

# **ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VEYRAS (07)**

**REALISEE DU VENDREDI 17 OCTOBRE 2025 AU LUNDI 17 NOVEMBRE  
2025, EN APPLICATION DE L'ARRETE MUNICIPAL N° 164 2025 PRIS LE 23  
SEPTEMBRE 2025 PAR LE MAIRE DE VEYRAS**

## **PARTIE II : CONCLUSIONS MOTIVEES**



***Commissaire Enquêteur : Jean François CUTTIER***

**TABLE DES MATIERES :**

**I – LA COMMUNE DE VEYRAS, LE PROJET ET SON CONTEXTE**

**II – L’OBJET DE L’ENQUÊTE, CONDITIONS DE SON DEROULEMENT**

**III - AVIS DES PPA, MEMOIRE EN REPONSE**

**IV – SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

**V - ELEMENTS A RETENIR POUR L’AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

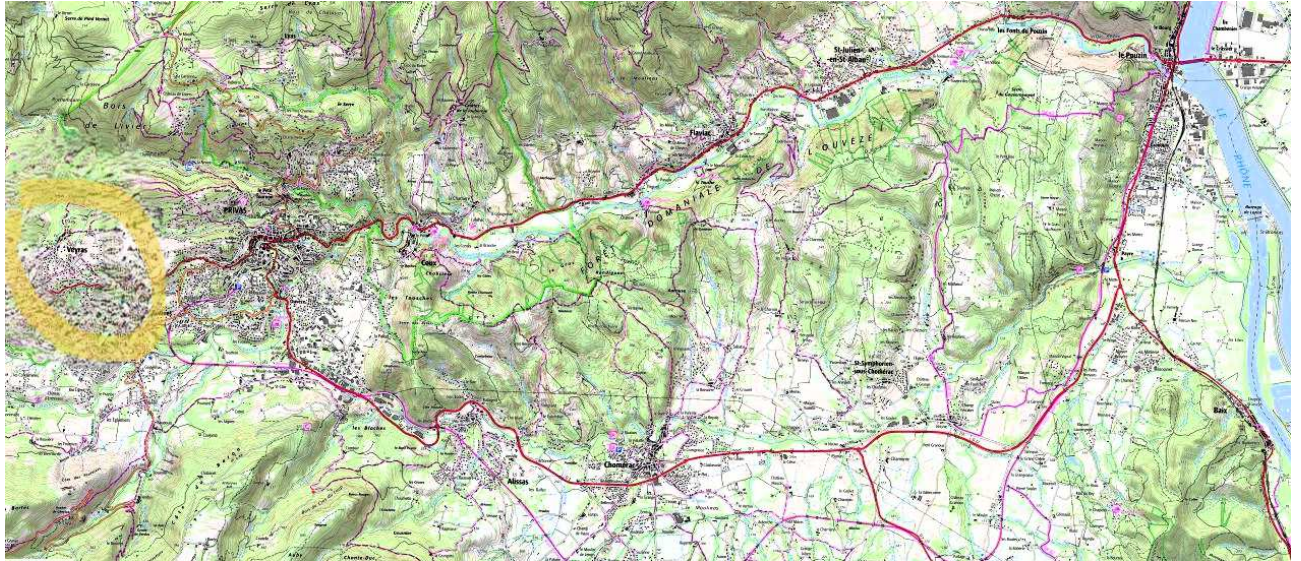
**VI – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## I – LA COMMUNE DE VEYRAS, LE PROJET ET SON CONTEXTE

### I - 1 Veyras : la commune, situation, géographie, population, cadre administratif, urbanisme

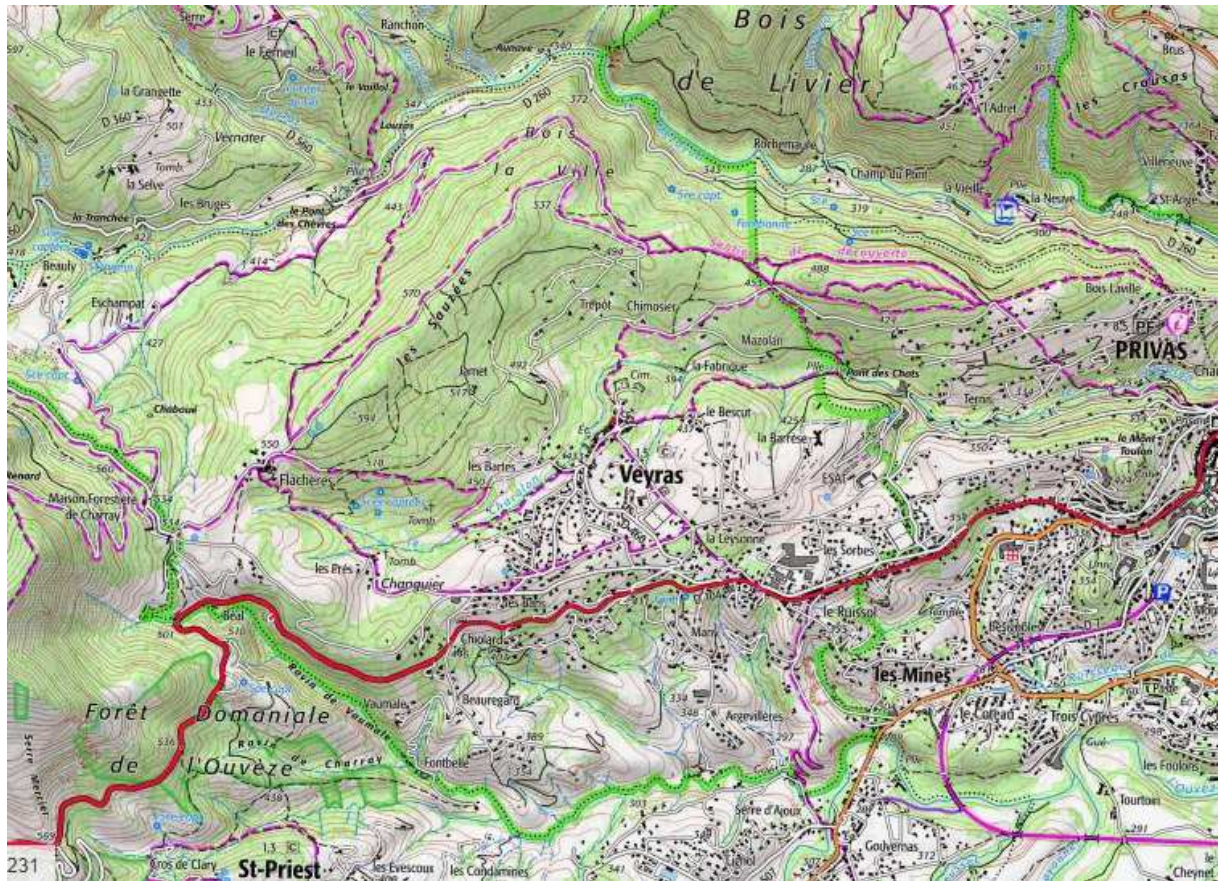


La commune de **Veyras** est située dans le centre Ardèche, en partie haute de la vallée de l'Ouvèze, qui draine le plateau volcanique du Coiron au sud, tandis que des collines la séparent au nord de la vallée de l'Eyrieux. Veyras est traversée par la RD 104, route à grande circulation qui suit cette vallée de l'Ouvèze pour relier la vallée du Rhône à Privas et plus au sud Aubenas par le col de l'Escrinet.



