

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 I : RAPPORT D'ENQUÊTE



Commissaire Enquêteur : Jean François CUTTIER

TABLE DES MATIERES :

I – LA COMMUNE DE VEYRAS, SITUATION, POPULATION, URBANISME

- I - 1 Veyras : la commune, situation, géographie, environnement urbain, population
- I - 2 La communauté d'agglomération Privas centre Ardèche (CAPCA)
- I - 3 Urbanisme, réglementation en vigueur

II - LE PROJET ET SON CONTEXTE

- II - 1 Les objectifs du projet de révision du PLU
- II - 2 Les enjeux correspondants, et les contraintes

III - GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

- III - 1 Contexte juridique - Objet de l'enquête**
- III – 2 Procédure de concertation**
- III – 3 Désignation du commissaire-enquêteur
- III – 4 Modalités d'organisation de l'enquête**
- III – 5 Déroulement de l'enquête**
- III – 6 Synthèse chiffrée des observations

IV - DESCRIPTION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

- IV – 1 Le sommaire du dossier soumis à l'enquête
- IV – 2 Le Rapport de Présentation**
- IV – 3 Le PADD (Projet d'Aménagement et de développement Durable)**
- IV – 4 Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)**
- IV – 5 Le Règlement écrit

V – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

VI – MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DES PPA

VII - LES OBSERVATIONS RECUEILLIES, ANALYSE, REPONSES, COMMENTAIRES

VIII - QUESTIONS POSEES AU MAITRE D'OUVRAGE, REPONSES FOURNIES

IX – EN RESUME

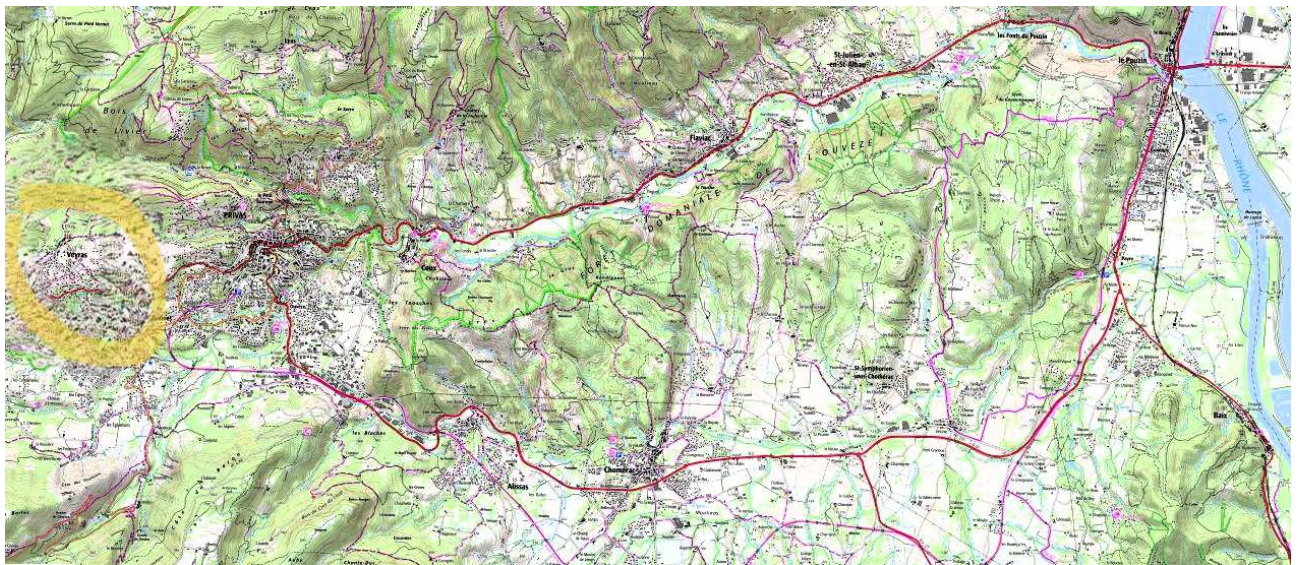
X – PIECES ANNEXES

I – LA COMMUNE DE VEYRAS, SITUATION, POPULATION, URBANISME

I. 1 Veyras : la commune, situation, géographie, population, environnement urbain

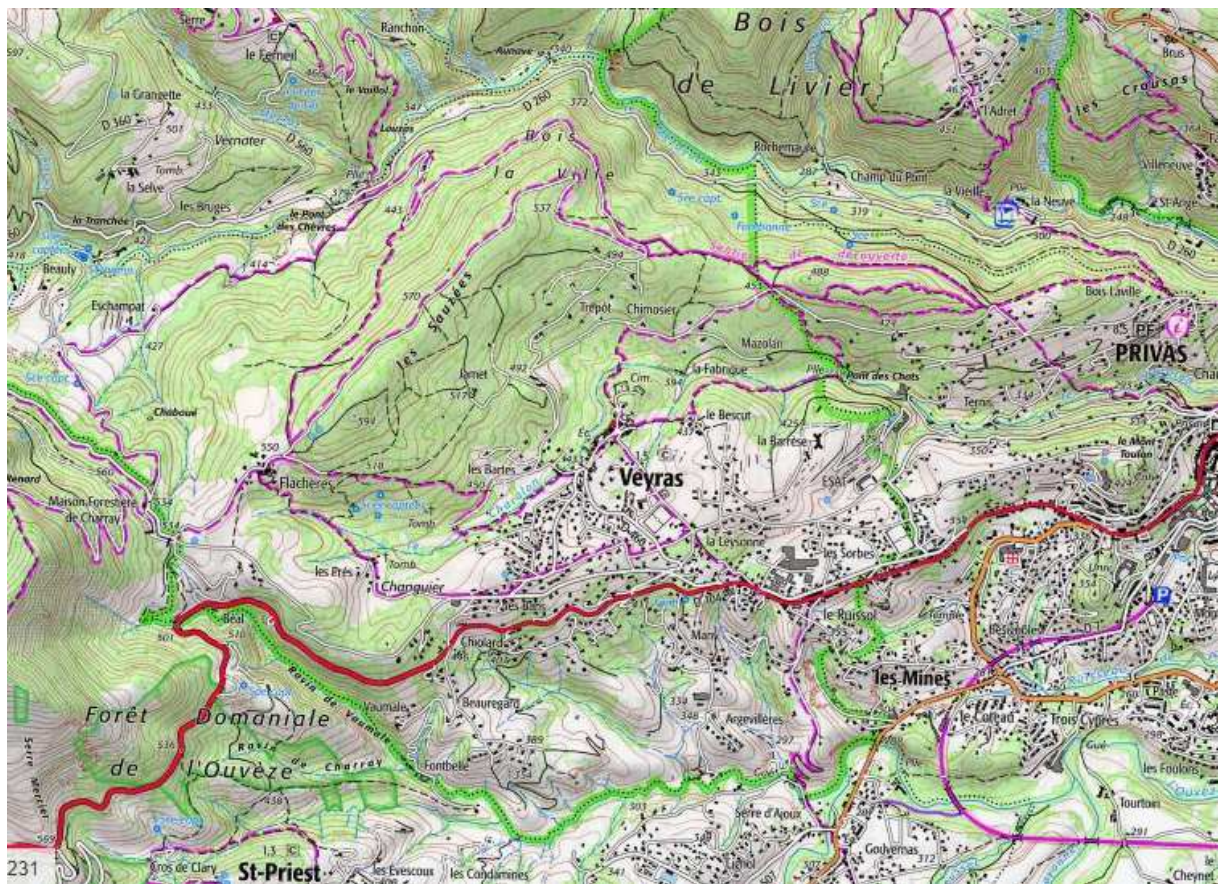


La commune de **Veyras** est située dans le centre Ardèche, en partie haute de la vallée de l'Ouveze – lui-même affluent du Rhône - qui sépare le plateau volcanique du Coiron, au sud, des collines à couverture plutôt sédimentaire qui la bordent au nord.



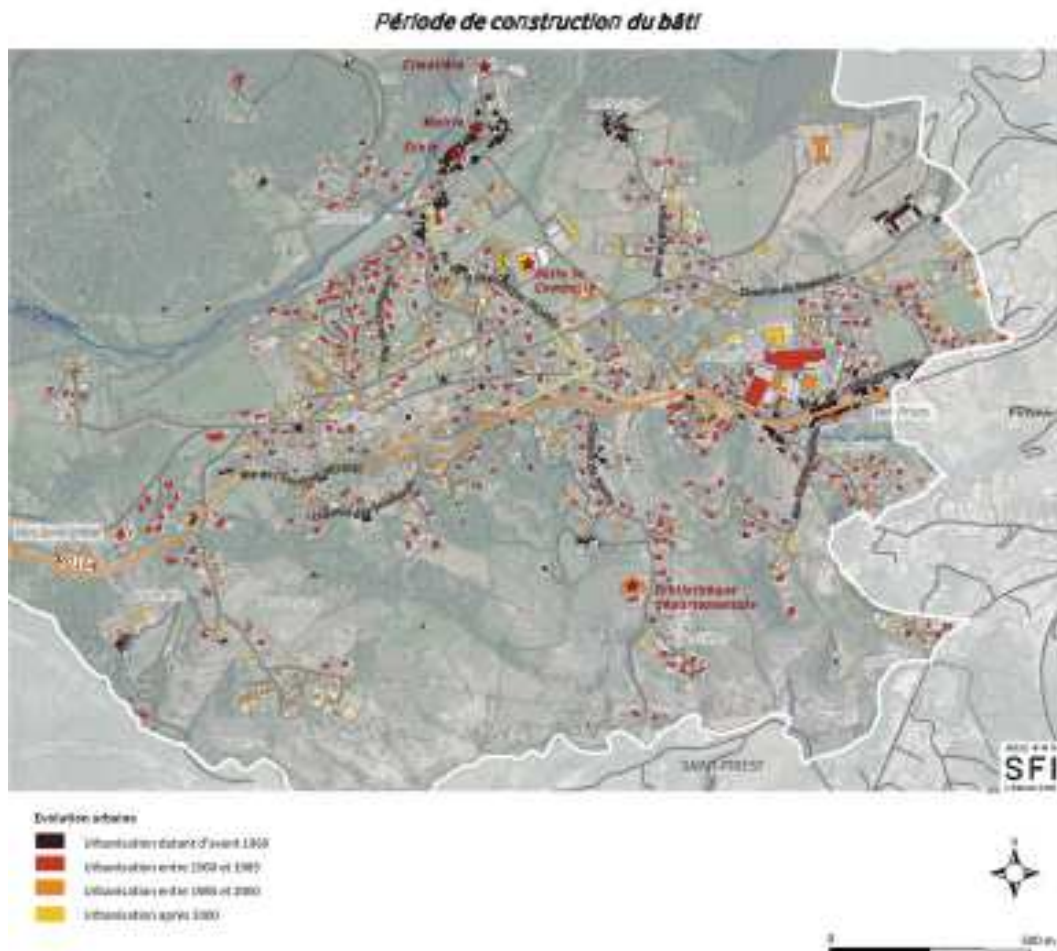
La commune s'étend sur 776 ha, entre la vallée de l'Ouvèze au sud et celle de son affluent le Mézayon au nord, avec un relief fortement vallonné, les altitudes s'étagent entre 290 m sur l'Ouvèze et près de 600 m aux Sauzées. Le réseau hydrographique est complété par le Charallon (affluent du Mézayon) sur lequel s'était construit le village ancien. Le climat est plutôt tempéré, l'ensoleillement plus favorable que dans la partie basse de la vallée de l'Ouvèze compensant l'altitude.

La partie nord de son territoire, vallée du Mézayon et massif des Sauzées, est très boisée, la forêt ayant gagné en surface avec la déprise agricole. Longtemps dédiée aux seules exploitations agricoles et forestières, la commune conserve actuellement des zones agricoles actives. Un temps concernée par les mines de fer du bassin de Privas, elle accueille aujourd'hui une activité industrielle au quartier du Ruissol avec l'entreprise de pesage Precia – Molen.



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

Le bâti comportait à l'origine un modeste village, noyau écarté d'une commune alors très rurale, et trois petits hameaux. La commune s'est développée à partir du XIXe siècle au long de la voie Impériale et la route D104 qui assure la liaison entre Privas et Aubenas via le col de l'Escrinet, formant à l'Est de Privas le long faubourg du Ruissol, qu'habitaient notamment les ouvriers des mines de fer. 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, formant progressivement des quartiers.



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.

I. 2 la communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche (CAPCA)

Cette communauté modifiée en 2017 intègre 42 communes, réparties sur un vaste territoire autour de Privas entre les vallées de l'Ouvèze, de la Peyre (Chomérac) et de l'Eyrieux, la rive droite du Rhône (Le Pouzin, La Voulte), depuis la crête du Coiron au sud jusqu'au plateau de Vernoux au nord. La population cumulée de ces 42 communes assez dissimilaires approche les 45000 habitants.



La CAPCA exerce parmi ses compétences obligatoires celle du Développement économique, celle aussi de l'Equilibre social de l'habitat, et parmi les compétences optionnelles celle de l'Assainissement ... **mais elle ne s'est pas dotée de la compétence Urbanisme, qui reste du ressort des communes.**

I. 3 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.

La commune de Veyras fait partie du Massif Central, où **s'appliquent les dispositions d'urbanisme portées par la « loi Montagne »** du 9 janvier 1985, comportant entre autres :

- des extensions encadrées et en continuité des espaces urbanisés,
- une protection des espaces agricoles, pastoraux et forestiers.

II - LE PROJET ET SON CONTEXTE

II. 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. Les objectifs définis en préalable à cette révision sont mentionnés en page 7 du Rapport de présentation figurant au dossier d'enquête :

- intégrer les **évolutions législatives et réglementaires** (modernisation PLU, lois ELAN, Grenelle, Climat et Résilience, compatibilité SCoT Centre Ardèche, ...),
- permettre la **densification du centre bourg, sans pour autant développer davantage les hameaux existants,**
- permettre un **développement démographique et urbain répondant aux besoins**, notamment des jeunes couples, et **répondre aussi au manque de logements locatifs sociaux,**
- permettre le **développement de l'entreprise PRECIA MOLEN,**
- **prendre en compte** les risques naturels, en particulier **le risque minier,**
- **favoriser la mise en place d'une politique** agricole (agriculture raisonnée),
- veiller à la **compatibilité avec les objectifs du Parc Naturel Régional (PNR)** des Monts d'Ardèche,
- veiller à **préserver et valoriser les cheminements doux**, piétons et cyclistes.

Ces différents objectifs ne pèsent pas tous le même poids, les contraintes à surmonter pour les atteindre sont diverses voire contradictoires, **la réalisation de plusieurs d'entre eux est un challenge conséquent ...**

II. 2 Les enjeux correspondants, et les contraintes :

A - Intégrer les récentes évolutions législatives et réglementaires est lourd de contraintes mais c'est une nécessité, et les services de l'Etat doivent veiller à leur application ...

Si la loi dite « Elan » de novembre 2018 concerne plus les propriétaires, constructeurs, OPH et autres bailleurs,

les lois dites « Grenelle 1 » d'août 2009 et surtout « Grenelle 2 » de juillet 2010 **imposent aux différents documents d'urbanisme de veiller à maintenir ou améliorer la protection de l'environnement et la biodiversité**, à favoriser le développement d'une agriculture biologique, **mettent en place les SCoT** (Schéma de cohérence territoriale) qui doivent notamment organiser et guider la conception des plans locaux d'urbanisme.

La loi dite « ALUR » de mars 2014 préconise la **densification de l'urbanisme : suppression de la taille minimale des terrains et du COS, assouplissement des règles requises pour la subdivision des lots en lotissement, arrêt de l'artificialisation des sols, lutte contre l'étalement urbain, préservation des espaces** naturels et agricoles.

La loi dite « Climat et résilience » d'août 2021 impacte divers aspects de nos modes de vie, **elle comporte entre autres l'obligation de diviser par 2 d'ici à 2030 le rythme d'artificialisation des sols (dit autrement « diviser par 2 l'ouverture de surfaces non encore bâties à la construction, que ces surfaces aient été auparavant classées ou non comme constructibles »).**

La difficulté dans l'application brute de cette dernière disposition est qu'elle peut avoir des effets très différents selon les territoires : une commune qui a dans le passé beaucoup construit sur des terres autrefois agricoles pourrait encore ouvrir à la construction « la moitié de beaucoup » et s'urbaniser plus encore sur des terres fertiles mais trop morcelées pour être encore accessibles à l'agriculture, à l'inverse une commune plus écartée et au relief moins propice à l'agriculture, où aucune construction n'a été réalisée depuis plus de 10 ans, ne pourrait ouvrir de terrains constructibles ...

Le SCoT, ce Schéma de cohérence territoriale longuement élaboré sur un vaste territoire en tenant compte des enjeux économiques, de circulation, des prévisions d'évolution de la population et des besoins en habitat, des capacités agricoles, des ressources en eau, de la protection des milieux et des espaces naturels, du maintien de la biodiversité **va justement servir de guide, et doit permettre l'élaboration locale de plans d'urbanisme (PLUi ou PLU), qui doivent être compatibles** avec les orientations et objectifs qu'il a déterminés

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) de ce SCoT Centre Ardèche **devenu opposable en décembre 2022, la commune de Veyras disposait d'un délai de 3 ans pour mettre son PLU en compatibilité avec le SCoT.**

B - permettre la densification du centre bourg, en évitant le développement des hameaux existants, est un objectif à la formulation quelque peu succincte ...

Si le quartier ancien du Ruissol a de longue date un caractère urbain, le constat est que **d'autres hameaux anciens, notamment le Bescut, Flachères, ou Beaulieu ont gardé un environnement largement agricole**, et qu'il serait mal venu d'envisager de dégrader ce patrimoine agricole longtemps essentiel pour la commune de Veyras, d'où le choix de mettre en avant la densification du « centre bourg ».

Mais la formulation de « centre bourg » paraît imprécise : que recouvre au juste ce terme ? Le limiter au village ancien le réduirait à très peu, il apparaît **qu'on a cherché à englober dans ce centre bourg l'ensemble des quartiers situés entre le village ancien au nord et le Ruissol au sud**, ensemble assez largement urbanisé du fait de la mise en œuvre de l'actuel PLU 2014 et de celui qui l'a précédé.

