour l'extension de Precia Molen afin de garantir l'intégration des enjeux paysagers, énergétiques et environnementaux définis dans le SCoT.
	Implantations commerciales		Exclure la possibilité d'implanter des commerces en zone AU et/ou en délimitant une centralité commerciale pouvant se superposer au zonage Ua / Ub voire Ui pour la partie boulangerie et magasin de producteurs.
5 – Préservation des continuités écologiques	Grandes continuités écologiques à l'échelle de la commune		Pas d'observation
	Enjeux écologiques au sein de la trame urbaine		Des secteurs au sein de la trame urbaine, concernés par des enjeux environnementaux (et paysagers). Dans une logique de démarche ERC (Eviter/Réduire/Compenser), ces secteurs seraient à éviter (cf. lien avec point 3 "densité brute moyenne").



6 – Préservation du foncier agricole	Orientations générales en faveur de l'activité agricole		Pas d'observation
	Secteurs spécifiques en zone agricole		Pas d'observation
7 – Ressources, énergie et paysages	Ressource en eau		Evaluation environnementale à compléter concernant les besoins futurs liés à la ressource en eau dans un contexte de changement climatique.
	Energie		Quelques précisions à la marge à apporter au règlement écrit.
	Paysages		Pas d'observation
8 – Mobilité et rapport aux transports alternatifs à la voiture individuelle			Le travail mené sur les mobilités actives manque d'exhaustivité, et le PLU articule peu urbanisme / transports en commun.
9 – Les enveloppes urbaines concertées			Pas d'observation