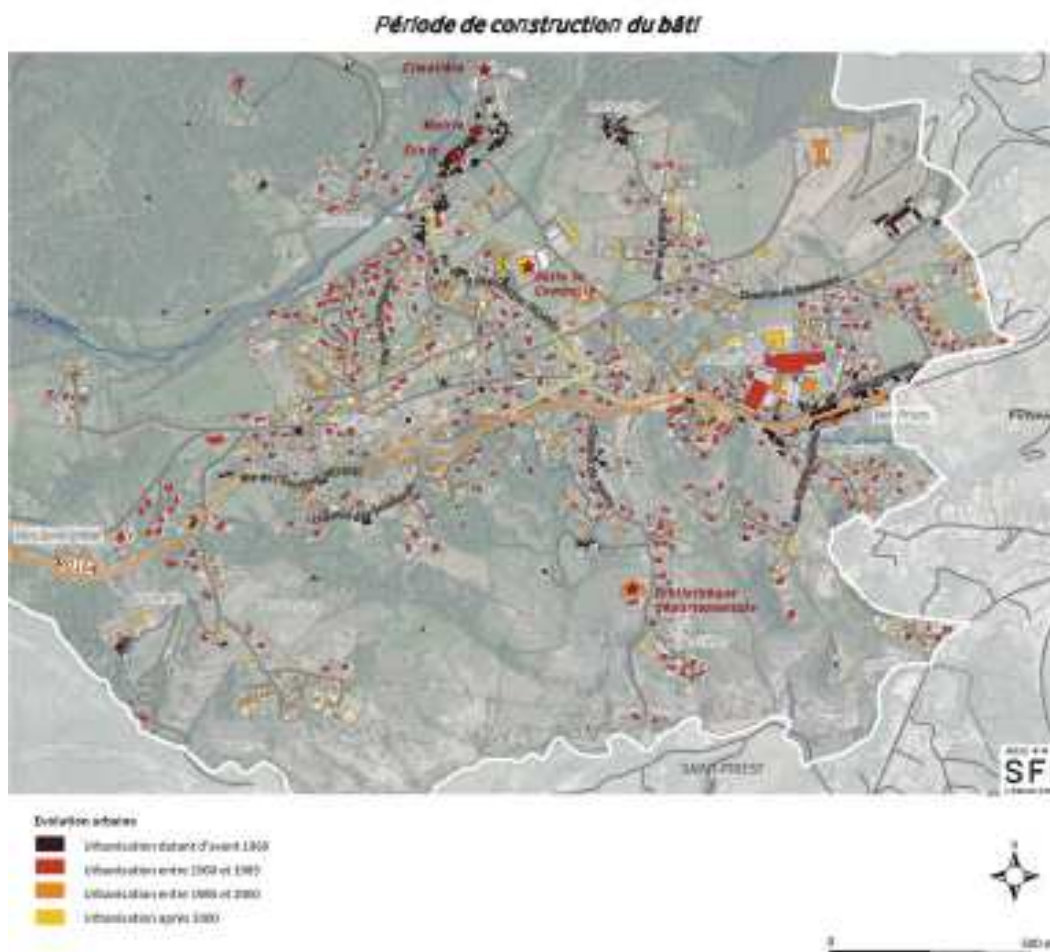
La commune s'étend sur 776 ha, entre la vallée de l'Ouvéze au sud et celle de son affluent le Mézayon au nord, avec un relief fortement vallonné, les altitudes s'étagant entre 290 et 600 m. Le réseau hydrographique est complété par le Charallon (affluent du Mézayon) sur lequel s'était construit le village ancien.

La partie nord de son territoire, vallée du Mézayon et massif des Sauzées, est très boisée. La commune conserve actuellement des zones agricoles actives. Elle accueille au quartier du Ruissol une activité industrielle importante avec l'entreprise Precia – Molen.



La population de Veyras, qui était de moins de 700 habitants dans les années 60 et 70, est aujourd'hui supérieure à 1500 h.

A l'origine un modeste village, dans une commune alors très rurale, et de petits hameaux. La commune s'est ensuite développée à partir du XIXe siècle en bordure de la RD 104, formant à l'Est de Privas le long faubourg du Ruissol. A partir des années 70 un habitat plus diffus, à caractère très résidentiel, s'est développé le long des départementales et du réseau de voies communales.



La commune de Veyras jouxte la ville de Privas, préfecture du département de l'Ardèche qui compte 8300 habitants, dont elle constitue aujourd'hui une banlieue résidentielle.

### **La communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche (CAPCA)**

Cette communauté intègre 42 communes, réparties sur un vaste territoire autour de Privas et jusqu'à la rive droite du Rhône. La population cumulée de ces 42 communes approche les 45000 habitants.

La CAPCA exerce parmi ses compétences celle du Développement économique, et celle de l'Habitat ... **Elle ne s'est pas dotée de la compétence Urbanisme, qui reste du ressort des communes. Elle a par contre élaboré un Plan Local de l'Habitat.**

### **Urbanisme, réglementation en vigueur :**

**L'urbanisme demeure réglementé à Veyras par le PLU communal, celui opposable à ce jour approuvé par délibération du CM en février 2014, et qui a depuis fait l'objet de plusieurs modifications.**

Mais la CAPCA adhère aussi au Syndicat Mixte Centre Ardèche, qui a élaboré un **Schéma de Cohérence Territoriale, le « SCoT Centre Ardèche »**, dont le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) arrêté en décembre 2022, dès lors devenu opposable sur le territoire de toutes les communes de la CAPCA, dont Veyras.