C'est donc bien dans l'ensemble de ces quartiers que le projet de PLU va focaliser la quasi-totalité des zones U ou AU, en particulier les 2 OAP « Combe Ouest » et « Ruissol ».

C - permettre un développement démographique et urbain répondant aux besoins, notamment des jeunes couples, et **répondre aussi au manque de logements locatifs sociaux**,

la législation n'impose pas un quota de logements sociaux dans une commune de la taille de Veyras **mais le SCoT Centre Ardèche préconise** pour les communes du Pôle Urbain de Privas, dont fait partie Veyras, de « **renforcer l'urbanisation en privilégiant un urbanisme resserré** », de « **permettre le développement d'un urbanisme collectif ou intermédiaire** » notamment à proximité des arrêts de bus urbains.

Par ailleurs, **la commune de Veyras est couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche, adopté en septembre 2024 pour la période 2024 à 2029**, dont le diagnostic fait ressortir pour le « pôle de Privas » une faible augmentation de la population, avec un accroissement plus marqué des tranches d'âge « jeunes » et surtout « seniors », ainsi qu'un « desserrement des ménages », ce double constat incitant à favoriser la création de logements de petite taille ou intermédiaires et l'augmentation du parc locatif, alors que le parc de logements existant à Veyras est dominé par les logements de grande taille, essentiellement en maison individuelle occupées par leur propriétaire. Toujours à Veyras, ce diagnostic fait le constat d'un parc relativement récent, pas trop énergivore, où la vacance de logements est limitée.

Aussi, **dans les orientations définies par ce PLH figure en premier lieu la mise en place de logements plus abordables, notamment des logements locatifs et locatifs sociaux, déclinée par commune, soit pour Veyras 19 logements locatifs.**

Ce même PLH détermine dans son programme d'actions le nombre de logements neufs à produire sur 6 ans, compatible avec la trajectoire définie par le SCoT, et réparti par commune : celle de Veyras est ainsi créditée de 56 logements familiaux (moyenne 9,3 par an), dont les 19 locatifs mentionnés plus haut, ce même PLH répertoriant 6 projets portés par la commune de Veyras, permettant de produire 63 logements, dont 18 dans les « dents creuses », et 45 en « espaces d'extension ».

D - permettre le développement de l'entreprise PRECIA MOLEN,

Cette entreprise développant et produisant des matériels et équipements de pesage industriel est une entreprise de taille mondiale employant plus de 1300 salariés, dont le siège à Veyras accueille plusieurs centaines.

L'établissement de Veyras occupe une superficie de 3,4 ha dans le quartier du Ruissol, à proximité de la D104, sur un site aujourd'hui un peu contraint, l'entreprise a récemment acquis 2 parcelles pour étendre son activité, et souhaite pouvoir s'étendre un peu plus à l'avenir.

E - prendre en compte les risques naturels, en particulier le risque minier :

Les risques naturels se limitent pour l'essentiel aux risques liés **au retrait - gonflement des argiles** ou **à l'activité sismique**. L'alea correspondant à ces risques est modéré, et commun dans la région, ils n'ont **pas d'incidence significative sur les projets d'urbanisation**, non plus que la situation de Veyras en limite du périmètre des 20 km (distance à vol d'oiseau) de la centrale nucléaire de Cruas Meysse.

Un risque inondation se limite au fond des vallées du Mézayon et de l'Ouvèze, non concernés par des projets d'urbanisation.

Le risque incendie de forêt impacte la partie boisée de la commune, mais n'a pas d'incidence directe sur les zones concernées par des projets d'urbanisme.

Un risque « minier » significatif d'affaissement ou d'effondrement localisés a été identifié en relation avec l'activité minière ancienne des mines de fer de Privas dans certains quartiers rive nord de la vallée de l'Ouvèze, notamment Many, Argevillières, les Mines. Les alea correspondants sont **précisément cartographiés dans un Plan de Prévention des Risques Miniers, opposable depuis 2017, qui régit l'urbanisme dans les zones impactées.**

F- favoriser la mise en place d'une politique agricole (agriculture raisonnée),

La commune de Veyras a longtemps abrité une activité essentiellement agricole et forestière, la mairie avait justement demandé un diagnostic agricole préalable à la Chambre d'Agriculture.

Le constat est qu'à ce jour une seule exploitation agricole, l'ESAT St Joseph, a son siège sur la commune où elle pratique l'élevage ovin et volaille au quartier de La Barèze. Mais sur l'ensemble du territoire de Veyras près de 160 ha sont encore exploités, plusieurs exploitants d'autres communes y ayant toujours une activité essentiellement pastorale, qui contribue à l'entretien d'espaces ouverts, de zones humides, du périmètre de protection rapproché du captage de la Barèze, et à la prévention du risque feux de forêt ... Restent aussi qq's ha en châtaigniers, mais l'activité maraîchère est en sommeil.

G - veiller à la compatibilité avec les objectifs du Parc Naturel Régional (PNR) des Monts d'Ardèche,

La mairie de Veyras a tout au long de l'élaboration de ce projet de PLU tenu à associer le PNR pour s'assurer de la compatibilité du projet avec la charte du Parc.

H - veiller à préserver et valoriser les cheminements doux, piétons et cyclistes.

Il n'existe guère à ce jour de cheminements doux en site propre sur le territoire de la commune. Des efforts ont été récemment déployés pour aménager trottoirs et passages dédiés piétons sur le centre bourg et autour des équipements sportifs de la Comballe, et aussi pour aménager des parkings à vélo. Il existe peu de passages piétons sécurisés sur la commune, où les voies de circulation sont souvent étroites

Toutefois un cheminement vélo est prévu à l'avenir par la CAPCA entre Privas et le col de l'Escrinet, qui traverserait Veyras d'est en ouest, souvent en chaussée partagée ...

III - GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

III - 1 Contexte juridique - Objet de l'enquête

Le projet de PLU de la commune de Veyras a été arrêté par son conseil municipal en date du 30 juin 2025.

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 (Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3)

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 mentionnées à l'article L123-2. 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 lancée par le maire de Veyras par arrêté du 23 septembre 2025 et réalisée du 17 octobre au 17 novembre 2025 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.

III - 2 Procédure de concertation

Cette procédure de concertation a été enclenchée aussitôt la décision prise par le CM de lancer la procédure de révision du PLU, un registre ayant été ouvert et tenu à disposition du public dès le 4 septembre 2023, l'information transmise par la presse, et le bulletin municipal édité en décembre 2023. Un dossier a été constitué et tenu à disposition, intégrant au fur et à mesure de leur élaboration les documents finalisés, notamment à partir du début mars 2025 le Diagnostic, l'Etat initial de l'Environnement, le PADD.

Une première réunion publique a été organisée le 11 mars 2025, après information par la presse, affichage et site internet de la commune, pour présenter l'état d'avancement du projet, ces documents, et permettre questions et échanges, cette réunion ayant permis d'accueillir une cinquantaine de personnes.

Une seconde réunion s'est tenue le 10 juin 2025, annoncée dans les mêmes conditions, les informations communiquées sur le projet et les échanges portant alors aussi sur le plan de zonage, le règlement écrit, le projet d'OAP. Environ 30 personnes présentes.

Au cours de la période de concertation (septembre 2023 à septembre 2025), 10 observations ont été formulées par écrit, une seule portée sur le registre, les 9 autres par courrier ou mail. Ces contributions ont principalement formalisé des demandes de constructibilité pour des parcelles non constructibles au titre du PLU en cours, aucune observation n'a porté sur l'intérêt général du projet communal.

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation le 30 juin 2025.

III - 3 Désignation du commissaire-enquêteur :

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.

III - 4 Modalités d'organisation de l'Enquête :

Rencontre préalable en mairie de Veyras le 22 septembre 2025 avec M Alain Louche, maire, et M Rivat, 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme, et visite de quelques sites, en particulier des OAP Combe Ouest et Ruissol

Arrêté municipal prescrivant ouverture de l'enquête, pris par le Maire de Veyras en date du 23 septembre 2025.

Publication 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)

Affichage en mairie de Veyras, et publication sur le site internet de la commune à partir du 2 octobre 2025 de l'avis d'enquête (ce jusqu'après date de fin d'enquête)

Mise à disposition dès le 2 octobre 2025 du dossier d'enquête en mairie de Veyras, et sur le site internet de la commune www.veyras.fr

Ouverture au public dès le 6 octobre 2025 par le commissaire enquêteur d'une adresse mail « enqueteveyrasplu2025@gmail.com » permettant au public de faire part de ses observations par courriel.

III - 5 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. Des observations ont été communiquées et reçues via l'adresse mail mise à disposition, observations portées ultérieurement sur le registre pour être visibles par le public, il en a été de même des observations recueillies verbalement par le commissaire en cours de permanences, transcrites ultérieurement et portées sur le registre pour être tenues à disposition du public, à l'exception de celles reçues le dernier jour de l'enquête, qui n'ont pu être mises à disposition.

*Le nombre d'observations reçues par courriel est de **5**, auxquelles s'ajoutent différents échanges pour vérifier ou compléter des transcriptions.*

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, **1 observation reçue verbalement** mais précisée ultérieurement par écrit, transmise par courriel au format PDF le 11/11)
- **jeudi 23 octobre** : permanence en mairie de Veyras de 15H00 à 18H00. Constat qu'une **observation reçue** par courriel. Une visite reçue en cours de permanence, **1 observation** portée sur le registre.

- **samedi 8 novembre** : permanence en mairie de Veyras de 9H00 à 12H00. Constat que **3 observations portées entre temps** sur le registre **8 observations verbales reçues** ce même jour dont l'une collective de voisins de l'OAP Ruissol », et 5 autres, celles-ci verbales et transcrites par le CE sur le registre, 2 autres qui seront précisées par courriel le 9/11 et le 12/11.
- **lundi 17 novembre** : permanence en mairie de Veyras de 14H00 à 17H00, constat 1 courrier reçu en mairie, de M Pereira, et 3 courriels parvenus entre temps d'intervenants précisant les observations exprimées en mairie lors d'une permanence précédente. **7 observations verbales reçues** ce jour dont 1 appuyée par courrier en main propre, 1 nouveau document remis par intervenant lors d'une précédente permanence.

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, et celle reçue 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 176 transcrites sur le registre seulement après la fin d'enquête.

Comme souvent les 2 dernières permanences ont été les plus nourries. Le choix de tenir une permanence le samedi s'est avéré utile puisqu'il a permis l'expression de 8 interventions, dont une collective.

III - 6 Synthèse chiffrée des observations :

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

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

Un premier constat est le nombre d'observations reçues, conséquent mais limité pour un PLU. Le second est que seules 3 interventions avaient pour objet exclusif de se renseigner ou de vérifier : ces 2 constats m'amènent à penser que le public a bénéficié d'une information abondante et disponible, et que la concertation préalable aussi a joué son rôle.

Autres remarques :

- aucune observation anonyme (elles sont rares dans un PLU)
- petit nombre d'intervention se concluant par un avis favorable à ce projet (3 de façon explicite)
- plusieurs interventions se focalisant sur les 2 OAP et leurs abords immédiats
- les autres naturellement centrées sur la ou les parcelles propriété(s) des différents intervenants

Les observations recueillies sont examinées plus loin **chapitre VI**.

IV DESCRIPTION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

IV - 1 Sommaire du dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'enquête mis à disposition comportait, outre la délibération du CM et l'Arrêté municipal, les **7 documents ou dossiers** ci-après :

0 – délibération du CM de Veyras du 30 juin 2025 portant sur le bilan de la concertation, et l'arrêt du projet de PLU

00 - **arrêté du maire de Veyras** du 23 septembre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête

1 – « Révision du PLU » de la commune de Veyras, Rapport de présentation », document présenté **en 2 tomes** de 222 et 237 pages, rédigé par les agences MTDA Environnement et ADELE – SFI Urbanisme, **dont partie développée ci-après en IV – 2**, complétée d'une annexe « Diagnostic Agricole de la Chambre d'agriculture, de 25 pages,

2 – « Révision du PLU de la commune de Veyras, Projet d'aménagement et de Développement durable (PADD) » document de 51 pages rédigé par les agences MTDA Environnement et ADELE – SFI Urbanisme, **dont partie développée ci-après en IV - 3**

3 - « Révision du PLU de la commune de Veyras, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » document de 19 pages rédigé par les agences MTDA Environnement et ADELE – SFI Urbanisme, **dont partie développée ci-après en IV - 4**

4 - « Révision du PLU de la commune de Veyras, Règlement écrit » document de 67 pages rédigé par l'agence ADELE – SFI Urbanisme, **dont partie développée ci-après IV - 5**

5 - « Révision du PLU de la commune de Veyras, Document graphique du Règlement (Plan de zonage général) » au 1/5000 élaboré par ADELE – SFI Urbanisme

6 - « Révision du PLU de la commune de Veyras, Document graphique du Règlement (Plan de zonage village) » au 1/2500 élaboré par ADELE – SFI Urbanisme

7 - Annexe regroupant les avis des PPA (Personnes Publiques Associées) :

- CAPCA (communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche), DDA
- Ardèche (le Conseil départemental), direction des routes
- Syndicat Centre Ardèche, maître d'ouvrage du SCoT Centre Ardèche
- Chambre d'Agriculture de l'Ardèche
- INAO
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- PNR Monts d'Ardèche
- Ardèche Habitat
- CDPENAF
- DREAL AURA
- Préfet de l'Ardèche / DDT
- Autorité Environnementale (MRAe)
- et tableau de synthèse regroupant les réponses de la commune

Ces avis des PPA sont examinés au chapitre V.

IV – 2 Le Rapport de présentation

IV – 2.1 Tome 1, articulé en 2 parties, la partie 1 présente sur 97 pages le Diagnostic, la partie 2 sur 124 pages l'Etat initial de l'Environnement.

Il s'ouvre sur un court préambule rappelant que le PLU est un document d'urbanisme qui trouve son fondement dans l'article L101-2 du même code, et que le PLU en cours de la commune de Veyras a été approuvé en février 2014.

Ce préambule décline aussi **les objectifs qui ont déterminé ce projet de révision (cf plus haut pp 7 à 10)**

Partie 1 : le Diagnostic

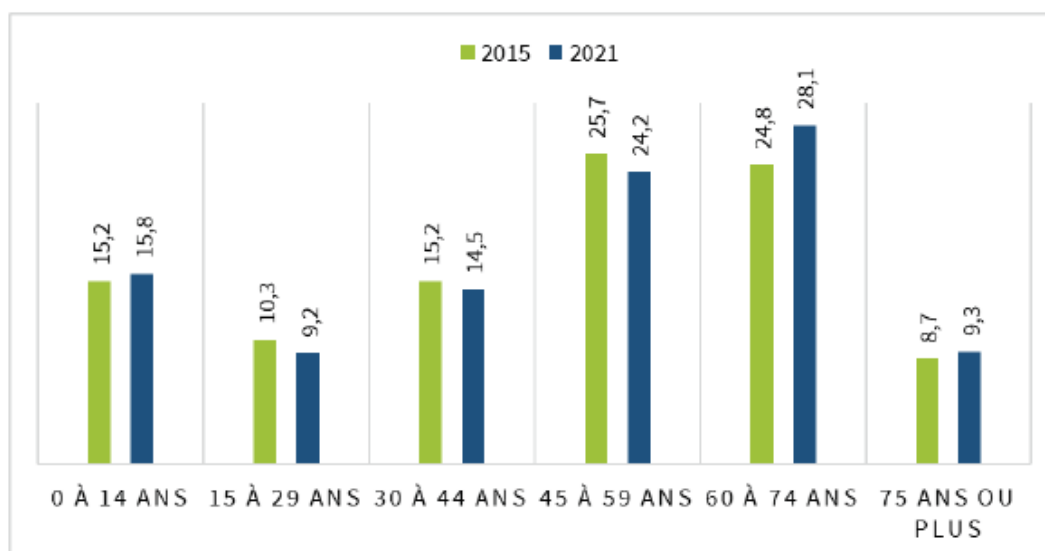
1.1 Présentation de la commune (cf plus haut pp 3 à 6), la CAPCA, le syndicat Centre Ardèche, maître d'ouvrage du SCoT, le PNR Monts d'Ardèche

1.2 La population

Population de Veyras : 1506 habitants en 2021, forte croissance liée au solde migratoire positif jusqu'en 1990, palier, puis légère décroissance de 2015 à 2021.

Agés population : forte proportion tranches ≥ 45 , surtout 60 à 74, augmentation récente population âgée (plus de 37% ont 60 ans et +), et ≤ 14 ans.

Évolution de la population par tranche d'âge (en %) entre 2014 et 2021



Ce relatif vieillissement de la population de Veyras est aussi plus marqué pour la moyenne de la CAPCA.

Taille des ménages : desserrement marqué, environ 2,15 hab / Logt en 2021, avec près de 55% de couples sans enfant, et 12% de famille monoparentale. er Revenu annuel médian plus élevé qu'à Privas ou dans la CAPCA.

Enjeux du PLU : retrouver un certain dynamisme démographique, en permettant d'accueillir de nouvelles familles, et en s'efforçant de répondre à la diversité des besoins (ménages taille réduite, population vieillissante, ménages modestes)

Parc logements : en hausse constante depuis 30 ans, 770 logements en 2020, dont plus de 680 résidences ppales, rythme construction 9,3 logts / an de 1968 à 2020.

Les maisons individuelles représentent 95% du parc de logements

Taux de vacance faible, moins de 6%.

Occupation majoritaire par propriétaires logement, **moins de 15% locataires** ou gratuits.