## I - 2 LE PROJET ET SON CONTEXTE

### I – 2.1 Les objectifs du projet de Révision du PLU

Par délibération en date du 4 Septembre 2023, le Conseil municipal de Veyras a prescrit la révision générale de son PLU. Au rang des objectifs définis en préalable à cette révision figurent **notamment** :

- intégrer les **évolutions législatives** (lois « Grenelle », « ALUR », « Climat et Résilience ») **et réglementaires**, dont la **compatibilité avec le SCoT Centre Ardèche**, et **avec le PLH de la CAPCA**, lui-même établi en cohérence avec le SCoT
- permettre un **développement démographique et urbain répondant aux besoins**, notamment de populations jeunes, et **répondre aussi au manque de logements locatifs sociaux**,
- permettre la **densification du centre – bourg**,
- permettre le **développement de l'entreprise PRECIA MOLEN**,
- permettre le **maintien d'une agriculture active**,
- veiller à la **compatibilité avec les objectifs du PNR** des Monts d'Ardèche,
- veiller à **préserver l'Environnement, la biodiversité, faciliter les déplacements doux ...**

### I – 2.2 La construction du projet

Le projet de révision du PLU de la commune de Veyras a été élaboré avec le concours des bureaux d'études **MTDA Environnement** et **ADELE – SFI Urbanisme**.

**Les Personnes Publiques Associées (PPA)** ont été à plusieurs reprises associées et sollicitées au cours de l'élaboration du projet.

Tout au long de l'élaboration du projet, **une procédure de concertation** a été menée, un registre ouvert en mairie pour recueillir les observations du public dès septembre 2023 et jusqu'en juin 2025, l'information transmise par la presse, et le bulletin municipal, un dossier constitué et tenu à disposition, intégrant au fur et à mesure de leur élaboration les documents finalisés, notamment à partir de mars 2025 le Diagnostic, l'Etat initial de l'Environnement, le PADD.

Une **première réunion publique** (env 50 participants) a été organisée le 11 mars 2025, pour présenter l'état d'avancement du projet, les documents mentionnés ci-dessus, et répondre aux questions du public. Une **seconde réunion** s'est tenue le 10 juin 2025 (env 30 participants), portant alors aussi sur le plan de zonage, le règlement écrit, le projet d'OAP.

Au cours de cette période de concertation, 10 observations ont été formulées par écrit. Ces contributions ont principalement formalisé des demandes de constructibilité pour des parcelles non constructibles au titre du PLU en cours, aucune n'a porté sur l'intérêt général du projet communal.

**Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation au cours de sa séance du 30 juin 2025. Il a alors arrêté le projet, et décidé de le soumettre pour avis aux Personnes Publiques Associées, et à l'Autorité Environnementale Auvergne Rhone Alpes.**

## **II – L'OBJET DE L'ENQUÊTE, CONDITIONS DE SON DEROULEMENT**

### **II - 1 Contexte juridique - Objet de l'enquête**

L'article **L153-19 du Code de l'Urbanisme** impose qu'après qu'il ait été arrêté, le **Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veyras soit soumis à une enquête publique**, réalisée conformément aux articles L123-1 et suivants du code de l'environnement

***Article L123-1** L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement ... Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.*

L'enquête publique a été lancée par le maire de Veyras par arrêté du 23 septembre 2025, elle vise à porter à la connaissance du public les éléments concernant le projet de **PLU de la commune de Veyras**, à en recueillir les observations afin qu'elles soient prises en considération par le maître d'ouvrage.

Par ordonnance n° E25000144/69 en date du 6 août 2025, j'ai été désigné par le Tribunal Administratif de Lyon en qualité de commissaire - enquêteur pour cette enquête.

Après une rencontre préalable en mairie de Veyras le 22 septembre 2025 avec M Alain Louche, maire, et M Rivat, 1<sup>er</sup> adjoint en charge de l'urbanisme, **le maire de Veyras a pris en date du 23 septembre 2025 l'arrêté municipal prescrivant ouverture de cette enquête publique sur la période du 17 octobre au 17 novembre 2025.**

Le public en a été informé, par **publication des avis d'enquête** effectuée par la mairie de Veyras sur le Dauphiné Libéré d'une part le 1er octobre 2025 (renouvelé le 17 octobre), la Tribune d'autre part le 25 septembre (renouvelé le 20 octobre), **par affichage** en mairie, **et publication sur le site internet** de la commune [www.veyras.fr](http://www.veyras.fr) dès le 2 octobre.

**Le dossier d'enquête a été mis à disposition** dès le 2 octobre en mairie de Veyras, et sur le site internet de la commune. L'adresse mail « [enqueteveyrasplu2025@gmail.com](mailto:enqueteveyrasplu2025@gmail.com) » a été ouverte au public dès le 6 octobre 2025 par le commissaire enquêteur d'une adresse mail permettant au public de faire part de ses observations par cour

## II - 2 Conditions du déroulement de l'enquête :

Tout au long de l'enquête, à partir du 17 octobre 2025 et jusqu'au 17 novembre 2025 au soir, **le dossier papier et le registre d'enquête ont été tenus à disposition du public** aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Veyras.

**Ce dossier soumis à l'enquête était adapté**, comportant notamment

- un **Rapport de présentation** du projet articulé en 2 tomes, inclus :
  - . le Diagnostic et l'Etat initial de l'environnement,
  - . les Choix retenus pour le PADD et leur Justification,
  - . l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme,
  - . l'Analyse des incidences du projet sur la Biodiversité, sur l'Environnement, sur la zone Natura 2000,
  - . cette étude environnementale complétée par son Résumé non technique,
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**,
- les **3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- le **Règlement écrit** concernant les différents zonages
- le **Règlement graphique**, sous la forme de 2 plans de zonage
- les **avis des PPA, celui aussi de la MRAE, et le mémoire en réponse** de la mairie aux avis formulés par ces PPA.

*Des observations ont été reçues via l'adresse mail mise à disposition avant d'être portées ultérieurement sur le registre, il en a été de même de celles reçues par courrier, ou celles recueillies verbalement par le commissaire, transcrites et portées ultérieurement sur le registre pour être tenues à disposition du public.*

*Les 4 permanences se sont déroulées aux dates et heures prévues dans les locaux de la mairie de Veyras. La salle mise à disposition était d'accès facile, permettait d'étaler facilement les plans de zonage, pouvait si nécessaire recevoir une dizaine de personnes simultanément ... Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions, les*

- **vendredi 17 octobre 2025** : permanence en mairie de Veyras de 9H30 à 12H00,
- **jeudi 23 octobre** : permanence en mairie de Veyras de 15H00 à 18H00.
- **samedi 8 novembre** : permanence en mairie de Veyras de 9H00 à 12H00.
- **lundi 17 novembre** : permanence en mairie de Veyras de 14H00 à 17H00,

*Les observations transmises par courriel ont été ensuite imprimées et reportées sur le registre papier en mairie, comme celles reçues verbalement et transcrites par le CE, ainsi que celles arrivées par courrier, le contenu du registre papier étant exhaustif et accessible à tous visiteurs, tout au moins jusqu'au 17 novembre, les interventions formulées le 17 transcrites sur le registre seulement après la fin d'enquête.*

.

### III - AVIS DES PPA, MEMOIRE EN REPONSE

#### III – 1 AVIS DES PPA :

Sont reportés ici les éléments les plus marquants, **exprimés parfois sous forme de réserves**, de ces avis des « personnes publiques » associées :

##### III – 1.1 Avis de la DDT Ardèche, cosigné par le Préfet, représentant de l'Etat,

**Consommation d'espaces** : 4,15 ha, dont 2,89 ha pour l'Habitat. L'objectif posé par le SCoT de renforcer le pôle urbain de Privas, dont Veyras, permet à la commune une production de logements plus importante ... **En contrepartie la commune doit se développer dans les enveloppes urbaines définies par le SCoT en respectant des densités de 25 logts à l'ha** ... C'est pourquoi il est nécessaire de

- phaser l'urbanisation du Ruissol en 2 temps,
- proposer des habitats plus denses sur le Ruissol et les dents creuses,
- proposer des OAP de densité sur les secteurs de plus de 1300 m<sup>2</sup>, dont : « Route Impériale, parcelle AC 126 », et « Alayssonne parcelle AC 221 »
- supprimer certains secteurs proposés à l'urbanisation, présentant enjeux paysagers :
  - . Bescut parcelle AC 12
  - . Beauregard nord parcelle AK 073
  - . Beauregard parcelles AK 78, AK 79
  - . Beauregard parcelle AK 72

**Production de logements sociaux** : augmenter la part de logements sociaux sur les OAP

##### III – 1.2 Avis de la CDPNAF :

Reprend l'intégralité des réserves formulées dans l'avis de la DDT

##### III – 1.3 Avis du Syndicat Mite Centre Ardèche, porteur du SCoT :

**Objectif démographique** : l'objectif d'atteindre une population de + 109 habitants est ambitieux, mais **compatible avec le SCoT**.

**Offre de logements neufs** : l'objectif porté dans le cadre de ce PLU de 111 logements nouveaux construits sur la période 2023 à 2035, dont au moins 23 logements sociaux supplémentaires, est **compatible avec les orientations du SCoT**.

**Maitrise de la consommation foncière** : la **densité moyenne communale est inférieure aux objectifs fixés par le SCoT** ... Il paraît **indispensable de réaliser des OAP densité ... à défaut** il conviendrait de **reconsidérer** la constructibilité de certains secteurs à enjeu ...

**Foncier mobilisé pour l'habitat** : si la consommation foncière envisagée pour le PLU à l'horizon 2035 est effective, **la commune ne pourra plus envisager d'opération** engendrant de la consommation au regard des capacités autorisées à l'horizon 2040.

##### III – 1.4 Avis de la CAPCA :

Objectifs de production de logements sociaux : le PLH prévoit la production de 56 logements sur 6 ans, dont 19 logements sociaux ...

Le projet de PLU porte une ambition de production de 111 nouveaux logements sur la période 2023 – 2035, répartis entre densification (environ 65) et extension (environ 46).

**Cette programmation apparait compatible avec les objectifs du PLH.**

### III – 1.5 Avis de la Chambre d’Agriculture :

Nous demandons le retrait des secteurs du Bescut et de Beauregard, actuellement prévus pour une production de logements, car ils consomment des espaces agricoles et ne prévoient aucun objectif de densité. De plus, au regard du diagnostic agricole, le secteur du Bescut est considéré comme un secteur à bon potentiel agronomique notamment pour le près de fauche. Toutefois, s’il est fait le choix de maintenir cette zone, l’accès aux parcelles agricoles doit être préservé d’une largeur minimale de 4 mètres.

### III – 1.6 Avis de la Mission Autorité environnementale (MRAe) Auvergne Rhone Alpes :

**Ressource en eau** : mieux caractériser la ressource en eau, en tenant compte des effets du changement climatique.

**Articulation du projet avec les plans et programmes d’ordre supérieur** : l’articulation avec le SCoT en matière de limitation de la consommation d’espaces n’est pas assurée ... recommandation d’approfondir l’articulation avec le SCoT en matière de gestion économe de l’espace

#### **Gestion économe de l’espace ... Développement de l’habitat :**

Le nombre de logements à produire au titre du desserrement des ménages s’élèverait plutôt à 23, alors qu’il est retenu 45

Le nombre de logements créés du fait de résorption de la vacance ou des résidences secondaires, soit 12, devrait être déduit du total à construire

D’où **recommandation de reconsidérer le besoin de logements à construire, qui apparaît surévalué (111 au lieu de 65)** sans justification convaincante ...

Ce qui conduit à **recommandation de reconsidérer le besoin d’urbanisme en extension du tissu urbain**

**Milieus naturels, biodiversité** : recommandation de **renforcer les mesures prévues par l’OAP Combe Ouest afin de préserver les enjeux écologiques identifiés** dans ce secteur.

### III – 2 MEMOIRE EN REPONSE :

La commune a répondu à ces différents avis dans un court mémoire en réponse.

#### III – 2.1 AVIS DDT / ETAT :

**Consommation d’espaces**, les mêmes observations ont été formulées par la CDPENAF, et donc les mêmes réponses sont apportées par la commune, à savoir :

- *La commune accepte de **phaser l’urbanisation du secteur Ruissol en deux temps**, en reclassant la moitié en zone 2AU*

- *La commune accepte de **proposer des habitats plus denses sur le secteur Ruissol** pour tendre davantage avec la densité d’environ 30 logements par hectare sur la commune. Elle précisera que de l’habitat intermédiaire devra être prévu en plus de la typologie déjà indiquée : petits collectifs, individuels, individuels groupés.*

- La commune **accepte également de réaliser ces OAP de densité sur les tènements indiqués** dans l'avis de l'Etat (Préfet / DDT) avec une densité d'environ 30 logements par hectare. Cela fera augmenter d'autant le nombre de logements indiquées dans le PADD et le rapport de présentation.

- La commune **ne supprimera pas les parcelles constructibles** évoquées qui présentent de faibles surfaces. De nombreux efforts en termes de réduction de la consommation d'espaces et de production de logements ont déjà été réalisés ; ces parcelles faisant pleinement partie du projet communal de révision du PLU.

**Logements sociaux** : La commune **accepte de faire un effort supplémentaire pour augmenter la part de logements sociaux sur le secteur du Ruissol** pour la porter non plus à 40% mais à 50% minimum du total, ce qui amènera à réaliser au moins 3 logements sociaux supplémentaires (environ 17 logements sociaux au total).