Logements sociaux : à ce jour 23 Logts Locatifs Sociaux, gérés par ADIS (13) ou Vivarais Habitat (10)

1.3 PLH établi par la CAPCA : pour la commune de Veyras, différents Projets fonciers et Potentiels sont identifiés

EXTRAIT DU PROJET DE PLH (2024-2029)

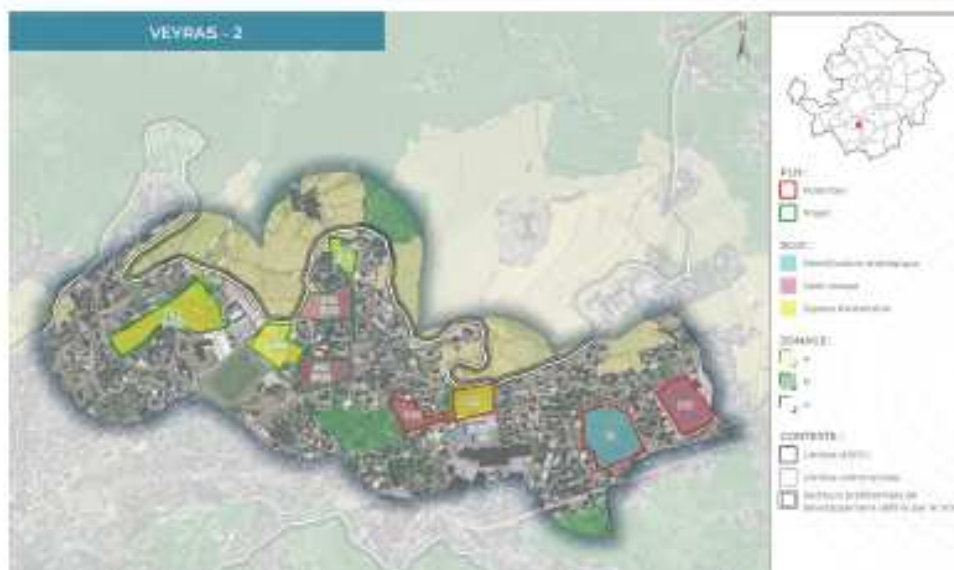
Programmation de logements PLH 2024 - 2029

Besoin de vie Besoin de Privés	Armature SCOT Pôle Urbain Privadois maxi 8 logements par un pavé 1 000 hab.	Document d'urbanisme (situation en avril 2023) et procédures engagées ou à engager	
Rappel indice de construction SCOT		PLH - Révision du PLU en projet	
Sur 6 ans (2024-2029)	nombre de logements 56	Dont logements sociaux 19	Dont accession sociale 0
Par an	9,3	3,2	0

Projets et potentiels identifiés

	Nombre de gisements	Nombre logements	Nombre LLS	Nombre Acc. Sociale
Projet	6	63	5	0
Potentiel	6	0	0	0

Carte localisant les dents creuses/ Espaces de densification stratégique/ Espaces d'extension de Veyras



Enjeux pour le PLH : rechercher la mixité sociale dans les opérations, encourager la diversification pour répondre à la diversité des besoins
1.4 Analyse urbaine et foncière

Un village et des hameaux historiques, un habitat ancien et dense le long des linéaires historiques (voie Impériale, D 104), un habitat pavillonnaire diffus et récent (depuis les années 90), de rares îlots d'habitat individuel groupé.

Par ailleurs un bâti industriel, limité à l'entreprise Precia Molen au Ruissol

1.5 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers (ENAF)

Consommation d'Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers (ENAF) :

- au regard de la loi Climat & Résilience, de 2011 à 2021 :

Consommation d'ENAF (2011-2021)

Destination de la consommation d'espaces		Superficie approximative (ha)
Habitat	À l'intérieur de l'enveloppe urbaine	0,3
	En extension de l'enveloppe urbaine	1,1
	Total	1,3
Activités	À l'intérieur de l'enveloppe urbaine	-
	En extension de l'enveloppe urbaine	0,5
	Total	0,5
Équipements	À l'intérieur de l'enveloppe urbaine	0,3
	En extension de l'enveloppe urbaine	-
	Total	0,3
Total		2,2

mais les données du portail national dédié donnent un **résultat plus important de 2,57 ha, uniquement pour l'habitat ...**

Enjeu : maitriser la consommation d'ENAF, et favoriser l'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines existantes

1.6 Analyse de la capacité de densification, et de mutation des espaces bâti

Tableau récapitulatif de la production de logements par densification et extension :

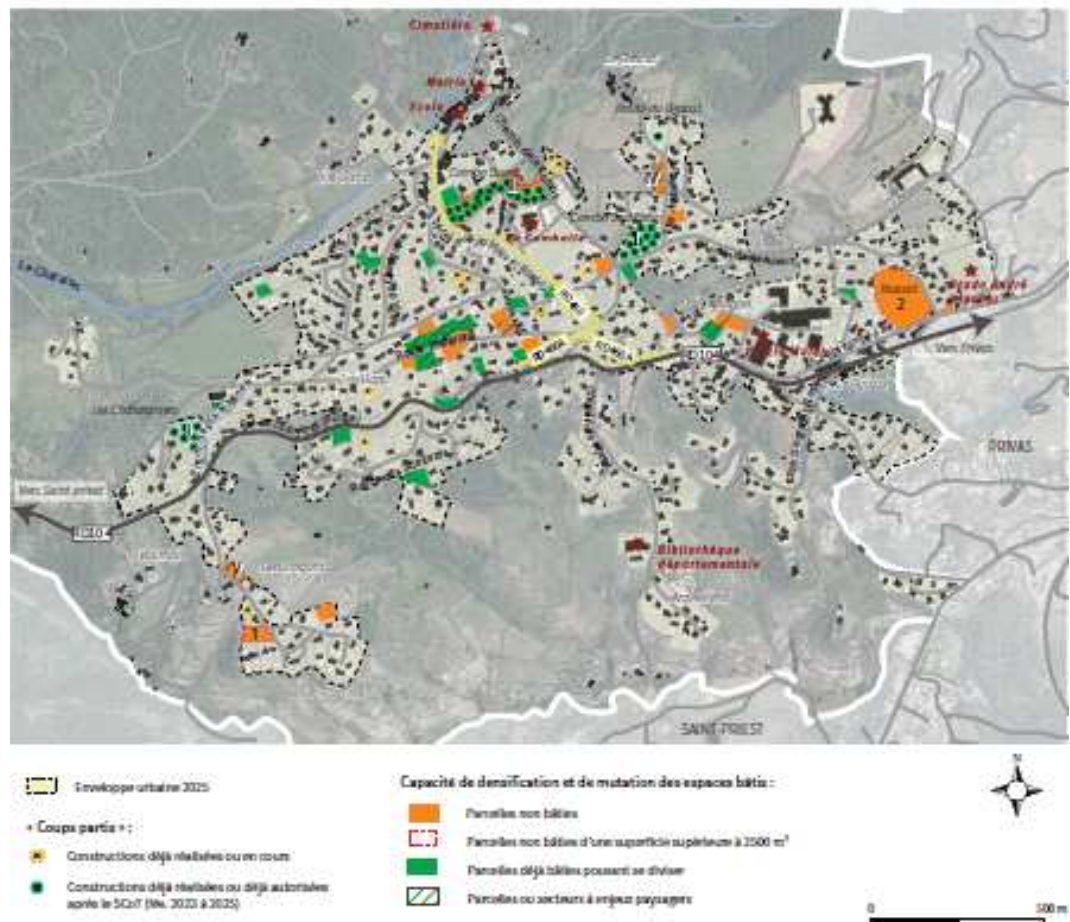
Type de production de logements	Type de parcelle	Superficie	Repères (voir carte)	Superficie approximative avec rétention (ha)	Nombre de logements approximatif (avec rétention)	Densité approximative avec rétention (log/ha)
Densification	Non bâties	Superficie inférieure à 2500 m ²	-	0,6	15	25
		Superficie supérieure à 2500 m ²	1 - Beauregard Sud	0,3	2	8
			2 - Ruissol	1,3	35	27
	Total non bâties			2,1	52	25
	Déjà bâties pouvant se diviser			0,5	13	26
TOTAL DENSIFICATION				2,6	65	25
Extension	Coups partis après l'application du SCoT (Nivrier 2023)	I - Combe Sud-Est		0,6	11	18
		II - Les Châtaigniers		0,6	6	10
		III - Combe Ouest		1,3	23	18
	Total Coups partis après l'application du SCoT (Nivrier 2023)			2,5	40	16
	Parcelles avec enjeux paysagers	IV - Le Bescut		0,15	3	20
		V - Beauregard Nord		0,15	3	20
Sous-Total parcelles avec enjeux paysagers			0,3	6	20	
TOTAL EXTENSION				2,8	46	16
TOTAL (DENSIFICATION+EXTENSION) <u>SANS</u> COUPS PARTIS				2,9	81	28
TOTAL (DENSIFICATION+EXTENSION) <u>AVEC</u> COUPS PARTIS				5,4	111	21

NB : Les lettres et numéros correspondent aux secteurs et aux parcelles non bâties de plus de 2500m².

En tenant compte d'un taux de « rétention », **le potentiel de production de logements s'élève à 111 logements, 65 pourraient être produits par densification dans les zones urbaines existantes, 46 environ par extension de l'enveloppe urbaine.**

Carte des parcelles repérées comme capacités de densification ou extension

Carte de l'ensemble des parcelles repérées comme capacités de densification et d'extension potentielles :



Enjeu : répondre aux besoins en logements à l'horizon de la révision du PLU, notamment à travers la densification, tout en veillant à la qualité urbaine et à la préservation du cadre de vie

1.7 Economie :

Forte majorité d'actifs dans la population, dont **68% d'actifs ayant un emploi**, seulement 5% en chômage, 11% de retraités ...

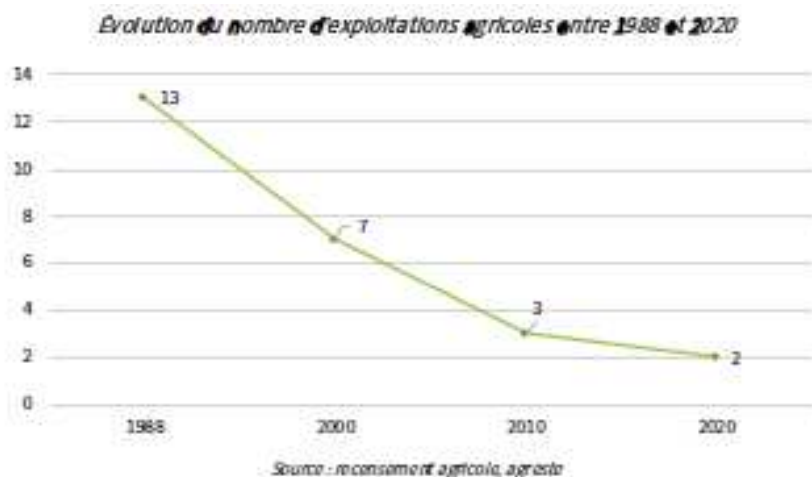
La grande majorité de ces actifs disposent d'un emploi stable, mais **travaillent à l'extérieur de la commune, notamment à Privas**, toutefois Veyras compterait 68 établissements actifs en 2021, avec hors Precia Molen une majorité de TPE en particulier dans la construction. **Quelques commerces sont présents** surtout au bord de la D104. L'économie touristique est limitée, même si l'on répertorie 45 hébergements proposés.

Enjeux : conforter les commerces existants, répondre au potentiel de développement des entreprises, à commencer par Precia Molen.

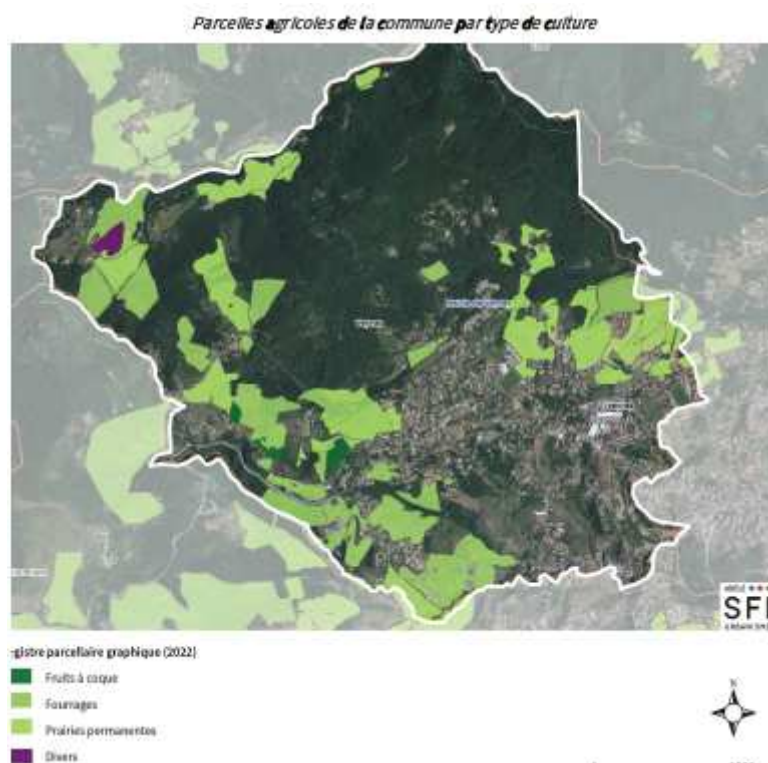
1.8 Agriculture :

L'activité agricole est essentiellement basée sur l'élevage, bovin surtout avec des exploitants qui ont leur siège en dehors de la commune, ovin, et volailles. Subsiste aussi une culture limitée de la châtaigne.

Veyras a vu son nombre d'exploitations chuter en un peu plus de 30 ans. En effet, entre 1988 et 2020, le nombre d'exploitations est passée d'environ 13 à seulement 2 environ. **En 2025, Veyras ne compte plus qu'une exploitation agricole : il s'agit de l'ESAT St Joseph (élevage ovin et atelier volaille).**



Dans le même temps, **Veyras a vu sa Surface Agricole Utilisée (SAU) pratiquement divisée par 4. Elle est passée d'environ 199 hectares en 1988 à environ 58 ha en 2020**, avec majorité de pâturage, 34 ha. **La production de cheptel sur la commune a baissé dans les mêmes proportions**, 120 têtes de bétail en 1988, 33 en 2020. La superficie en agriculture biologique se limite en 2021 à 0,5 ha, en « parcours herbeux ».



Les bâtiments liés à ces activités agricoles sont au nombre de 3 :

- l'abattoir de volailles de la Barèze
- l'entrepôt de châtaignes du Comptoir Rhodanien, route Impériale
- le magasin de producteurs « La Cagette », sur la RD 104

L'abattoir de volailles ESAT St Joseph (vue depuis le Chemin de la Barèze)



Source : Google Street Maps, 2025

Le magasin de producteurs La Cagette (vue depuis la RD104)



Les enjeux relatifs à cette activité agricole : préserver la Surface agricole utile et pérenniser les activités existantes, inclus ces bâtiments constituant des outils économiques.

1.9 Equipements et vie sociale :

- Mairie, ESAT St Joseph, école maternelle et primaire (120 enfants en 2024)
- Eglise
- Equipements sportifs (stade, tennis)
- Salle polyvalente « la Comballe » ; aussi bibliothèque départementale de prêt.
- Une aire de jeux pour enfants, proche de la Comballe

Les différents équipements communaux sont proches du centre bourg. L'enjeu est de les maintenir voire les renforcer

1.10 Déplacements et stationnement :

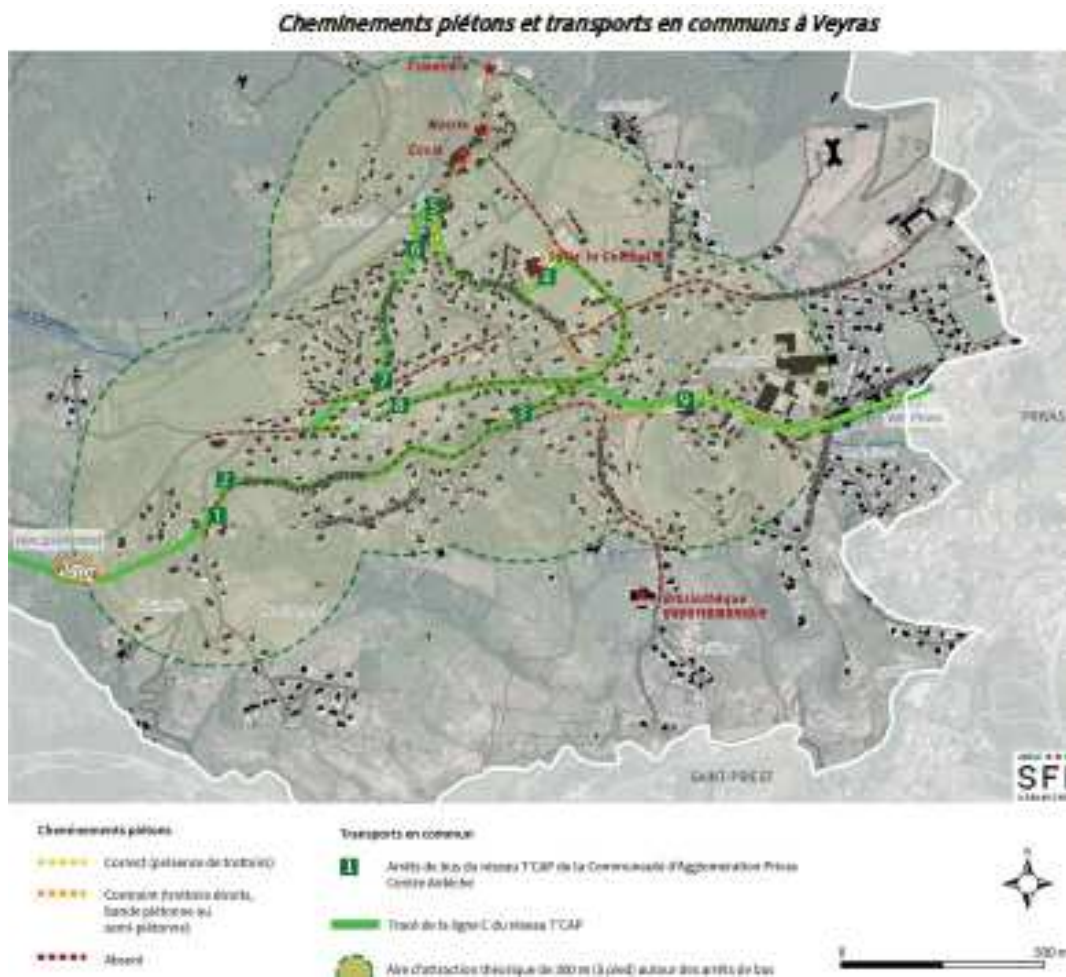
Réseau exclusivement routier, à 45 minutes de l'autoroute A7 en vallée du Rhône ou à 30 minutes d'Aubenas par la D 104, sur laquelle se greffe la D 460 qui conduit au centre bourg, et différentes voies communales qui irriguent (souvent en impasse) les quartiers, ou diversifient les liaisons avec Privas.