### III – 2.2 Avis de la CDPNAF : *idem*

### III – 2.3 Avis du Syndicat Mixte Centre Ardèche (le SCoT) :

**Maitrise de la consommation foncière** : La commune accepter de réaliser une OAP de densité sur les deux parcelles de plus de 1300 m<sup>2</sup> pouvant accueillir plusieurs logements : voir celles identifiées par la DDT dans l'avis de l'Etat. Mais elle n'exclura pas les parcelles visées en extension sur le Bescut et Beauregard qui font partie intégrante du projet communal exposé à travers cette révision du PLU.

### III – 2.4 Avis de la CAPCA : RAS

### III – 2.5 Avis de la Chambre d'Agriculture :

La commune n'exclura pas les parcelles visées en extension sur le Bescut et Beauregard qui font partie intégrante du projet communal exposé à travers cette révision du PLU, avec des dispositions déjà prises concernant leur insertion paysagère et, pour le Bescut, concernant l'accès aux parcelles agricoles (avec une bande laissée en A au nord de la parcelle 282).

### III – 1.6 Avis de la MRAe Auvergne Rhone Alpes :

**Sur le besoin en logements** : la justification de la production de logements a déjà été apportée au sein du rapport de présentation

**Sur le besoin d'urbaniser en extension** : la justification du besoin d'urbaniser en extension a déjà été apportée au sein du rapport de présentation

**Sur la consommation d'ENAF** : la justification de la consommation d'espaces a déjà été apportée au sein du rapport de présentation

**Sur la disponibilité de la ressource en eau** : en attente d'éléments de SYDEO

**Sur le dispositif d'assainissement** : l'évaluation environnementale sera complétée en localisant les secteurs ouverts à l'urbanisation par rapport au zonage d'assainissement communal. Les mesures prévues au règlement pour protéger les milieux naturels d'éventuelles pollutions sont déjà décrites dans l'évaluation environnementale de la thématique ressources naturelles.

## IV – SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

### IV - 1 Synthèse chiffrée :

Au total ce sont **21 intervenants** – dont un « collectif » regroupant plus de 10 personnes – qui se sont exprimés, certains portant plusieurs observations. **Plusieurs ont doublé ou complété leurs observations verbales par des écrits, le nombre d'interventions (28) est ainsi supérieur :**

- |  |    |
|--|----|
| - interventions verbales, retranscrites:         | 17 |
| - directement émises sur le registre en mairie : | 4  |
| - par courrier :                                 | 2  |
| - par courriel :                                 | 5  |

Ce nombre d'interventions est limité, et 3 seulement avaient pour objet exclusif de se renseigner ou vérifier : ce double constat laisse penser que le public a bénéficié d'une information suffisante, disponible, et que la concertation préalable a joué son rôle.

Autres remarques :

- aucune observation anonyme (elles sont rares dans un PLU)
- peu d'intervention se concluant par un avis favorable au projet (3 explicites)
- plusieurs interventions se focalisant sur les 2 OAP et leurs abords immédiats
- les autres centrées sur la ou les parcelles propriété(s) des différents intervenants

### IV – 2 Analyse des observations recueillies, réponses et commentaires :

**Analyse des observations** : elles ont été regroupées en fonction des thématiques abordées et des arguments invoqués, plus ou moins développés selon les observations, que j'ai pris le parti de résumer ici plus succinctement que dans le rapport, ne reportant que partiellement les réponses qui figurent aussi dans le rapport

#### ***Observations concernant des nuisances ou risques appréhendés liés à la réalisation de l'une ou l'autre des OAP (13) :***

- ***C1 OAP Combe Ouest (1) : Mme Bosc, pptaire d'une parcelle voisine conteste la ppté d'une haie figurant sur les plans de cette OAP, et appréhende les nuisances paysagères, sonores et l'accroissement de la circulation sur le chemin des Combes que devrait produire sa réalisation.***

- **C2 OAP Ruissol (12)** : s'exprimant individuellement (M Pereira, Mme Bruggman, Mme Durand & M Malet, M Poletti) ou dans le cadre d'une expression verbale collective, ces personnes
  - o se plaignent d'une concertation insuffisante avec le voisinage,
  - o jugent excessives les prévisions d'accroissement de la population,
  - o s'interrogent sur les capacités des réseaux AEP et assainissement,
  - o **font état d'un réseau pluvial déjà insuffisant,**
  - o appréhendent les nuisances des chantiers à venir,
  - o invoquent des **nuisances durables sonores, paysagères,** environnementales,
  - o craignent une **dépréciation de leurs biens** immobiliers,
  - o considèrent l'**insuffisance des parkings** évoqués,
  - o redoutent enfin les **pbs de circulation à venir sur une voirie étroite,** inadaptée, avec des goulots d'étranglement et un débouché insuffisant sur la 104, avec les **risques d'accidents** corollaires,
  - o appréhendent de possibles difficultés d'**accès des véhicules de secours** en cas d'urgence.

**Réponses mairie** : concernant la procédure de **concertation**, elle s'est déroulée de manière conforme, les OAP ont été présentées en réunion publique le 10 juin.

**Stationnement** : le règlement de cette OAP prévoit la mise à disposition de 2 places par logement. Un parking public de 50 places (et non 25) sera aussi mis à disposition le long de la voie Impériale.

**Voirie** : elle devrait être élargie au droit du projet

**Commentaire CE** : voir ci-après les réponses de la CAPCA et Sydeo concernant les réseaux.

**Observations concernant le classement déjà discuté ou contesté lors de PLU antérieurs d'une ou plusieurs parcelles :**

- **D1 Différentes interventions (5)** :
  - o M Chazalon (parcelle cadastrée A 97) expose que cette parcelle classée en zone A constitue aujourd'hui un îlot non exploitable dans un environnement bâti, demande reclassement en Ub.  
**Commentaire CE** : l'état de la végétation, au moins en partie haute de la parcelle, laisse dubitatif sur le bien fondé de ce classement en A.
  - o M Anjolras (parcelle AM 59 Changuier) conteste à nouveau découpage arbitraire de cette parcelle bâtie dont partie Ouest passée en A.
  - o M & Mme Planchat (parcelle AC 237 La Combe) conteste à nouveau découpage de cette parcelle bâtie dont partie Ouest classée en Ap, où projet d'une dépendance.
  - o Mme Manson – Cruzet (parcelle n° 28 Argevillière le Bas, Vaumalle n° 82) : expose avoir été injustement traité en dépit services rendus à la commune, demande reclassement zone Ub de Vaumalle n° 82 classée N.  
**Réponses mairie** : le contexte réglementaire contraint ne permet pas d'ouvrir à l'urbanisme de nouvelles parcelles, surtout en « extension ».  
**Commentaire CE** : cette intervenante déclare avoir mis à disposition bénévolement une de ses parcelles pour assainissement et poste de relevage, **la mairie peut elle vérifier auprès de la CAPCA**, et le cas échéant prescrire la régularisation de cette servitude, avec compensation en usage ?