L'équipement automobile des ménages est majeur, 96% ont au moins une voiture, 57% en utilisent 2. Et 91% trajets domicile – travail se font en voiture

Stationnement : plusieurs parkings ont été aménagés, surtout près des équipements (qqs places proche école, 60 places près du stade) ou des commerces (20 places près La Cagette et boulangerie sur D 104)

Plusieurs stationnement vélos ont aussi été réalisés, proches surtout école et équipements.

Transport en commun : outre les transports scolaires, Veyras est desservi par la ligne C du réseau de transport TCAP mis en place par la CAPCA, avec 9 arrêts sur la commune.



Les mobilités douces sont embryonnaires, peu de de trottoirs ou passages piétons en site propre, surtout proches mairie / école ou autour des équipements stade / Comballe. **Un projet de « véloroute » est envisagé** par la CAPCA entre Privas et l'Escrinet, véloroute qui traverserait la commune d'est en ouest, souvent en site partagé ...

Les enjeux : encourager les modes de déplacement doux à travers un maillage à mettre en place de cheminements piétons sécurisés et de voies cyclables. Maintenir une offre de stationnement correcte. Favoriser le développement des transports en commun.

Partie 2 : Etat initial de l'Environnement

2.1 Articulation avec les documents de rang supérieur, éléments de cadrage réglementaire

Articles L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme

Le PLU doit respecter les principes énoncés dans ces articles :

Article L101-1 du Code de l'urbanisme :

« ... Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences, en vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace ... »

Article L101-2 du Code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre ...

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres..., la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection ...*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, ...

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités ... en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, ... de diminution des obligations de déplacements motorisés et développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, ...

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, ... la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6bis° La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie ...

Loi Montagne

La loi de janvier 1985 dite Loi Montagne, ... et l'acte II de la loi Montagne de décembre 2016 reconnaissent la montagne comme **un ensemble de territoire dont le développement équitable et durable constitue un objectif d'intérêt national** en raison de ...

Le code de l'urbanisme pose les grands principes d'aménagement et de protection de la montagne, notamment :

- *Protection des terres nécessaires au maintien et développement des activités agricoles, pastorales et forestière ;*
- *Préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel montagnard*
- *Urbanisation en continuité avec les bourgs, les villages, les hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes*

La commune de Veyras est soumise aux dispositions de la loi Montagne.

Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Centre Ardèche

Ce document d'urbanisme, issu de la loi SRU, fixe une stratégie et un cadre pour l'aménagement et le développement d'un territoire pour les 20 ans à venir. Porteur d'une vision à long terme dans tous les domaines (logement, mobilité, environnement, économie, cadre de vie), il s'impose aux communes et intercommunalités en matière d'urbanisme.

Le Syndicat Mixte Centre Ardèche regroupe les 2 Communautés de Communes de Val'Éyrieux et du Pays de Lamastre et la CAPCA. Il est composé de 82 communes et compte près de 63 000 habitants. C'est la structure porteuse du SCoT « Centre Ardèche » pour l'ensemble de ces territoires.

Les ambitions du Plan d'Actions Stratégiques (PAS) du SCoT

Le P.A.S du SCoT Centre Ardèche propose une vision transversale du projet politique d'aménagement. Réfléchir à l'avenir du Centre Ardèche à travers l'outil SCoT, c'est permettre d'organiser au mieux son développement à l'horizon 2040 tout en veillant à l'équilibre, à la solidarité et à l'alliance des bassins de vie qui le constituent.

Pour répondre à ces enjeux, le projet est construit autour de quatre ambitions :

- Être acteur du territoire, ...
- Un territoire vivant, ...
- Un territoire attractif, ...
- Un territoire ouvert ...

Les grands objectifs du SCOT, définis dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le SCoT vise à proposer les conditions favorables à l'accueil de nouveaux habitants, définies dans le P.A.S par une approche transversale fondée sur 3 piliers :

Pilier 1 « S'organiser, se loger, se déplacer » : déterminer l'offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services, l'organisation des mobilités

Pilier 2 « Travailler, développer l'économie locale » : déterminer la place des activités économiques, artisanales, commerciales, touristiques, agricoles, ...

Pilier 3 « Respecter l'homme et la nature, transitions écologique et énergétique » : Intégrer les transitions écologique et énergétique, la lutte contre l'étalement urbain, le réchauffement climatique, la prévention des risques, la préservation et la valorisation des paysages, de la biodiversité, des ressources naturelles, ...

Extrait de la carte du DOO :



Le PLU de Veyras est nécessairement compatible avec le SCoT Centre Ardèche

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), document de planification décentralisé qui définit, pour une période de six ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Rhône-Méditerranée, déclinés par bassin ... Il est entré en vigueur en avril 2022 pour une durée de 6 ans.

Le SCoT est un document intégrateur. Ainsi, le SCoT étant compatible avec le SDAGE et le PLU compatible avec le SCoT, le PLU est donc compatible avec le SDAGE.

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI), adopté en mars 2022

Le SCoT est un document intégrateur. Ainsi, le SCoT étant compatible avec le PGRI et le PLU compatible avec le SCoT, le PLU est donc compatible avec le PGRI.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) :

la loi « Notre » a mis en place ce nouveau schéma de planification dont l'élaboration est confiée aux régions, qui se substitue à d'autres schémas préexistants, tels le SRCAE (climat, air, énergie), le PRPGD (gestion déchets), le SRCE (cohérence écologique) ... et qui fixe des objectifs de moyen et long terme pour 11 thèmes ... Il a été approuvé en avril 2020

Le SCoT est un document intégrateur. Ainsi, le SCoT étant compatible avec le SRADDET et le PLU compatible avec le SCoT, le PLU est donc compatible avec le SRADDET.

Le Schéma Régional des Carrières (SRC) Rhône Alpes : Veyras n'est pas concernée

La charte du PNR Monts d'Ardèche : renouvelée en avril 2013, elle a valeur de contrat pour les communes qui ont accepté d'être englobées dans le périmètre du PNR.

Le SCoT est un document intégrateur. Ainsi, le SCoT étant compatible avec la charte du PNR, et le PLU compatible avec le SCoT, le PLU est donc compatible avec la charte ...

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), obligatoire pour toute ComCom ou Communauté d'Agglo de plus de 20000 h, a été établi en 2018 pour une durée de 6 ans par la CAPCA.

Le SCoT est un document intégrateur. Ainsi, le SCoT étant compatible avec le PCAET et le PLU compatible avec le SCoT, le PLU est donc compatible avec le PCAET.

2.2 Milieu physique :

Topographie : territoire vallonné, altitudes 300 à 600 m, vallées de l'Ouvèze, du Mézayon et du Charalon très incisées

Occupation du sol : dominée par les espaces naturels, 62% naturels et forestiers, 19% agricoles, 19% artificialisés

Climat : qualifié de semi-continental de marge montagnarde, températures moyennes annuelles de 5,7 à 23,7°C. Le réchauffement climatique se traduit par une augmentation de 0,3 à 0,4°C tous les 10 ans, plus sensible au printemps et en été.

Les répercussions attendues de ce réchauffement climatique sont la probable diminution de la ressource en eau, surtout en été (conflits d'usage AEP / irrigation, qualité ...), et l'impact sur la santé des canicules

2.3 **Energie** : des données surprenantes, qui prétendent mesurer la conso d'énergie sur une commune isolée, y compris les carburants – 53% du total - pour le transport routier !!? Données crédibles ?

Une politique de la CAPCA visant à encourager la production solaire thermique et photovoltaïque ...

2.4 **Paysages** : une phrase en introduction résume bien la situation, la même ou à peu près que l'on rencontre dans la région en zone périurbaine, à l'exception des agglomérations un peu plus importantes, dont l'entrée est défigurée par des zones commerciales exhibitionnistes ...

« Appartenant à l'aire d'attraction de Privas, le sud-est du territoire veyrassois présente une urbanisation banalisée et diffuse avec des pavillons individuels. La pression urbaine tend à concurrencer la vocation agricole et les espaces naturels du territoire. Ce changement de paysage est d'autant plus marqué que les modèles (architecturaux, urbains, routiers, etc) utilisés ne renvoient à aucune spécificité locale et font partie du langage banalisé de l'aménagement en France. »

Le rapport de présentation s'efforce de typer les entrées de la commune, s'attache à certains secteurs (Beauregard sud, Aleyssonne, Bescut ...) comme paysages à préserver, inventorie dans le détail un patrimoine vernaculaire (terrasses, calades, gourgues, source couverte, ...) qu'il paraît intéressant de conserver, l'élément le plus remarquable étant probablement les imposants murs de soutènement des faïsses de la Barèze.

Calade et murette du chemin des Bayles

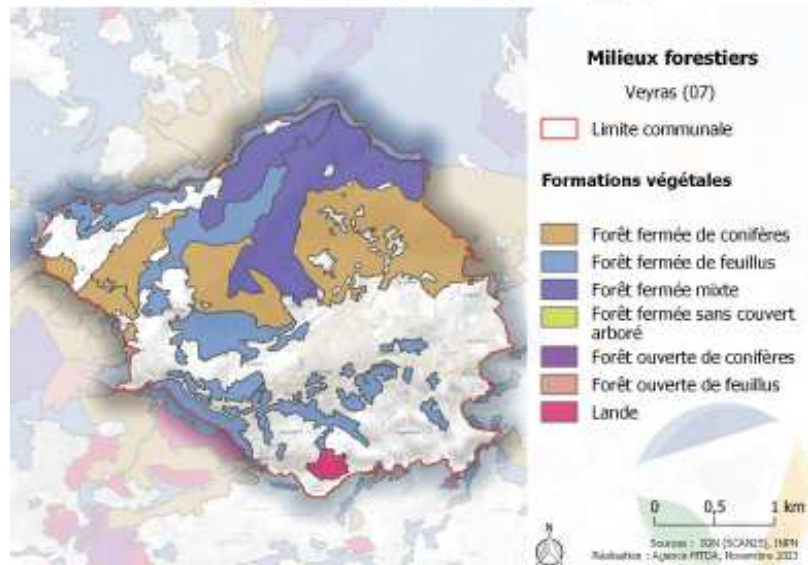


2.5 Milieux naturels, biodiversité, trames verte et bleue

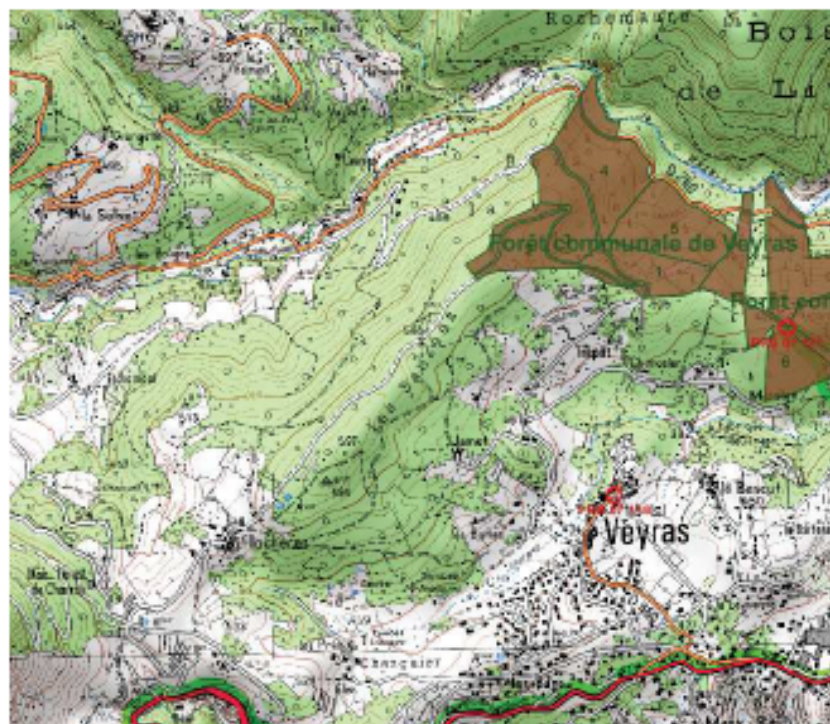
Le territoire de la commune de Veyras comporte des milieux diversifiés, fonction des reliefs et orientations, des pratiques agricoles ou de leur retrait.

Milieu forestier : à ce jour, 54% du territoire est boisé, composé de forêts fermées de feuillus, de conifères, ou mixtes, voire de landes. Il y a même une forêt publique communale, le Bois Laville, sur ce territoire. Plus de la moitié de ces surfaces forestières, soit 220 ha, sont occupées par des forêts anciennes (> 150 ans)

Cartographie des milieux forestiers de la commune de Veyras



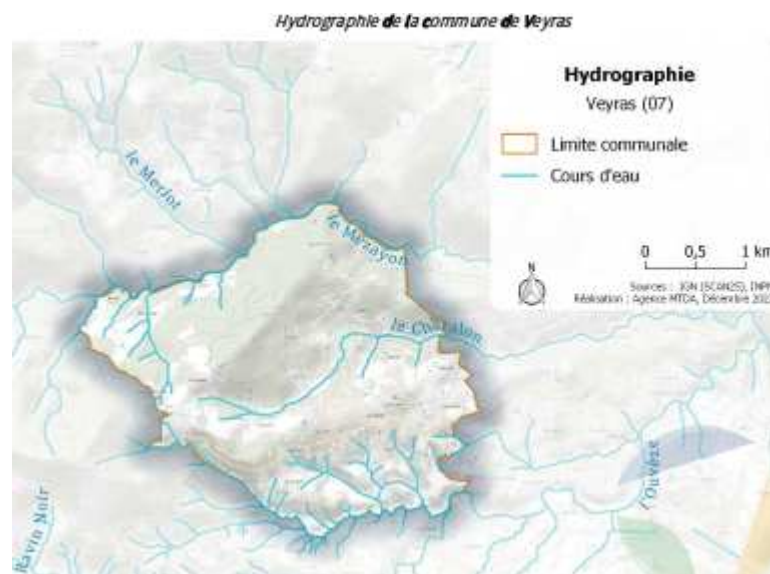
Forêt communale de Veyras



Milieus ouverts et semi-ouverts : ce sont surtout à Veyras des pelouses sèches et des prairies, celles-ci couvrant 145 ha.



Milieus aquatiques : essentiellement les 3 vallées de l'Ouvèze (contrat de rivière pour l'ensemble de son cours), et ses affluents le Mézayon et le Charalon.



Zones humides : elles sont susceptibles de réguler le débit des cours d'eau, de filtrer certaines pollutions, sont riches de biodiversité. S'ajoute à celles correspondant aux 3 vallons une zone humide, dite « terrain de foot NE »

Périmètres de protection : plusieurs concernent la commune de Veyras, leur impact étant limité par leur situation en lisière de la commune.

- **Zone Natura 2000 : la ZCS « Rompon – Ouvèze – Payres »** qui ne concerne directement que l'étroit fond de la vallée du Mézayon, en limite nord de la commune. Le versant sud de ce vallon (c'est un ubac) n'est pas concerné par l'urbanisation récente ...
- **PNR Monts d'Ardèche : Veyras se situe à l'intérieur du périmètre de ce PNR**, dans la région naturelle dite des « Boutières », et aussi dans le périmètre de son Géoparc labellisé par l'UNESCO.
- **ZNIEFF de type 1 : une ZNIEFF localisée de type 1, « le ruisseau du Mézayon »**, comme dit plus haut en limite nord
- **ZNIEFF de type 2 : une ZNIEFF d'ampleur plus importante de type 2, « plateau et contreforts du Coiron »** englobe une petite partie du versant rive gauche de la vallée de l'Ouvéze, en limite sud de la commune de Veyras

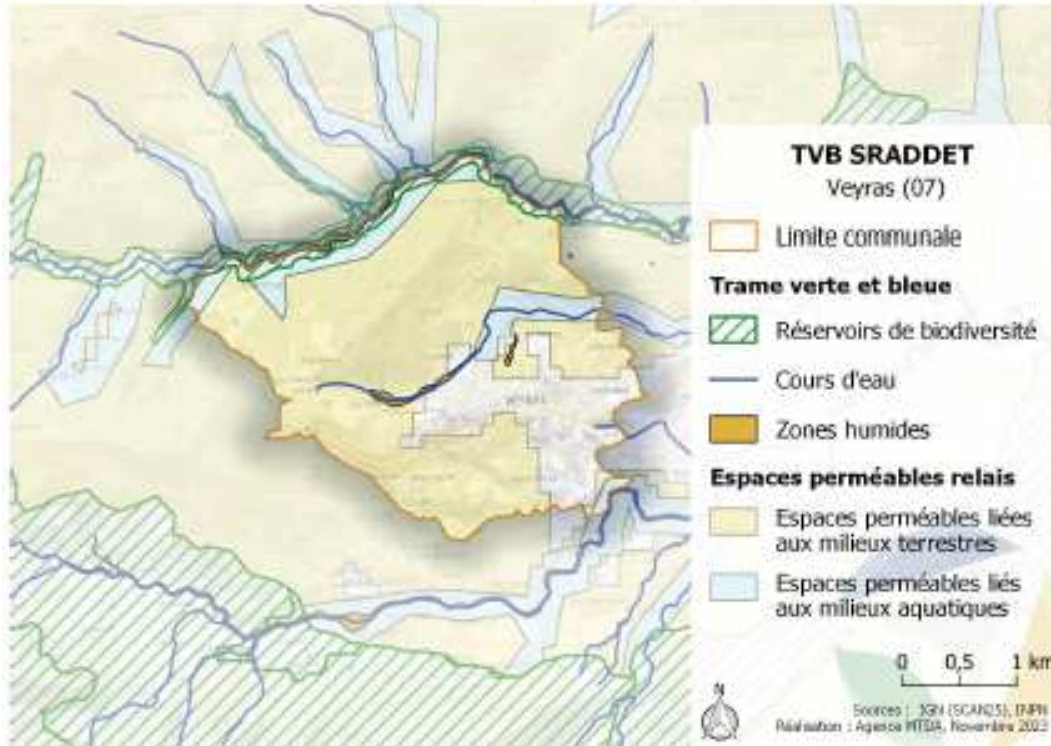


Plans nationaux d'action : la commune de Veyras est concernée par plusieurs PNA, **PNA Chiroptères, PNA Loutre, PNA Gypaète barbu, qui concernent l'entière surface de la commune, et celui du Busard cendré** qui ne concerne que son extrémité ouest (quartier de Flachères)