- Mme & M Gounon (parcelle AC 89 quartier Beauvert) conteste le maintien en zone N de cette parcelle qui constitue à ce jour une dent creuse, prioritaire à devenir constructible.

**Commentaire CE :** cette parcelle toujours classée en N paraît bien faire partie aujourd'hui d'une « dent creuse » en milieu urbain ...

**Observation proposant un découpage modifié du zonage mis en place lors de PLU antérieurs pour une parcelle :**

**- E1 Echange surfaces entre zonage N et zonage Ub (1) :**

- M Petat (parcelle AE 34, chemin des Sciallards) expose qu'il a le projet de construction d'une piscine sur partie adaptée mais classée N de cette parcelle où déjà maison d'habitation, propose décalage limité du zonage Ub avec l'échange d'une surface équivalente classée Ub restituée en N.

**Réponses mairie :** le règlement de la zone N n'interdit pas ici la construction d'une piscine

**Observations concernant le classement d'une ou plusieurs parcelles dont propriétaire, modifié dans le présent projet de PLU :**

- **F1 Nouveau classement en UI (1) :** M Manaudier (parcelle n° 93 rue du Pesage) expose qu'il se sent pris en otage par le classement d'une parcelle aujourd'hui en verger, demande que soit conservé classement en Ub ou à défaut en A.

**Réponses mairie :** le règlement de la zone ne contraint le propriétaire à aucun changement d'usage, il interdit seulement l'usage en qualité d'exploitation agricole.

- **F2 Nouveau classement en A (5) :**

- M & Mme Blachier exposent qu'ils ont obtenu en septembre 2024 un CU qui leur a permis de faire procéder au bornage après découpage de la partie jusqu'alors constructible de la parcelle AK 73 en 4 parcelles cadastrées AK 92, 93, 94, 95 à ce jour mises à la vente (annonces agence) avec déjà visites ... terrain dont partie se trouve reclassée en Apa dans le projet. Ils demandent le reclassement en Ub de ces 4 parcelles à la vente, et le reclassement de l'intégralité de la parcelle AK 74.

**Réponses mairie :** une demande de DP (découpage parcellaire) a bien été déjà enregistrée. Elle est en cours d'instruction et peut permettre la poursuite du projet d'urbanisation ...

- M & Mme Giraud (parcelle AL 88 quartier Vaumalle) interviennent au nom de leur fils bénéficiaire en nu-ppté de cette parcelle jusqu'ici constructible pour sa partie amont en bord de route, où projet en cours de plusieurs logements mais a fait tardivement demande de CU. Ils demandent le reclassement en Ub dans l'alignement de parcelles voisines construites de cette partie amont de parcelle AL 88.

**Réponses mairie :** la demande a été en effet tardive ...

- Mme Patriarca intervient pour l'indivision Giffon, elle expose que la liquidation en voie de finalisation de cette succession repose sur un partage de parcelles jusqu'alors constructibles, notamment partie de la parcelle 258 quartier la Combe, qui passerait en zone Ap dans le projet, et parcelle 282 même quartier jusqu'alors constructible dont partie serait reclassée en Ap alors que division en 4 et bornage déjà réalisé

**Réponses mairie :** une demande de DP (découpage parcellaire) a bien été déjà enregistrée. Elle est en cours d'instruction et peut permettre la poursuite du projet d'urbanisation au titre du PLU 2014, dans la limite du délai porté à la connaissance ...

- **F3 Nouveau classement en N (1) :**

- o Mme Lasmi (parcelle AM 91 quartier Changuier) expose qu'elle a obtenu avril 2024 un CU pour partie sud de cette parcelle où déjà maison d'habitation et jusqu'alors entièrement constructible, le projet de PLU classant cette partie sud en zone N. Elle demande le maintien de la totalité de cette parcelle AM 91 en zone Ub.

**Réponses mairie : demande en effet tardive ...**

**OAP Ruissol : réponses complémentaires** apportées par la mairie, les services de la CAPCA (Assainissement, Pluvial) d'une part et de Sydeo (AEP) d'autre part, suite demande commissaire enquêteur :

– *Le nombre maximal de logements, et le phasage des constructions prévues dans le cadre de l'OAP Ruissol peut-il être précisé ?*

**40 logements**

**Urbanisation en deux temps entre 2030 et 2035**

. Phase 1 : entre 2030 et 2032 (secteur 1AUb)

. Phase 2 : entre 2033 et 2035 (zone 2AU)

– *Le parking prévu au bas du terrain dédié à l'OAP Ruissol est-il bien prévu en plus des stationnements propres aux logements construits ? Si oui, quel est le quota d'emplacements de stationnement déterminé pour ces logements ?*

**Le parking prévoit 50 places, et en plus sont prévues 2 places de stationnements par logement.**

– *Les voies de circulation donnant accès à cette OAP sont anciennes, étroites, la route Impériale comporte des étranglements, notamment à ses débouchés sur la D104. La circulation dans ce secteur est au cœur des préoccupations des riverains, la voirie pourra-t-elle supporter l'accroissement de la circulation généré par ces nouveaux logements ? La densité des constructions existantes entre voie Impériale et D104 autoriserait-elle la création d'un nouvel accès ?*

**Urbanisation en deux temps entre 2030 et 2035.**

**Une étude des mobilités devra être réalisée pour mieux appréhender les besoins en termes de circulation et de déplacements (automobiles, piétons, vélos, ...), et plus particulièrement de modalités d'accès à la RD104.**

**Si la création d'un nouvel accès à la RD 104 est impossible, la mise en place d'une circulation à sens unique est envisageable.**

- **Sydeo** a participé aux réunions des PPA, mais n'a pas formulé d'avis. Ce syndicat est-il en mesure de préciser si l'alimentation en eau potable pose problème sur le bassin de l'Ouvèze, et en particulier sur l'alimentation de la commune de Veyras, actuellement et en prévision de l'accroissement de population envisagé ? Plus précisément encore, les secteurs retenus pour les OAP de Combe Ouest et de Ruissol pourront-ils être approvisionnés dans de bonnes conditions ?

*Avis SYDEO du 20/02/2025*

La ressource en eau potable est un enjeu majeur pour Sydeo et notamment en raison des épisodes de sécheresse qui sont de plus en plus récurrents.

Le développement urbain doit être compatible avec la capacité des ressources et infrastructures existantes (captages, stations de pompages, réseaux de distribution).

Les orientations d'aménagement et de programmation qui ont été présentées par la commune de Veyras lors de la réunion du mardi 11 février 2025 concernent la construction de 152 logements sur les secteurs suivants pour les 15 années à venir :

- Beauregard,
- Vaumalle,
- Combe ouest,
- Le Bescut,
- Les Sorbes (AD 345).