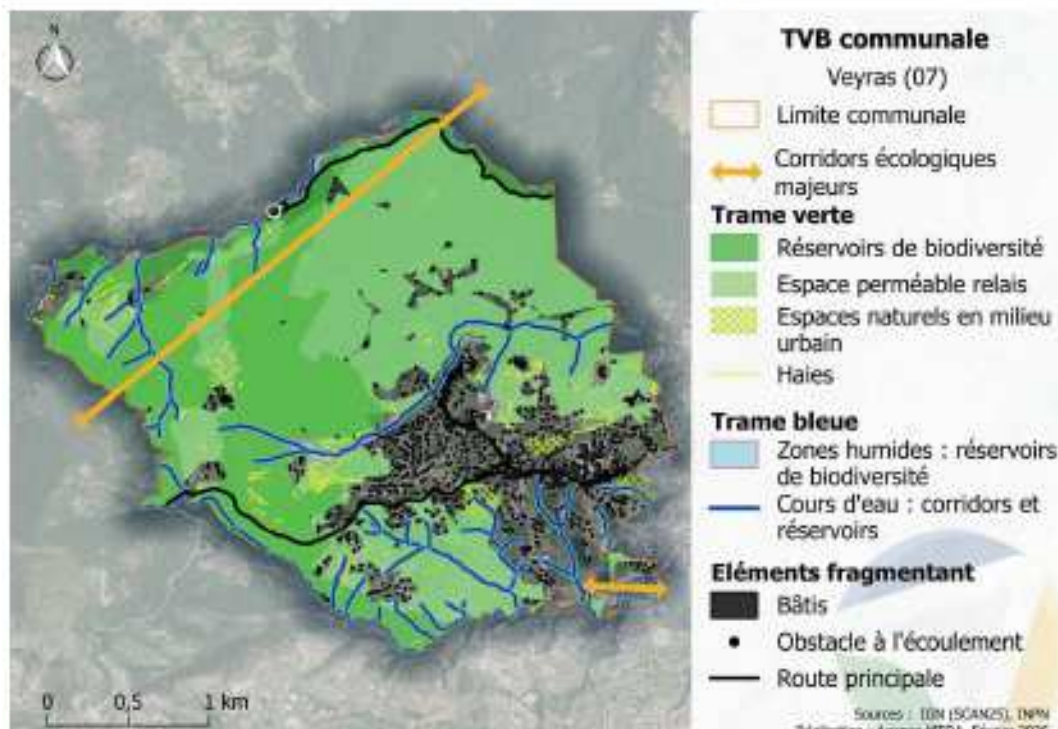
Continuités écologiques : trame verte et bleue (TVB)

Elle permet le passage de la faune, pour migrer, s'alimenter et s'abreuver, se reproduire ou fuir ... elle est indispensable pour pérenniser les services rendus par la nature à l'homme. Elle se répartit en réservoirs de biodiversité et en corridors qui les relient, les cours d'eau jouant cette double fonction. Elle est reprise par le SCoT dans son DOO ...

Trame verte et bleue du SRADET de Veyras



Trame verte et bleue de la commune de Veyras



Les enjeux :

- **La préservation et la restauration de la trame verte :**
- **La préservation de la trame bleue** (zones humides, cours d'eau et leurs abords)
- **La préservation de la biodiversité en milieu agricole :**
- **La préservation et la restauration de la nature dans les zones urbaines**
- **La limitation du développement des espèces invasives**

2.6 La ressource en eau :

Eaux superficielles : les 3 cours d'eau déjà mentionnés, Mézayon, Charalon, Ouvèze + le ruisseau de Paste, affluent de l'Ouvéze, constituent deux masses d'eau distinctes, celle du Mézayon, et celle de l'Ouvéze amont. Leur état écologique a été caractérisé comme suit par le SDAGE

Masse d'eau	Etat écologique	Etat chimique
Le Mézayon (FRDR1320a)	moyen	bon
L'Ouvéze en amont de la confluence avec le Mézayon (FRDR1320b)	bon	bon

Eaux souterraines : le SDAGE en identifie deux sur la commune



N° de la masse d'eau	Type	Nom masse d'eau	Etat quantitatif	Etat chimique
FRDG245	Affleurante et profonde	Grès Trias ardéchois	Bon état	Bon état
FRDG532	Affleurante	Formations sédimentaires variées de la bordure cévenole (Ardèche, Gard)	Bon état	Bon état

Vulnérabilité de la ressource en eau :

La commune de Veyras se situe dans une Zone de Répartition des Eaux (ZRE) : « Ouvèze Payre Lavézon », autrement dit « une zone présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnel, des ressources par rapport aux besoins » (article R.211-71 du Code de l'environnement).

Ce classement permet d'assurer une gestion plus fine et renforcée des prélèvements, d'abaisser le seuil d'autorisation de prélèvement à 8 m³/h et d'initier des démarches de connaissance et de réduction des volumes prélevés (étude d'évaluation des volumes prélevables, plan de gestion quantitative des ressources en eau, etc.).

Le sous-bassin de l'Ouvéze Payre Lavézon, dans lequel se trouve la commune de Veyras nécessite également des mesures de lutte contre les pollutions par les pesticides pour restaurer le bon état des eaux superficielles

Alimentation en eau potable :

Le service d'eau potable est géré en régie par Sydeo, le Service Public de l'Eau Coeur d'Ardèche. Il s'occupe de la production, du transfert et de la distribution d'eau. Sydeo donne les informations suivantes :

Il représente un périmètre de 35 communes répartir sur 537 km² de territoire pour environ 49 500 habitants et dessert 26 938 abonnés. **Sur la commune de Veyras, le réseau dessert 1558 habitants pour 680 abonnés.**

La commune de Veyras fait partie du périmètre de la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche (CAPCA). **La commune est desservie en eau par trois captages :**

- le captage de Barbeyrol sur la commune de Saint Priest ;
- le captage du Chemin des Dames sur la commune de Pourchères ;
- le forage de Lauzas sur la commune de Creysseilles.

Par ailleurs, **deux captages sont recensés sur le territoire communal de Veyras :**

- **Tombes antiques**, qui a fait l'objet d'une DUP par arrêté préfectoral du 6 juin 1991, instaurant des périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné ;
- **La Barèze**, qui a fait l'objet d'une DUP par arrêté préfectoral du 4 novembre 1988, instaurant des périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné.

A ce jour, **ces deux captages ne sont plus exploités techniquement** mais ils ne sont pas abandonnés, les servitudes de périmètres de protection restent donc applicables.

Les prélèvements en eau sur la commune étaient de 16 105 m³ d'eau pour les deux forages des Tombes Antiques.

La consommation d'eau à Veyras représente 66 517 m³ en 2022, et 64 819 m³ en 2023, soit une baisse de 3 %.

Assainissement

Assainissement collectif : la commune de Veyras est reliée au système d'assainissement de Privas, qui aboutit à la station d'épuration intercommunale de Gratenas. C'est un système de boues activées d'une capacité de 18 000 EH. Le réseau d'assainissement collecte les eaux usées des communes de Privas, Veyras, Saint-Priest et une partie de Lyas et de Coux. Le milieu récepteur après traitement est l'Ouvèze. L'estimation de **la population desservie est de 1253 soit 83% de la population totale** et 548 abonnés.

Il y a 6 postes de refoulement et 5 ouvrages de délestage sur la commune de Veyras, dont les réseaux d'assainissement, entièrement séparatifs, forment un linéaire de 12 080 mètres de conduites.

La station de traitement des eaux usées de Privas, d'une capacité de temps sec de 18 000 EH permet de traiter 4000 m³ /j d'effluents.

Volumes entrants sur l'installation²

	2020	2021	2022	Evolution
Volume d'effluents traité sur la filière	641 494 m ³	642 059 m ³	685 740 m ³	2,6 %
Volume déversé en tête	138 m ³	6 411 m ³	11 019 m ³	72 %
Volume total	639 628 m³	648 470 m³	696 759 m³	7,4 %

Selon les charges moyennes enregistrées, la capacité nominale de la station n'est pas atteinte, en 2022, la charge maximale entrante est de 14 445 EH. Des pics de charge fréquents sont dus à l'activité industrielle présente sur le périmètre de cet ouvrage, mais n'altèrent pas la qualité du traitement.

Le taux de charge hydraulique est en cohérence avec les taux de charges organiques.

Les performances du traitement biologique sont pour l'année 2022 satisfaisantes.

Des réflexions sont en cours à la CAPCA afin d'améliorer le système : « sur ces infrastructures, le patrimoine du système de collecte est vieillissant. En temps de pluie, le phénomène de ressuyage est important malgré un caractère séparatif des ouvrages. **Des efforts de renouvellement patrimonial devront être envisagés, sur ce système de collecte** ».

Assainissement non collectif :

Le service est géré au niveau intercommunal, exploité en régie depuis le 1er janvier 2014 par la CAPCA.

Sur la commune de Veyras, il y a **133 usagers desservis par l'assainissement non collectif (contre 630 desservis par l'assainissement collectif)**, pour 145 installations d'assainissement non collectif au total sur la commune de Veyras en 2022.

Depuis la création du service et pour l'année 2022, **le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif est de 34%**.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement entraînent les dépôts de particules polluantes qui se sont formés sur les sols, particulièrement en zone urbaine, et peuvent entraîner des pollutions diffuses ou plus marquées des eaux superficielles ou souterraines.

Ainsi,

- **Jusqu'à 85 % de la pollution contenue dans les eaux pluviales est imputable au ruissellement, et non météorique**
- la pollution rejetée se présente à 90% sous forme solide ou en suspension
- la charge en matière de ces eaux est 5 à 10 fois > à celle des rejets de STEP,

En zone urbaine, ces pollutions potentielles sont notamment liées aux hydrocarbures, particules métalliques, matières en suspension, déjections canines ...

En zone agricole, la fertilisation azotée, ou les produits phytosanitaires, peuvent aussi être à l'origine de pollutions.

La compétence pour la gestion des eaux pluviales est transférée à la CAPCA : certains secteurs de la commune, au nord et en bordure de la RD104, disposent d'un réseau pluvial séparatif : Changuier, Hts de Veyras, Voie impériale, Mtée de la Planette, Ruissol...
Le réseau gère les constructions existantes dans ces secteurs et la voirie.

Les eaux pluviales sont essentiellement restituées au milieu naturel. Les exécutoires sont :

- Le Mézayon pour la partie nord de la commune
- Le Charalon pour la partie centrale
- L'Ouvèze pour la partie sud, pour l'essentiel sous la RD104.

Un schéma directeur pluvial intercommunal est en cours d'élaboration. D'ici là, en l'absence d'information précise sur les capacités résiduelles du réseau existant, toute nouvelle construction doit gérer les eaux de pluie à la parcelle, par infiltration.

Tendance et enjeux

Certains points faibles identifiés, susceptibles de détérioration tendancielle :

- des masses d'eau souterraines en bon état, mais une ressource de plus sollicitée pour l'eau potable, alors que la commune s'inscrit en **Zone de Répartition des Eaux, donc ressources < besoins**
- une partie des habitations gérée en **assainissement non collectif, dont 34% jugées en conformité**

Enjeux :

- La préservation et l'amélioration de l'état écologique des cours d'eau
- La préservation de l'état chimique des masses d'eau
- La préservation de l'état quantitatif des masses d'eau souterraines
- La maîtrise de l'imperméabilisation des sols
- **L'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et à la capacité des réseaux**
- L'adaptation du développement urbain à la présence ou à **la mise en place de systèmes d'assainissement collectif ou non collectif performants**
- **La gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement**

2.7 Les Risques

2.71 Plan communal de Sauvegarde (PCS) :

La commune de **Veyras s'est dotée d'un PCS, approuvé en novembre 2013.**

2.72 Risques naturels : la commune de Veyras est soumise à plusieurs types de risques naturels

- **séisme**
- **inondation (remonté de nappes)**
- **mouvement de terrain**
- **feu de forêt**
- **radon.**

Risque sismique :

Dans le respect de la réglementation, des normes parasismiques devront être appliquées pour les nouvelles constructions. Les mesures préventives concernent le respect d'une norme de construction applicable à certains bâtiments (norme NF EN 1998-1 septembre 2005) et notamment pour :

- **les établissements scolaires** ;
- **les ERP** de catégories 1, 2 et 3 ;
- **les établissements sanitaires et sociaux** ;
- les bâtiments indispensables pour la sécurité civile, la défense, le maintien de l'ordre public ;
- les bâtiments assurant le maintien des télécommunications, **la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie.**

Le décret du 22 octobre 2010 délimite les zones de sismicité du territoire français. **La commune de Veyras est classée en zone 3 (modérée). La commune ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Naturel.**

Risque de mouvement de terrain :

Le phénomène se manifeste dans les sols argileux et est lié aux variations en eau du terrain. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface. À l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement. Des tassements peuvent également être observés dans d'autres types de sols lors des variations de leur teneur en eau. En France, c'est après l'épisode de l'été 1976 que ce risque naturel d'origine climatique est identifié et pris en considération. Depuis 1989, date à laquelle il a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 Juillet 1982, **il est la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.**

L'aléa « retrait – gonflement des argiles » distingue 3 niveaux d'exposition, le niveau 3 étant le plus fort. **La commune de Veyras est concernée par un aléa modéré (2) sur la quasi-totalité du territoire communal.**

Risque feu de forêt :

On parle de feux de forêt lorsqu'un feu concerne une surface minimale d'un hectare de forêt, de maquis, de garrigue ou de landes. La disparition de la couverture végétale aggrave les phénomènes d'érosion et les conditions de ruissellement. La destruction des paysages suite au passage des flammes affecte la population locale. Les incendies répétitifs détruisent de façon quasiment irréversible le patrimoine naturel, et entraînent de lourdes pertes économiques.

Le feu de forêt peut prendre différentes formes selon les caractéristiques de la végétation et les conditions climatiques :

les feux de sol brûlent la matière organique contenue dans l'humus ou les tourbières. Leur vitesse de propagation est faible.

les feux de surface brûlent les strates basses de la végétation, c'est-à-dire la strate herbacée et les ligneux bas. Ils affectent particulièrement garrigues ou landes.

les feux de cimes brûlent la partie supérieure des arbres et forment une couronne de feux., **leur vitesse de propagation est très élevée. Ils sont d'autant plus intenses et difficiles à contrôler** que le vent est fort et le combustible sec.

L'origine en est presque exclusivement humaine. C'est en cela que le risque feu de forêt se différencie des autres risques « naturels ». L'imprudence ou l'accident sont à la base d'environ 90 % des départs d'incendie ... La malveillance (mise à feu volontaire) génère souvent les feux les plus grands.

Le DDRM **classe la commune de Veyras comme ayant une sensibilité forte au feu de forêt.** Autrement dit elle présente un **niveau d'inflammabilité moyen et un risque très fort de développement de feux d'intensité élevée.**

Depuis 2006, Veyras a connu un incendie en 2012 sur 0,1 ha de forêt.

Une doctrine régit la planification de l'urbanisation en Ardèche concernant le risque feu de forêt : elle explique que la présence humaine dans ou à proximité de la forêt et des espaces naturels entraîne, lorsque ces espaces sont menacés par l'incendie, une concentration des moyens de secours sur la protection des personnes et des biens au détriment des espaces naturels. C'est ainsi que se développent les « incendies catastrophes ». Cette même présence humaine constitue aussi une source potentielle de départ de feu (imprudences ou accidents)

Il est donc nécessaire de proscrire le mitage et de limiter l'augmentation ou la création d'interfaces forêt/urbanisation, **d'où 3 grands principes à retenir lors de la conception des documents d'urbanisme :**

- les constructions nouvelles isolées en forêt sont à proscrire (forêts, bois, landes,)
- limiter la création ou l'augmentation des interfaces urbanisation/forêt
- la densification des hameaux est possible sous conditions.

La commune de Veyras possède **depuis 2015 une citerne de défense des forêts contre l'incendie d'une capacité de 60 m³, située au Bois Laville.**

Compte tenu des nouveaux scénarios climatiques, **il est probable que le département de l'Ardèche soit confronté à une élévation du niveau de risque d'incendie de forêt et à une augmentation de la gravité des feux dans les années à venir.**

L'obligation légale de débroussaillage

L'Ardèche est un territoire classé à risque : le débroussaillage est une obligation légale. Le débroussaillage consiste à réduire la densité de végétation pour diminuer l'intensité et limiter la propagation des incendies. Il **concerne les propriétaires de bâtiments situés à**

moins de 200 m de bois, forêts, landes, mais aussi les propriétaires d'une parcelle constructible dans les zones précitées.

En zone non urbaine, l'obligation de débroussailler s'applique sur :

- **50 m autour des habitations ;**
- **2 m de part et d'autre des voies privées d'accès aux constructions.**
-

En zone urbaine, l'obligation de débroussailler s'applique sur :

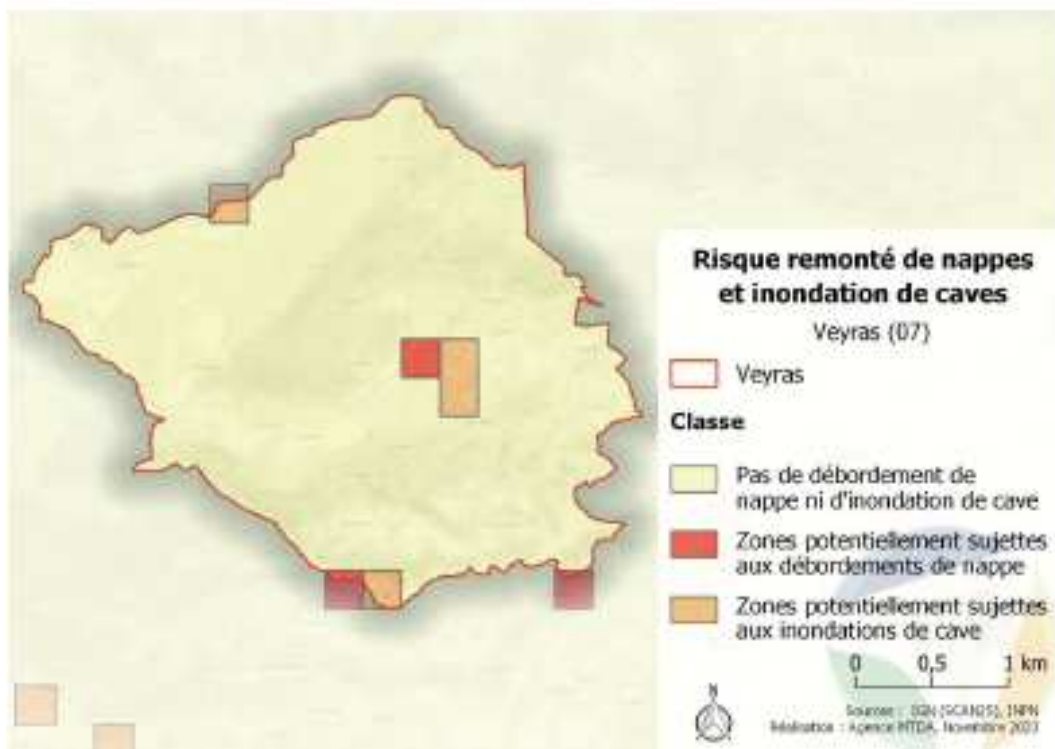
- **la totalité des terrains, y compris en l'absence de bâtiments ou d'installation,**
- **un élagage des arbres doit également être réalisé.**

La commune de Veyras est concernée par cette obligation légale de débroussaillage sur une grande partie de son territoire.

Risque inondation (vulnérabilité à l'inondation de nappe) :

Le BRGM a établi une cartographie des risques de remontées de nappes sur le territoire français. La carte suivante précise la sensibilité du territoire vis-à-vis de cet aléa.

Cartographie des risques remonté de nappes et Inondation de caves sur la commune de Veyras



La commune fait également partie du territoire couvert par le PGRI du bassin Rhône Méditerranée en application de la directive inondation.

Risque Radon :

Le radon est un gaz radioactif, dont la concentration est fortement dépendante de la géologie du territoire concerné.

Les formations géologiques présentant une importante teneur en uranium ou radium augmentent le potentiel radon. Ce « potentiel radon » donne simplement une indication sur l'exposition relative de la commune, mais ne renseigne pas sur la concentration en radon des habitations : elle dépend de bien d'autres facteurs, étanchéité de l'interface sol/bâtiment, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc ...

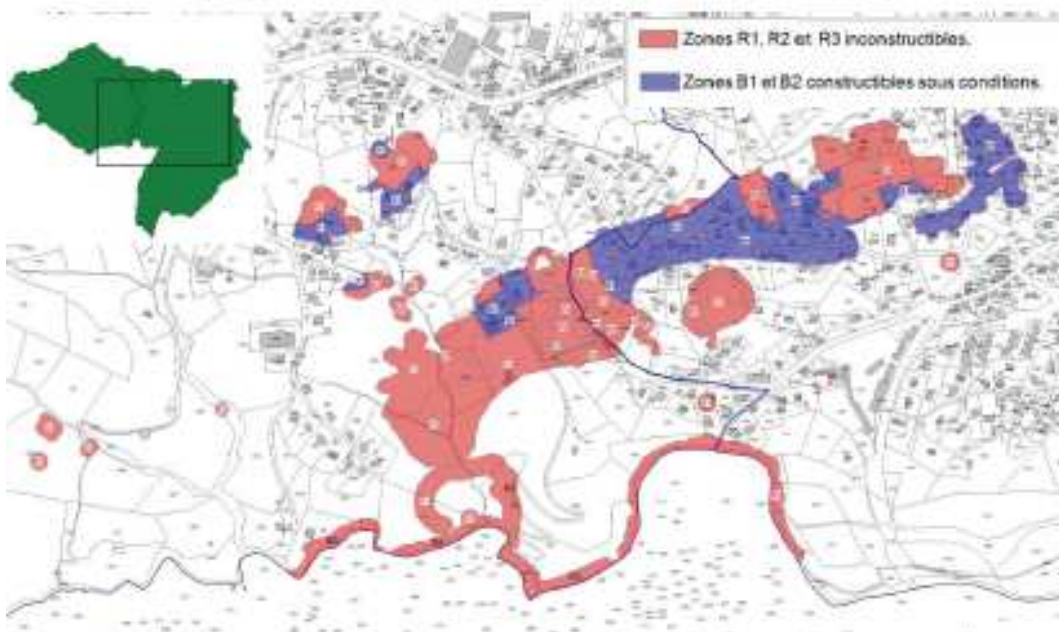
La commune de Veyras se trouve dans une zone de concentration de radon de 3, ce qui est considéré comme fort.

2.73 Risques technologiques :

Risque minier : des mines de fer ont autrefois (XIXe, début XXe) été exploitées dans le bassin de Privas.

Un Plan de Prévention des Risques Miniers a été approuvé en mai 2017, identifiant les zones à risque. Ce plan approuvé vaut servitude d'utilité publique.

Zonage réglementaire des risques miniers sur les communes de Privas et Veyras



Risque industriel : lié aux usines et industries dont l'activité peut engendrer des incendies de produits inflammables ... ou des nuisances. Ces établissements sont considérés comme Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Sur le territoire communal, 3 ICPE ont été identifiées :

- Ardéchoise électrique industrielle SARL, quartier Many
- PRECIA MOLEN, chemin du Pesage
- BRIMAUD Pascal, 711 chemin de Many

Risque transport de matières dangereuses :

Veyras est concernée **aux abords de ses voies routières, surtout la D 104.**

Risque nucléaire : la commune de Veyras **se trouve en limite des 20 km de la centrale nucléaire de Cruas**, elle est soumise au **Plan Particulier d'Intervention (PPI)** élaboré pour protéger personnes et biens se trouvant dans ce périmètre de 20 km d'une installation nucléaire.

Le Rapport de Présentation

IV – 2.2 Tome 2, articulé en plusieurs parties, sur 237 pages :

IV.2.2.1 Choix retenus pour établir le PADD, les OAP, exposé des motifs de délimitation des zones

IV.2.2.2 Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans, ...

IV.2.2.3 Analyse des incidences prévisibles du PLU sur la biodiversité ...

IV.2.2.4 Analyse des incidences prévisibles du PLU sur l'Environnement ...

IV.2.2.5 Analyse des incidences Natura 2000 ...

IV.2.2.6 Définition des critères, indicateurs, modalités d'analyse et de suivi ...

IV.2.2.7 Description de la méthode d'évaluation environnementale

IV.2.2.8 Résumé non technique

! JUSTIFICATION DES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2035

Sous-orientation n° 1.1 PADD : « Favoriser les conditions d'une croissance démographique positive ».

I.1.2.1 JUSTIFICATION DES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

La population de Veyras a connu une forte croissance entre 1968 et 1990, une stabilisation durant une dizaine d'années, avant d'atteindre environ 1506 habitants en 2021. La période la plus récente est marquée par un léger déclin : -0,3% / an depuis 2015.

Elle subit également un vieillissement de sa population, population principalement permanente. C'est une commune résidentielle, avec un fort taux de résidences principales. Néanmoins, **l'accueil démographique est indispensable pour maintenir le niveau de services, qui ne peuvent se maintenir qu'avec un taux de fréquentation suffisant.**

Veyras souhaite inverser la tendance observée ces dernières années, et accueillir de nouveaux habitants pour retrouver une dynamique démographique indispensable. Cette inversion de tendance sera d'abord assurée grâce aux créations de logement déjà « **coups partis** » **qui représentent déjà environ 40 logements** sur les 111 prévus à l'horizon 2035 (environ 36% du total qui va se réaliser de façon certaine à court-moyen terme).

D'ici à 2035 s'ajouteront les **35 logements envisagés sur l'OAP du Ruissol** (environ 31,5% du total de la production de logements).

Ces opérations d'ensemble n'ont pas pu voir le jour plus tôt, ce qui explique le taux de croissance négatif des dernières années (la production de logements sur les « petites » dents creuses et les divisions parcellaires ayant été assez faible sur Veyras).

La commune souhaite favoriser son développement démographique, avec un rythme moyen d'environ 0,50% /an intégrant le point mort démographique (en compatibilité avec le SCOT Centre Ardèche).

L'objectif est d'accueillir environ 109 habitants supplémentaires, pour atteindre environ 1615 habitants à l'horizon 2035.

I.1.2.2 JUSTIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ATTENDUE A L'HORIZON DU PLU (HORIZON 2035)

Les dynamiques démographiques projetées à l'horizon 2035 doivent être appréhendées comme une résultante des capacités effectives de production de logements sur le territoire communal. En d'autres termes, la croissance de la population est conditionnée par la mise à disposition d'une offre résidentielle suffisante pour accueillir de nouveaux ménages.

La projection d'une population de l'ordre de 1615 habitants à l'échéance 2035, donc **l'accueil de 109 habitants supplémentaires** par rapport à 2021, **repose sur la réalisation d'environ 111 logements permettant de répondre à cette demande potentielle s'ajoutant au « point mort démographique ».**

Evolution des perspectives démographiques et d'habitat

Taux de croissance annuel moyen (compatible avec le SCOT)	+ 0,50 %/an
Population 2021 (INSEE)	1506 hab.
Horizon PLU	Horizon 2035
	≈ 1615 hab.
Population supplémentaire	≈ + 109 hab.
Logements à construire d'ici l'horizon 2035	≈ + 111 log.

a." Prise en compte du « point mort démographique » :

Le point mort démographique correspond aux besoins en logements nécessaires pour maintenir la population actuelle et il émane de trois facteurs :

!! Le renouvellement du parc :

Chaque année, des logements sont démolis, transformés en locaux d'activités ou fusionnés avec un ou plusieurs autres logements. A l'inverse, une part de l'accroissement du parc de logement provient de la division de logements et de la transformation de locaux professionnels (bureaux, locaux, mas, etc.) en logements, sans construction nouvelle. Le renouvellement est le solde de tous ces mouvements.

Ainsi le renouvellement du parc rendra nécessaire la production d'environ 3 logements à l'horizon 2035.

!! Le desserrement des ménages : le desserrement des ménages est le phénomène de **baisse du nombre de personnes par ménage, lié au vieillissement** de la population et à **l'évolution des modes de cohabitation tels que** des séparations plus nombreuses ou une vie en couple plus tardive des jeunes. Ainsi, à population constante, le nombre de ménages augmente, il faut donc construire de nouveaux logements, ne serait-ce que pour maintenir la population actuelle.

A Veyras, la taille des ménages devrait continuer à diminuer pour atteindre **environ 2,08 habitants par logement en 2035** (en suivant le rythme d'évolution des dernières années). Pour rappel la taille moyenne des ménages est passée d'environ 3,05 par logement en 1968 à environ 2,15 par logement en 2021.

Cette diminution de la taille des ménages va nécessiter la création d'**environ 45 logements supplémentaires uniquement pour maintenir la population actuelle** à l'horizon 2035.

!! La variation des logements sous-équipés (résidences secondaires et logements vacants). Les logements vacants et les résidences secondaires évoluent en permanence au sein du parc de logements. Ils peuvent être transformés en résidence principale, et inversement. A Veyras, il est comptabilisé environ 5,7% de logements vacants et également 5,7% de résidences secondaires en 2021. Au sein de ces logements, on estime réaliste **la possibilité de réaliser 12 logements de type résidence principale.**

Ainsi, le besoin en logements prenant en compte le point mort démographique est d'**environ 60 logements** à l'horizon 2035.

b." Besoins liés à la croissance démographique :

Aux besoins en logements liés à la prise en compte du « point mort démographique » s'ajoute une production de logements qui viendra alimenter la croissance démographique. Sur la base d'une croissance d'environ 0,50% par an (soit environ +109 habitants) et d'une taille des ménages estimée à environ 2,08 habitants par logement en 2035, le nombre de logements supplémentaires liés à cette croissance est **estimé à environ 51 logements.**

c. Au total, le nombre de logements nécessaires pour assurer à la fois une croissance démographique d'environ 0,50%/ par an, **et répondre aux besoins de la population actuelle** (prise en compte « point mort démographique »), est **estimé à environ 111 logements.**

Dont consacrés à la croissance démographique représente près de 46% (51 logements), dont prise en compte du « point mort démographique » près de 54% (environ 60 logements).

Remarque sur le permis d'aménager de la Combe Ouest (objet d'une OAP) :

La production de logements a été revue à la baisse à la suite d'une modification du permis d'aménager de la Combe Ouest qui constitue un « coup parti », qui a vu sa production de logements initiale de 40 logements abaissée à 23 au vu des enjeux écologiques présents sur ce site et alentours.

II.1.1. DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) CENTRE ARDECHE

Le SCoT Centre Ardèche est un cadre stratégique et réglementaire adopté fin 2022, couvrant 82 communes, visant un aménagement durable, équilibré, écologique et cohérent du territoire jusqu'en 2040.

La commune de Veyras est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Centre Ardèche, approuvé le 20 Décembre 2022. Il comprend :

- ! Une stratégie commune de développement du territoire et d'anticipation à travers le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) ;
- ! Des prescriptions et des recommandations décrites dans **le Document d'Orientations et d'Objectifs**.
- ! Un diagnostic partagé détaillé dans les annexes qui contiennent également une évaluation environnementale.

Le DOO du SCoT se décline en 3 piliers et 14 orientations :

- ! Pilier 1 : s'organiser, se loger, se déplacer
 - o! Affirmer une organisation solidaire et équilibrée du territoire
 - o! Habiter le Centre Ardèche
 - o! Se déplacer en Centre Ardèche (et au-delà)

- ! Pilier 2 : travailler, développer l'économie locale
 - o! Développer les activités économiques en visant une répartition géographique équilibrée
 - o! Permettre le développement d'une agriculture ressource pour le développement territorial

- ! Pilier 3 : respecter l'homme et la nature, transition écologique et énergétique
 - o! Des paysages ressources d'avenir
 - o! Un patrimoine bâti, industriel et culturel à préserver et mettre en valeur
 - o! Protéger la biodiversité, les continuités écologiques et la ressource en eau

 - o! Intégrer les impératifs liés au changement climatique
 - o! Prendre en compte les facteurs liés aux risques, nuisances, déchets, et carrières
 - o! Economiser le foncier : viser la sobriété foncière et s'inscrire dans la Zéro Artificialisation Nette

LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CA « PRIVAS CENTRE ARDECHE »

Le futur PLH 2024-2029 a été approuvé par le Conseil communautaire de la CAPCA lors de la délibération du 25 septembre 2024, marquant le lancement officiel de l'enquête publique en vue de son adoption définitive. Établi pour six ans, il s'inscrit dans la continuité des politiques intercommunales existantes (PCAET, SCOT, OPAH, Action Cœur de Ville, etc.). Le programme s'appuie sur un diagnostic approfondi du parc de logements et des dynamiques territoriales.

Objectifs stratégiques

Le PLH poursuit cinq grands objectifs, déclinés selon les exigences réglementaires et locales :

- 1.1 **Diversifier l'offre** de logements pour jeunes, familles, seniors, ménages modestes, et assurer une mixité sociale équilibrée sur tout le territoire
- 2.1 **Lutter contre la vacance et** l'habitat indigne, notamment via la remise sur le marché des logements vacants, la rénovation de bâtiments dégradés et la résorption de l'insalubrité

3. ! **Améliorer la performance** énergétique et favoriser la sobriété foncière, à travers la rénovation thermique, la densification urbaine et la requalification de friches

4. ! **Revitaliser les centres-bourgs**, notamment à Privas, La Voulte et Le Pouzin, via des opérations urbaines (OPAH-RU, ORI, Action Coeur de Ville)

5. ! Renforcer la gouvernance et le suivi, par la création d'un guichet unique habitat, un observatoire dédié, et une évaluation en cours de programme (bilan à 3 ans en 2026-2027).

Plan d'actions et pilotage

Pour atteindre ces objectifs, le PLH décline des actions concrètes portées par la CAPCA et ses partenaires (communes, SOLIHA, ANAH, État...) :

- ! OPAH-RU (2022-2026) : aides à la rénovation énergétique, adaptation des logements, lutte contre l'habitat insalubre et vacance (ex. : 64 logements adaptés, 80 ravalements"...)

- ! Opération de Restauration Immobilière (ORI) à Privas : intervention ciblée sur immeubles stratégiques et vacants.

- Accompagnement financier et technique : guichet unique, ingénierie, mobilisation de fonds (ANAH, CAPCA, communes), veille sur les copropriétés dégradées.

- ! Suivi et évaluation : observatoire territorial et bilan intermédiaire programmé à fin"2026/début"2027,

permettant d'ajuster la stratégie sur la période 2027-2029.

Compatibilité avec le PLU :

Ainsi, deux grandes orientations du PADD du PLU de Veyras se traduisent localement par des actions concrètes et compatibles avec les priorités du PLH de la CAPCA :

- ! Orientation 1 : Revitaliser le territoire par un développement équilibré

- ! Orientation 4 : Préserver l'environnement, le cadre de vie et les paysages

IV - 3 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Ce document (ici sur 19 pages), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue une pièce obligatoire du PLU (Art. L122-1-3 du Code de l'Urbanisme)

Le PADD est l'**outil qui définit et justifie l'élaboration du projet communal**. La commune mène une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable. Ce PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

Le PADD **définit à partir des objectifs poursuivis, du diagnostic territorial et des normes supra-communales, les orientations générales et les objectifs fondamentaux du territoire.**

Il constitue **la fondation des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) et du règlement du PLU qui, avec leurs documents graphiques, déterminent les règles applicables au territoire.**

Le PADD, expression du projet communal de Veyras

A travers la révision de son PLU, **Veyras souhaite inverser la tendance démographique et accueillir de nouveaux habitants à l'horizon 2035.**

Elle a aussi comme objectif de maintenir son niveau d'équipements actuel et de soutenir le développement des activités économiques sur son territoire, en particulier PRECIA MOLEN en tant qu'acteur majeur.