Cette programmation est conforme aux capacités des ressources en eau potable disponibles sur ce secteur et au dimensionnement du réseau d'alimentation en eau potable. L'ensemble de ces futurs projets n'aura pas d'impact négatif sur la distribution existante.

*– La mairie peut-elle me présenter le schéma **d'assainissement** communal ? Sydeo est il aussi le gestionnaire de l'assainissement ? Si oui l'assainissement des secteurs déjà urbanisés pose-t-il problèmes ? Le réseau d'assainissement des 2 quartiers où prévu réalisation des OAP est-il adapté ? Et si la capacité de traitement des eaux usés de la STEP est largement en mesure de supporter l'évolution prévu à Veyras, l'est-elle aussi pour la somme des évolutions prévues pour son réseau de collecte ?*

**Avis CAPCA DU 08/10/2025.** L'assainissement est géré par la CAPCA, voici leur retour : « les secteurs déjà urbanisés ne posent pas de problèmes en termes de réseau de collecte des eaux usées, globalement le réseau est suffisamment dimensionné pour les nouveaux secteurs d'OAP : **les quartiers des OAP Le RUISSOL et COMBE OUEST sont équipés de réseaux d'assainissement adaptés.**

**En ce qui concerne la station d'épuration ... Elle est dimensionnée pour 18 000 Equivalents Habitants et pourra largement intégrer les effluents des extensions de VEYRAS. Actuellement elle n'est utilisée qu'à 50% de sa capacité ».**

*- Le système de drainage des eaux pluviales fait l'objet de critiques de la part d'intervenants voisins du projet d'OAP Ruissol. L'artificialisation de surfaces sera plus qu'ailleurs concentrée dans ce secteur, et dans celui de la Combe ouest. Le réseau drainant les eaux pluviales dans ces secteurs disposera-t-il de capacités adaptées ?*

**Et le 5/12/2025 : Précision drainage eaux pluviales pour nouveau PLU**

*« Pour les 2 OAP concernés par ce mail, il faudra prévoir l'infiltration des eaux pluviales et seul le trop plein de ces ouvrages seront acceptés dans le réseau d'eaux pluviales.*

*Le schéma directeur des eaux pluviale est en cours (fin en septembre 2027). Avant la restitution finale de ce dossier nous ne pouvons vous répondre plus précisément. »*

*Bruno CHEROUX, Technicien Assainissement et GEPU*

## V - ELEMENTS A RETENIR POUR L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La communauté d'agglomération de Privas (CAPCA) n'a pas pris la compétence Urbanisme, aucun projet de PLUi n'est en préparation.

La révision du PLU de la commune de Veyras est nécessaire, le PLU en vigueur à ce jour a été approuvé en 2014, il ne répond plus aux exigences nouvelles imposées par la législation, notamment à l'obligation de compatibilité avec les objectifs du SCoT Centre Ardèche, approuvé en décembre 2022.

Cette révision doit permettre aussi la production de nouveaux logements plus diversifiés, dont logements locatifs et sociaux, susceptible d'amener à Veyras une population plus jeune, et contrebalancer la stagnation actuelle et le vieillissement de sa population, qui menacent le fonctionnement de ses équipements et services. Le PLU doit là encore être rendu compatible avec les objectifs du PLH 2024-2029 de la CAPCA, PLH lui-même élaboré en cohérence avec le SCoT.

Elle doit aussi répondre aux autres objectifs que sont la capacité de maintien ou de développement de ses activités économiques, essentiellement agricoles et industrielles. Elle doit encore préserver et maintenir au mieux ses espaces naturels et agricoles, la biodiversité, les paysages, les conditions de vie de sa population, son patrimoine ...

Le projet de PLU élaboré à partir de septembre 2023 vise à atteindre ces objectifs, il s'est construit avec le concours de bureaux d'études expérimentés, a donné lieu à information du public au fur et à mesure de son avancement dans le cadre de la procédure de concertation, deux réunions publiques faisant suite en mars 2025 à la finalisation du PADD, et en juin 2025 à celle des OAP, du règlement écrit, du zonage.

Les personnes publiques associées (PPA) ont suivi cette élaboration, sont intervenues au cours de réunions, ont été sollicités pour avis, ainsi que la MRAe Auvergne Rhône Alpes. Aucune n'a conclu sur un avis défavorable, plusieurs ont toutefois émis des réserves, toutes ont formulé une ou plusieurs recommandations. La mairie de Veyras a répondu aux observations sous la forme d'un mémoire en réponse, agréant nombre de recommandations, et acceptant certaines modifications susceptibles de lever ces réserves.

Le projet arrêté par le CM le 30 juin 2025 suite au bilan de la concertation a été soumis à enquête publique durant 31 jours du 17 octobre au 17 novembre 2025. Le public a été bien informé de l'ouverture de cette enquête, le dossier mis à disposition était accessible en mairie ou par internet. Bien que volumineux et parfois redondant, il était dans l'ensemble plutôt complet, assez clairement articulé, bien illustré, et lisible (notamment le PADD, les OAP, le règlement écrit, et les 2 excellents plans de zonage).

Le public a pu s'exprimer dans de bonnes conditions au cours de 4 permanences, dont une ouverte un samedi matin. Ainsi 21 interventions (dont une collective, ce sont plus de 30 personnes qui se sont exprimées) ont pu être prises en compte. Les observations formulées ont été transcrites lorsque verbales, enregistrées, portées à la connaissance du maire qui s'est efforcé d'y apporter réponse, de même qu'il a cherché à répondre aux questions du commissaire enquêteur.

A l'issue de cette enquête, le constat est que **les éléments importants, non traités ou insuffisamment traités, qui seraient susceptibles de faire obstacle à un avis favorable sont peu nombreux.** Il est d'autant plus utile de les examiner.

### Ces éléments sont les suivants :

- Calcul aboutissant à l'expression du besoin en nouveaux logements
- Consommation foncière, densification ou extension
- La ressource en eau, et l'assainissement dans les secteurs d'OAP
- Flux de circulation et accès voirie dans le secteur du Ruissol

### V.1 Calcul de l'expression du besoin en nouveaux logement

Le calcul présenté en pages 17 et 18, tome 2 du Rapport de Présentation, est pour le moins approximatif

Il prend en compte tout d'abord le maintien du point mort démographique, avec

- Renouvellement du parc logements (calcul ?)	3 logements
- Desserrement des ménages	45 «
<i>le calcul donne : (1508/2,15 – 1508/2,08) =</i>	<i>24</i>
- Variation logts vacants ou 2daires en résidences principales	(-)12
Il majore ensuite de la croissance de population attendue (+109 / 2,08)	51
<i>le calcul donne : (1508/2,08)</i>	<i>= 52</i>
<b>Total besoin logements nouveaux</b>	<b>111</b>

$$\text{le calcul donne } 3+24-12+52 = 67$$

Alors que **le syndicat porteur du SCoT**, qui devrait faire figure d'arbitre en la matière, **précise dans son avis que la commune pourrait au maximum produire 150 logements neufs d'ici 2040** (voir ci-dessous), ce calcul peu rigoureux fragilise l'approche, la MRAe ne s'est pas privé de le relever ...