Tout cela sans nuire à la préservation de ses richesses naturelles et son paysage, qui participent à la qualité de son cadre de vie.

Sur ces fondements, les quatre grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme qui composent le projet communal sont :

Orientation 1 : Revitaliser le territoire par un développement équilibré

Orientation 2 : Soutenir et dynamiser l'activité économique locale

Orientation 3 : Conforter les stationnements existants et améliorer les modes doux

Orientation 4 : Préserver l'environnement, le cadre de vie et les paysages

IV – 3.1 Revitaliser le territoire par un développement équilibré

- Favoriser les conditions d'une croissance démographique positive

La population de Veyras a connu une forte croissance entre 1968 et 1990, puis une stabilisation durant une dizaine d'années, avant d'atteindre environ 1506 habitants en 2021. La dernière période est marquée par un **faible déclin démographique depuis 2015**.

Elle subit également un **vieillessement de sa population**, et accueille une population principalement permanente (très peu de tourisme). C'est une commune qu'on peut qualifier de résidentielle, en raison de son fort taux de résidences principales.

L'accueil démographique est indispensable pour maintenir le niveau de services à la population, qui ne peuvent se maintenir qu'avec une fréquentation suffisante. Il faudra pour cela :

- Développer une offre de logements en adéquation avec les besoins

La commune souhaite permettre la production d'une offre de logements diversifiée, en phase avec les évolutions socio-démographiques.

L'offre en logements doit répondre aux besoins de la population existante (« point mort démographique » intégrant tendance au desserrement des ménages, logements sous-occupés, renouvellement du parc...) **et permettre l'accueil d'une nouvelle population** (croissance démographique). La commune souhaite donc encourager la production de logements sociaux et logements individuels groupés, au sein d'un tissu urbain actuellement dominé par l'individuel pavillonnaire.

La mobilisation du secteur stratégique du Ruissol permettra d'offrir des logements diversifiés (accession et locatif, au moins 40% de logements sociaux), **des formes urbaines variées** (petits collectifs, individuels groupés), dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

- Promouvoir un développement urbain adapté aux besoins et aux contraintes

Veyras souhaite promouvoir un développement urbain proportionné pour répondre aux besoins en prenant en compte les contraintes de son territoire. Le projet s'attache à **mobiliser l'enveloppe urbaine, et des extensions limitées, pour produire du logement** :

L'étude de densification des espaces déjà bâtis estime le potentiel mobilisable à près de **111 nouveaux logements** répartis de la manière suivante :

65 logements environ par densification, dont :

- **52** environ pourraient être construits sur des parcelles/ ensembles de **parcelles non bâties** (soit la mobilisation d'environ 50 % du potentiel maximal identifié). Parmi ceux-ci, 15 environ pourraient être construits sur des parcelles non bâties d'une superficie inférieure à 2500 m² ;
- **13** environ pourraient être construits sur des **parcelles déjà bâties**

;

46 logements environ seraient construits par extension du tissu urbain, dont :

- **40 environ sont des « coups partis »**, déjà autorisés ou construits après l'application du SCoT (> février 2023) ;
- **6 environ** pourraient être bâtis **sur des secteurs présentant des enjeux paysagers** à prendre en compte.

Secteur stratégique du Ruissol :

Le secteur du Ruissol correspond à **un foncier non bâti de plus de 2500 m² identifié au SCoT comme secteur stratégique** pour la densification au sein de l'enveloppe urbaine. Sa mobilisation après 2030 permettra à la commune de produire des logements diversifiés et des formes urbaines variées, avec une densité d'environ 30 logements / ha.

- **Modérer la consommation d'espaces, lutter contre l'artificialisation des sols**

Sur les dix dernières années la consommation d'ENAF s'est élevée à 5,2 ha environ dont 4,4 ha pour l'habitat, 0,5 ha pour les activités, 0,3 ha pour les équipements.

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune souhaite limiter les extensions de l'urbanisation, dans un souci de modération de cette consommation d'espaces, et de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ... **il est ainsi prévu une consommation d'espaces à l'horizon 2035 d'environ 2,8 ha** (intégrant les parcelles de plus de 2500 m² au sein de l'enveloppe urbaine) répartis comme suit :

- . **environ 2 ha pour l'habitat**, sur lesquels 1,4 ha pour le secteur du Ruissol
- . **environ 0,8 ha pour les activités économiques** : extension de PRECIA MOLEN.

IV – 3.2 Soutenir et dynamiser l'activité économique locale

- **Permettre à l'entreprise Precia Molen de poursuivre son développement sur le territoire**

La présence de l'entreprise PRECIA MOLEN est un atout pour le territoire de Veyras.

Le projet communal vise à permettre son **extension au nord de l'aire existante**.

- **Maintenir les commerces de proximité existants**

Veyras dispose de quelques commerces et activités de proximité. Le projet communal s'attache principalement à maintenir ces commerces et activités **et ne pas venir les concurrencer par** l'installation d'un même commerce dans la commune.

- **Encourager et pérenniser l'activité agricole**

La commune souhaite encourager et pérenniser l'activité agricole tout en préservant les paysages, ce qui passe plus particulièrement par les orientations suivantes :

. **Favoriser la préservation des terres à vocation agricole et encourager l'implantation de nouveaux exploitants**

Veyras dispose d'un espace agricole qui s'est réduit du fait du développement urbain et de l'extension de la couverture forestière, la commune souhaite favoriser la préservation de ses espaces agricoles, qui assurent l'entretien paysager et la diversification des activités économiques.

S'appuyant sur le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture, il s'agit de **favoriser le maintien de ces espaces agricoles en limitant leur consommation.**

La commune **encourage également l'implantation de nouveaux exploitants**, comme dans le maraîchage ou l'activité de chanvre qui devrait démarrer.

. **Encourager le pastoralisme et les productions qualitatives.** La commune compte des productions agricoles de qualité, pour certaines, labellisées. La commune souhaite encourager la production et la vente en circuit court de ces productions qualitatives (avec notamment la transformation des châtaignes).

Par ailleurs, la commune souhaite favoriser l'activité de pastoralisme au sein de ses espaces agricoles, naturels ou forestiers, qui est le gage de leur bon entretien (risque feu de forêt, etc), et favoriser aussi la cohabitation entre élevage, habitants et promeneurs.

. **Soutenir les bâtiments agricoles en tant qu'outils économiques**

La commune compte différents bâtiments agricoles, trois sont identifiés comme outils économiques : **un entrepôt de châtaignes, le magasin de producteurs, l'abattoir de volailles.** La commune souhaite préserver ces activités.

IV – 3.3 Conforter les équipements et stationnements existants en améliorant les modes doux

- **Conforter les équipements existants et maintenir l'offre de stationnements**

. **Pérenniser les équipements existants**

Veyras dispose de plusieurs équipements qui concourent à son rayonnement : deux stades de foot, un terrain de tennis et un city-stade facilitent la pratique d'une activité sportive sur le territoire. Et la salle polyvalente de la Comballe a un rayonnement intercommunal

Le PLU révisé vise à **maintenir ce niveau d'équipements en favorisant leur attractivité**

. **Améliorer l'offre de stationnement**

Afin de faciliter leur utilisation, l'objectif est de maintenir l'offre de stationnement ou l'améliorer si opportunité : ainsi **la zone du Ruissol devrait permettre de créer du stationnement supplémentaire.**

. **Soutenir l'offre médico – sociale**

Veyras dispose sur son territoire de la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) du Bois Laville et de l'ESAT « Saint-Joseph ».

La commune souhaite à minima soutenir la présence de ces structures existantes dans le domaine du handicap.

- **Développer les mobilités douces**

-
Au-delà de la topographie qui peut être un frein pour la pratique de la marche ou du vélo, Veyras dispose de très peu d'espaces pour les mobilités douces.

Il faudra **accompagner la possible création de la voie douce véloroute du col de l'Escrinet par Veyras, qui traverse la commune d'Est en Ouest.**

IV – 3.4 Préserver l'environnement, le cadre de vie, et les paysages

- **Préserver les milieux naturels et les corridors écologiques**

En dépit de nombreuses habitations existantes en zones naturelles et agricoles, la commune dispose de vastes espaces, caractéristiques du cadre de vie de Veyras, qu'il est nécessaire de valoriser. Ainsi le projet communal s'attache à :

. **Protéger les milieux naturels d'intérêt** telles que les ZNIEFF et le site

Natura 2000 que sont :

- o La ZNIEFF de type I, le ruisseau du Mézayon ;
- o La ZNIEFF de type II, plateau et contrefort du Coiron ;
- o La Zone Spéciale de Conservation Natura 2000 « Rompon-Ouvèze - Payre ».

. **Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques (trame verte et bleue)** Sur la commune de Veyras, la trame verte est formée pour l'essentiel par les milieux forestiers, la trame bleue est représentée par les cours d'eau et leurs abords, à la fois réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, permettant le déplacement de la faune aquatique et terrestre. Les zones humides constituent également des réservoirs de biodiversité à protéger (au nord, au sud-est et au centre du territoire).

La trame verte et bleue identifiée est confrontée à des fragmentations, dues aux obstacles d'origine anthropique. Sa préservation et sa restauration nécessite de conserver et améliorer la fonctionnalité des parcours.

La commune souhaite préserver les corridors écologiques, notamment le corridor traversant le Nord- Ouest du territoire communal, identifié au SCoT, car il assure la perméabilité du territoire Centre- Ardèche et les échanges entre les écosystèmes.

. **Encourager** la création de nouveaux espaces verts, ou la préservation et restauration de ceux existants en milieux urbains notamment lors de projets d'aménagement, afin de conserver une trame verte paysagère et permettre un déplacement facilité de la faune ... **la commune souhaite globalement intégrer la nature au sein de l'enveloppe urbaine** (préservation des arbres remarquables, etc).

. **Atténuer les pressions** sur les milieux naturels, en préservant les puits de carbone existants, en limitant le développement de nouvelles espèces envahissantes et en maîtrisant celles présentes, en préservant la biodiversité en milieu agricole (**favoriser les pratiques respectueuses de l'environnement, protéger les éléments de continuité écologique tels que les arbres isolés, les haies, les bosquets...**).

. **Préserver la ressource en eau**, particulièrement en préservant et en améliorant l'état écologique des cours d'eau, l'état quantitatif et chimique des masses d'eau souterraines. Pour cela veiller à la non-dégradation des eaux superficielles et souterraines. **L'urbanisation doit être adaptée à la ressource en eau, et aux capacités des réseaux d'AEP et d'assainissement.** Il est important d'**atteindre un bilan besoin/ressource durablement non déficitaire (en période de fonctionnement ou de pointe (majeur))** et en situation de changement climatique), il est aussi nécessaire d'économiser la ressource.

Le développement du territoire doit être adapté aux capacités quantitatives et qualitatives des systèmes **d'assainissement des eaux usées (collectifs ou non collectifs)**, comme il est nécessaire de **maîtriser l'imperméabilisation des sols** afin de limiter le ruissellement urbain et les inondations.

- **Préserver le patrimoine et les paysages**

. **Préserver le patrimoine bâti**

Veyras est riche d'un petit patrimoine, principalement bâti, qui témoigne de la présence de l'Homme sur le territoire communal depuis des dizaines de centaines d'années. Ce patrimoine (nombreuses terrasses, calvaires, un pigeonnier, grangettes, etc.) est reparti sur l'ensemble du territoire.

La commune entend garantir leur **préservation et leur mise en valeur**, ainsi que la bonne intégration des constructions neuves.

. **Préserver les grands paysages**

La préservation des grands paysages passe par la protection des espaces naturels et agricoles du territoire.

Il s'agit ainsi de **préserver** ces paysages et ses équilibres qui façonnent le territoire **en contenant notamment le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine** existante, mais également de maîtriser à la fois le développement de la forêt, du bâti dans certaines zones agricoles et urbaines (notamment au sud de la RD104, autour du village et des hameaux), et l'ouverture des paysages.

. **Prendre en compte la topographie et les enjeux paysagers**

Il s'agit de préserver les enjeux paysagers repérés sur certains secteurs. Veyras est une commune peu dense d'Ardèche où des terrains sont concernées par une forte pente. **Des enjeux paysagers ou écologiques ont aussi été repérés sur certains secteurs ou parcelles.**

La commune souhaite **prendre en compte ces contraintes et enjeux dans l'analyse des capacités de production de logements du PLU et par l'application de dispositions particulières.**

- **Prendre en compte les différents risques et nuisances**

. **Le risque minier**

Le développement de la commune doit se faire en prenant notamment en compte le Plan de Prévention des Risques Miniers Privas Veyras (PPRM) approuvé le 22/05/2017, afin de ne pas soumettre de nouvelles populations aux risques.

L'urbanisation devra ainsi s'établir **en dehors des secteurs concernés.**

. **Le risque feux de forêt**

La commune est également impactée par le risque lié au feu de forêt, en raison d'un grand nombre d'espaces naturels. Il s'agit donc de **ne pas l'accentuer et le prendre en compte dans les futurs aménagements.**

. **Les risques diffus**

La commune est également impactée par des risques tels que les **séismes**, le **radon**, les **mouvements de terrain**. Il faut **les prendre en compte** dans les futurs aménagements, **anticiper les nouveaux risques dus aux changements climatiques, et limiter les facteurs aggravant** les évolutions climatiques.

- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les futurs projets d'aménagements.

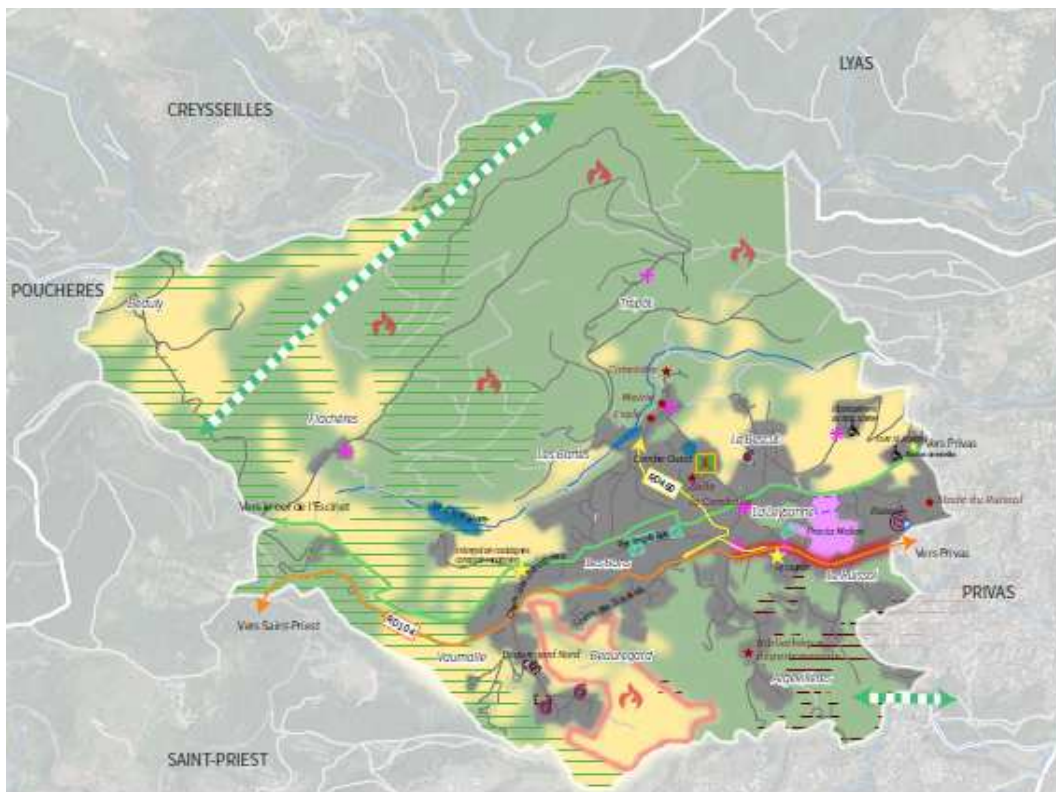
- Maintenir la collecte et le traitement des déchets en adéquation avec l'évolution des besoins du territoire.

- Prendre en compte les sites susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans les projets d'aménagement.

- Prendre en compte les nuisances sonores émises par la route départementale 104 et préserver les zones calmes pour maintenir la qualité de vie.

- Accompagner la transition énergétique et écologique

La commune souhaite favoriser la transition énergétique et écologique sur son territoire. Ceci 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. Il s'agit notamment d'encourager la réalisation d'ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement des activités.



ORIENTATION N°1 : Révitaliser le territoire par un développement équilibré

- Mobiliser l'enveloppe urbaine pour produire du logement tout en tenant compte des enjeux paysagers.
- Prévoir l'extension mesurée de l'urbanisation.

ORIENTATION N°2 : Soutenir et dynamiser l'activité économique locale

- Permettre à l'entreprise PRECIA MOLEN de continuer son développement sur le territoire.
- Maintenir les commerces de proximité existants.
- Encourager et pérenniser l'activité agricole.
- Soutenir les bâtiments agricoles en tant qu'outils économiques.

ORIENTATION N°3 : Conforter les équipements et stationnements existants, tout en améliorant les modes doux

- Pérenniser les équipements existants.
- Améliorer l'offre de stationnement.
- Soutenir l'offre médico-sociale.
- Développer les mobilités douces.

ORIENTATION N°4 : Préserver l'environnement, le cadre de vie et les paysages

- Protéger les espaces naturels et forestiers.
- Préserver les espaces agricoles tout en prenant en compte les enjeux paysagers.
- Encourager le pastoralisme.
- Préserver les cours d'eau et les zones humides supports de la trame bleue.
- Préserver et restaurer les corridors écologiques.
- Préserver les réservoirs de biodiversité supports de la Trame Verte et Bleue.
- Prendre en compte les enjeux écologiques et paysagers.
- Préserver le patrimoine bâti.
- Prendre en compte le risque minier.
- Prendre en compte le risque feu de forêt.