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.

### V.2 Consommation foncière

Plusieurs des PPA (DDT & Préfet 07, CDPNAF, Chambre d'agriculture, Syndicat Mixte, même le PNR ou la MRAe) se rejoignent pour demander à la commune de réduire sa consommation foncière, d'être plus ambitieuse sur la densification dans l'enveloppe urbaine en se rapprochant des 30 logements / ha. La DDT, la CDPENAF, la Chambre d'agriculture, plus précises, demandent la densification sur certaines grandes parcelles (AC 126, AC 221) et/ou l'abandon de la constructibilité sur d'autres (AC 12 Bescut, AK073 Aleyssonne, AK 78 & 79 Beauregard, AK 72 Beauregard).

La commune, qui n'a hors OAP pas ouvert de nouvelles parcelles à l'urbanisation, a du réduire de 3,85 ha dans ce projet de PLU les surfaces ouvertes à l'urbanisme, alors que la pression demeure chez des propriétaires de la commune pour gagner du foncier constructible, tandis que les frustrations sont grandissantes pour d'autres qui ne peuvent conserver celui disponible antérieurement.

La mairie a accepté dans son mémoire en réponse, de densifier les parcelles AC 126 et AC 221.

Elle a par ailleurs accepté aussi de densifier la construction prévue sur le tènement de l'OAP Ruissol ... (s'il se peut, car les contraintes d'emprise et de drainage sont fortes, la hauteur limitée au R+1)

Restent encore 4 parcelles contestées : mais les parcelles Bescut AC 12 d'une part, Beauregard nord AK 073 d'autre part, ont fait l'objet de demandes de DP qui pourraient si réalisées dans les délais être instruites en se référant au PLU 2014.

**Ne restent plus alors que 2 tènements discutés sur Beauregard, les parcelles AK 78 et 79, et la AK 72, dont le cumul des surfaces représente seulement 3900 m<sup>2</sup>.**

Mais il est à noter par ailleurs que toute densification, sans contrepartie de l'abandon d'autres parcelles constructibles, ne fera qu'augmenter le potentiel constructible ... éventualité qui pourrait mettre la commune en porte à faux si le besoin en logements neufs n'est pas entre temps conforté.

### V.3 Ressource en eau, et assainissement dans les secteurs d'OAP :

Les réponses données par SYDEO concernant l'alimentation en eau potable sont rassurantes, mais peu précises, alors que le sujet est majeur – pas seulement pour Veyras - dans une Zone de Répartition des Eaux.

Au delà de réponse peut-être « court terme », il serait utile de disposer d'une étude approfondie permettant de mieux identifier la ressource en eau à long terme, les contraintes identifiables, et les limites éventuelles.

**Concernant l'assainissement collectif des deux secteurs d'OAP, j'ai obtenu la réponse également rassurante de la CAPCA, mais pas le schéma communal d'assainissement demandé, qui m'aurait aussi permis de mieux apprécier les possibilités de densification sur les parcelles visées par la DDT.**

**Concernant enfin la collecte des eaux pluviales, la réponse de la CAPCA concernant ces deux OAP reste qq peu évasive, et demanderait à être précisée.**

### V.4 Flux de circulation et accès voirie dans le secteur du Ruissol :

**La circulation sur la route Impériale, qui permet à tout un quartier de gagner la RD 104 pour aller à Privas et la quitter au retour est parfois difficile en raison de l'étroitesse de la voie (1 ou 2 passages réduits à 1 seule voie). Et le chemin des Sorbes, plus étroit, est sans visibilité en partie haute.**

**L'élargissement prévu au droit de l'OAP par le PLU améliorera localement la sécurité mais ne suffira pas à résorber les étranglements.**

**Les dispositions prises en matière de stationnement sont au contraire très positives.**



**La solution pourrait être de créer un nouvel accès de la voie Impériale sur la RD 104, ou à défaut de réaménager le carrefour RD 104 / Jardin mauresque, avec des flux canalisés.** La faisabilité de la première solution est très incertaine dans un environnement immobilier très dense, la seconde le serait moins, mais pourrait aller à l'encontre de la mise en valeur de cet élément de patrimoine. La commune propose de réaliser une « étude des mobilités » qui **pourrait peut-être fournir des réponses**, ou à défaut de mettre en place une circulation à sens unique. Le phasage prévu pour la construction doit permettre de mener ces études à terme ...

Un problème de même nature se posera plus localement dans le secteur de l'OAP Combe Ouest pour le chemin de la Combe, qui comporte un passage étroit et sans visibilité en partie haute

## **VI – CONCLUSION ET AVIS**

*Compte tenu de ce qui précède, je donne un avis favorable à ce projet de révision du PLU de la commune de Veyras, assorti toutefois d'une réserve, et complété de plusieurs recommandations.*

*Réserve : conforter le chiffrage du besoin en logements nouveaux pour la commune de Veyras sur la période 2024 à 2035, et en détailler le mode de calcul.*

*Recommandation 1 : réexaminer la nécessité de maintenir l'ouverture à l'urbanisme pour les grandes parcelles mentionnées sur le quartier de Beauregard, en particulier les parcelles AK 72, AK 78 et 79*

*Recommandation 2 - Ressources en eau :*

*2.1 solliciter Sydeo pour une étude sur le long terme, déclinée par secteur géographique, concernant la ressource en eau potable, ses capacités, ses contraintes, ses limites, incluant le recours éventuel aux captages mis en réserve*

*2.2 Obtenir de la CAPCA le schéma d'assainissement correspondant au territoire de la commune, des précisions sur la faisabilité de densification dans les parcelles susceptibles d'une OAP de densification sectorielle, solliciter aussi la mise en place d'une politique de résorption des assainissements autonomes non conformes*

*Recommandation 3 – Flux de circulation et accès voirie :*

*Réaliser dans les meilleurs délais l'étude des mobilités envisagée sur le chemin des Sorbes et la voie Impériale, inclus ses accès à la RD 104, la faisabilité d'un nouvel accès ou d'un aménagement*

*Intégrer cette étude à la réflexion plus générale qu'envisage la commune sur les mobilités douces, ne pas omettre la circulation sur la partie haute du chemin des Combes*

Fait à Largentière le 30 décembre 2025

Le commissaire enquêteur

JF CUTTIER