IV – 4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Selon les articles L151-6 & suivants du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent ... des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements

« Elles définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

« Les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

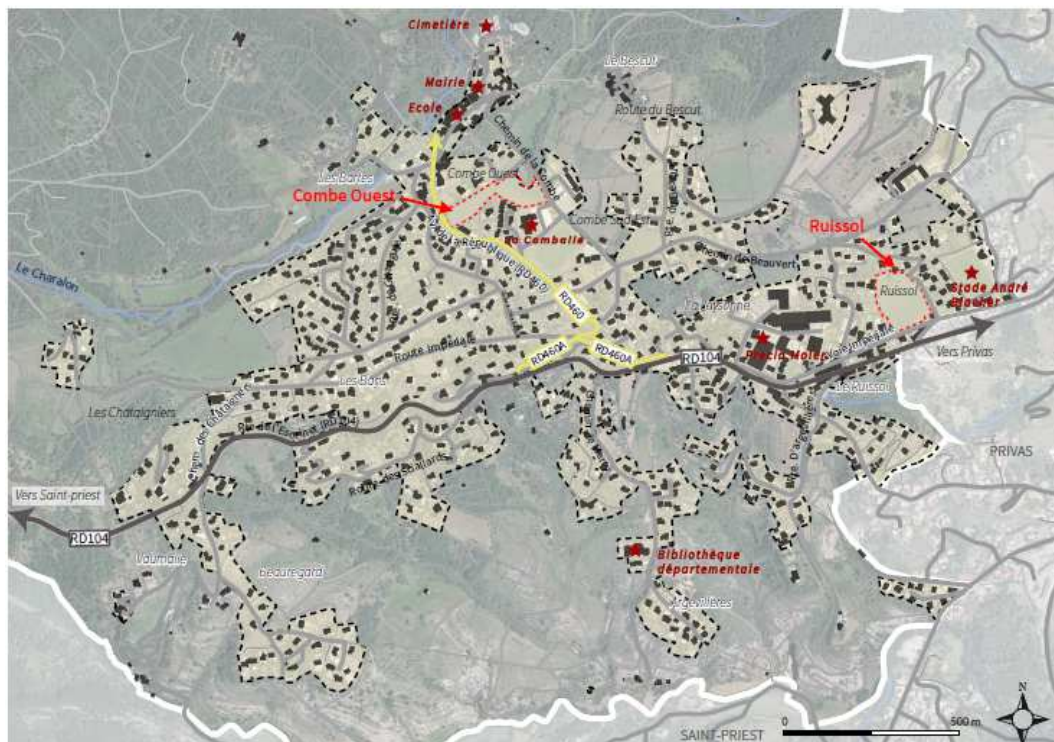
Les OAP du PLU de Veyras sont au nombre de **3** :

1) **Deux OAP dites « sectorielles »**, faisant l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble destinées à de l'habitat, dont :

- **Secteur « Combe Ouest »**
- **Secteur « Ruissol ».**

2) **Une OAP dite « thématique »**, portant sur les **Trames Vertes et Bleues (TVB)** et concernant tout le territoire communal.

Localisation des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



IV - 4.1 OAP SUR LE SECTEUR « COMBE OUEST »

I.1 Etat des lieux :

La zone 1AUb du secteur du Combe Ouest correspond à un secteur à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Veyras actuellement occupé par un pré, dont la surface est d'environ 1,33 ha en zone 1AUa (le reste étant en zone humide).

La zone 1AU du secteur de la Combe Ouest correspond à un secteur interstitiel à l'intérieur de la tache urbaine de Veyras. **Ce secteur à proximité de la zone de la Combe est stratégique pour Veyras.**

Etat des lieux secteur « Combe Ouest » :



A proximité du site, sur les 3 cotés Nord, Ouest, Sud, le tissu urbain est majoritairement composé de maisons individuelles, tandis qu'au Sud-est on trouve des logements à vocation sociale et à densité plus importante. Certains d'entre eux sont implantés en mitoyenneté, ménageant un front urbain rappelant la forme urbaine du village de Veyras, ou celle du secteur du Ruissol.

Voirie : la partie Ouest est longée par la route départementale, surplombant largement le site projet, qui permet d'accéder au village de Veyras. A l'Est, une voie privée dessert quelques constructions. C'est le chemin de la Combe, à double sens de circulation, qui dessert ce secteur.

Le site est par ailleurs encadré par plusieurs haies denses favorisant l'intégration des futures constructions, et quelques arbres isolés.

I.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

I.2.1 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la zone, où une étude hydraulique précise les ruissellements de surface et les remontées de nappe. La rétention des eaux pluviales à la parcelle est à favoriser.

Dans la mesure où l'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation doit être compensée, et puisque ce site n'est aujourd'hui pas imperméabilisé, **la mise en place de mesure compensatoire doit être prise en compte**

I.2.2 Qualité paysagère

Le site de projet est encadré par un tissu bocager, qui doit être préservé. Les espaces communs comme les voiries doivent recevoir un traitement paysager conforme.

I.2.3 Voirie et stationnement

Au vu du différentiel de niveau entre la route départementale à l'Ouest et le site, la desserte routière ne peut être organisée par cette route. Un cheminement doux (sente ou escalier) en direction de la RD peut toutefois être aménagé.

La desserte interne de la zone est à mailler avec le chemin de la Combe. Elle doit accueillir des espaces de circulation douce notamment dans le secteur Est de la zone, et assurer une desserte à double sens de circulation.

Le stationnement des véhicules légers pourrait être envisagé sur les espaces privés et au sein de 2 macro-lots, zones d'aménagement de l'habitat.

I.2.4. Développement durable

Le site sera raccordé aux divers réseaux publics existants à proximité (eau potable, assainissement,...). Le développement durable appliqué au secteur est envisagé de la manière suivante :

- **limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter** l'infiltration pluviale,
- Concevoir **une implantation** de la construction sur le terrain **à même d'optimiser les apports solaires et ainsi réduire les besoins énergétiques.**

. Un **bassin de rétention des eaux pluviales** en amont de la zone humide gèrera les eaux de ruissellement du terrain, de façon à préserver cette zone humide.

La voie de desserte située à l'Ouest de la zone incorpore dans sa conception un drainage des eaux pluviales.

I.2.5. Qualité urbaine, architecturale et paysagère

En partie Est - accueil de logements collectifs ou intermédiaires – la construction **d'habitat est disposée de façon à préserver au mieux la zone humide.**

La partie Ouest - accueil de logements individuels ou intermédiaires - s'organise sous la forme d'un habitat en bande, implanté en recul léger de la voie de desserte, qui assure une circulation apaisée. **Les haies dans ce secteur sont à préserver ou à créer** pour maintenir un espace tampon avec les constructions voisines.

Une **haie est aussi à créer en bordure de la salle polyvalente** pour marquer une coupure paysagère entre des espaces urbanisés à vocation différente.

Les arbres isolés repérés sont à maintenir - ou à compenser en cas de destruction.

Le secteur bassin de rétention et zone humide s'intègre dans les paysages sous la forme d'un espace prairie urbaine.

I.2.6. Production urbaine attendue

La zone est voisine d'un tissu urbain composé de maisons pavillonnaires et en bande. La densité observée au Sud-Est est d'environ 30 logements / ha, à l'Ouest la densité avoisine les 8 logements / ha. **La densité attendue pour ce nouveau quartier** en lien avec

la place de la commune dans l'armature urbaine **est d'environ 25 logements/ ha**, pour une **surface de l'ensemble de la zone d'environ 1,33 ha**.

La partie Ouest (environ 0,65 ha) est réservée à la production de 11 logements (individuels ou intermédiaires) ; la partie Est (environ 0,68 ha) permet la production de logements intermédiaires ou collectifs, à hauteur d'environ 12 unités et intégrera une partie de la zone humide, laquelle sera qualifiée d'espace vert protégé.

Est donc **attendu un minimum de 23 logements**.



Zone 1 : Environ 11 logements individuels groupés ou intermédiaires
Zone 2 : Environ 12 logements collectifs ou intermédiaires

Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale, environ **40% des logements sont à vocation sociale, soit au moins 9 logements**.

IV - 4.II OAP SUR LE SECTEUR DU « RUISSOL »

II.1 Etat des lieux :

La zone 1AUb du secteur du Ruissol correspond à un secteur à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Veyras, actuellement **occupé par un pré, dont la surface est d'environ 1,4 ha.**



Tout autour du site, **le tissu urbain se compose de maisons de types individuelles** avec une assez faible densité. Au sud, le hameau du Ruissol présente une densité plus élevée.

Voirie : le site est longé à l'Est par le **chemin des Sorbes**, au Sud par la **Voie Impériale** qui relie ce secteur à la RD104. A noter que **la Voie Impériale est étroite, et le croisement entre véhicules peu aisé** du fait de l'implantation de bâtis ou clôtures en limite de voie.



II.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

I.2.1 Programmation et Formes urbaines

La mobilisation du secteur stratégique du Ruissol permettra d'offrir **environ 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**.

Il sera réalisé dans le cadre d'**une ou plusieurs opérations d'ensemble** (un phasage de l'urbanisation étant possible).

I.2.2 Qualité paysagère

Le site étant entouré de maisons individuelles avec de grand jardins au nord et à l'ouest, **un recul des constructions d'au moins 5 mètres** sera à respecter, permettant ainsi d'assurer une bande tampon végétalisée. **Des arbres remarquables** existants, ainsi qu'**un muret en pierres sèches** situé au nord du site seront à conserver.

I.2.3 Mobilités et stationnement

Le site pourra être desservi par le chemin des Sorbes à l'Est et surtout par la Voie Impériale au sud. Toutefois **un élargissement de ces deux voies devra être assuré au niveau du site**.

Compte tenu de l'étroitesse des voies autour du secteur, **une étude des mobilités devra être réalisée pour mieux appréhender les besoins en termes de circulation et de déplacements (automobiles, vélos, ...), et les modalités d'accès à la RD104**.

La création d'**un parking d'environ 50 places au sud du terrain** permettra de répondre aux besoins en stationnement, compte tenu de l'étroitesse des voies existantes et de **l'insuffisance des places de stationnement près de la RD104**.

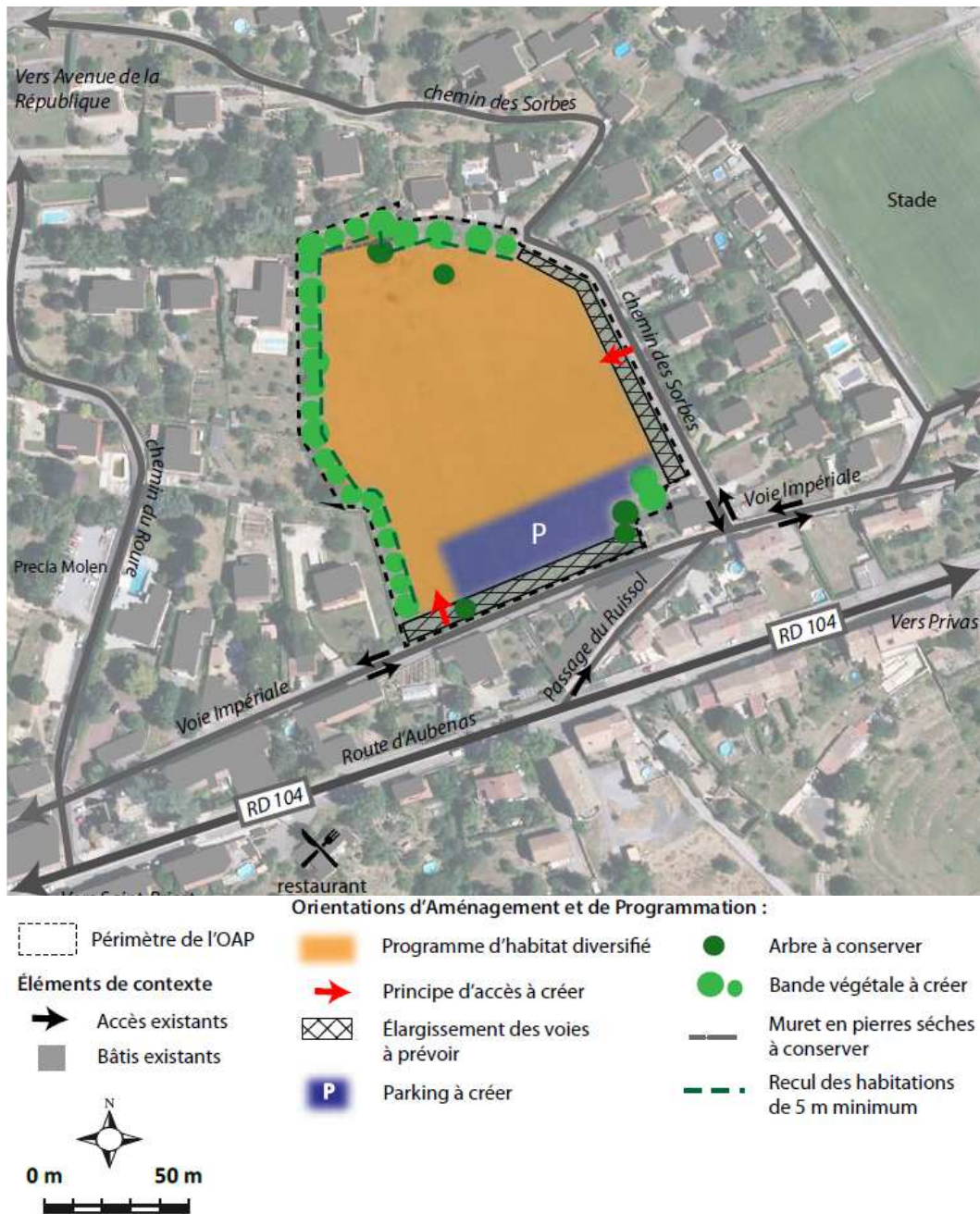
Ce parking devra comporter :

- des plantations, un revêtement perméable sur les places de parking, et des aménagements paysagers le long des habitations et de la voie Impériale.

I.2.4. Réseaux

Le site sera raccordé aux divers réseaux publics existants à proximité (eau potable, assainissement,...).

La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur la zone. On recherchera également à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle. L'imperméabilisation des sols dû à l'urbanisation du secteur devra ainsi être compensée. Le site aujourd'hui n'est pas imperméabilisé : la mise en place de mesure compensatoire doit être prise en compte.



IV - 4.III ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES OAP SECTORIELLES

Concernant les zones urbaines ou à urbaniser faisant l'objet d'OAP, l'échéancier prévisionnel de l'urbanisation est le suivant :

- Ø Urbanisation **entre 2025 et 2030** : **Secteur de la Combe Ouest**
- Ø Urbanisation **entre 2030 et 2035** : **Secteur du Ruissol**

IV - 4.IV OAP TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

L'OAP TVB est découpé de la façon suivante :

- Des orientations générales sont définies pour le territoire, ce sont les objectifs à atteindre pour la commune ;
- Des fiches discontinuités présentent les grands obstacles au déplacement des espèces existants sur le territoire et limitant sa perméabilité. Ces fiches permettent d'établir les actions à mettre en place pour restaurer les continuités écologiques ...
- Une synthèse cartographique des actions et des éléments à préserver,

IV.3 ORIENTATIONS GENERALES

IV.3.1. PRESERVER LES RESERVOIRS SUPPORTS DE BIODIVERSITE

Les réservoirs de biodiversité devront être conservés en espaces naturels ou agricoles, dans le respect des sols et de leur fonctionnalité nourricière, une attention particulière sera portée aux interfaces entre espaces urbanisés et réservoirs de biodiversité. Aucune ouverture à l'urbanisation ne sera implantée au sein d'un réservoir, même en continuité de l'urbanisation existante.

Les principaux réservoirs de biodiversité de la commune se concentrent sur les limites communales au nord et à l'ouest intégrant les espaces forestiers sur la moitié ouest du territoire. Ce sont le cours du Mézayon - site Natura 2000 "Rompon-Ouvèze-Payre" - au nord, et les cours d'eau à l'ouest dont le ravin de Vaumale. Sont aussi présents des espaces perméables relais, dont font parties les prairies et les bois.

IV.3.2. PRESERVER ET RESTAURER LES COURS D'EAU, RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET CORRIDORS ECOLOGIQUES

Les cours d'eau sont des éléments majeurs dans la fonctionnalité des continuités écologiques. Ils **permettent le déplacement des espèces aquatiques et terrestres**, le transport des sédiments. **Ces cours d'eau** identifiés dans la trame verte et bleue communale, **seront préservés de toutes construction, installation et clôture à raison d'une bande tampon de 10m** du cours d'eau à partir du haut de la berge pour les zones agricoles et naturelles et de 5m pour les zones urbaines. Si présente, la ripisylve sera aussi préservée de toute atteinte. Le Mézayon présente un obstacle à l'écoulement situé au niveau du pont des chèvres (voir sur la carte) : des aménagements en faveur de la continuité écologique seront étudiés avec les services compétents ...

IV.3.3. PRESERVER LES ZONES HUMIDES

Le territoire comporte **des zones humides**, liées aux cours d'eau **au niveau du Mézayon, du Charalon et de l'Ouvèze, ainsi qu'entre le sentier du Bescut et le chemin de la Combe**. Ces zones humides abritent une importante partie de la biodiversité du territoire et ont rôle écologique important, notamment dans la gestion naturelle des inondations, faisant fonction de zone éponge. Pour les protéger au mieux, toutes les zones humides sont classées en zone naturelle ou font l'objet d'une prescription particulière, et ne seront donc pas impactées par l'artificialisation des sols. **Elles seront préservées par une bande tampon d'inconstructibilité de 10m autour de celles-ci**.

IV.3.4. RESTAURER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Les réservoirs de biodiversité et espaces perméables relais peuvent être fragmentés sur le territoire, entrecoupés d'espaces urbanisés peu perméables, qui constituent des ruptures de continuité, limitent le déplacement des espèces et peuvent représenter une menace pour ces dernières (notamment les axes routiers).

Les supports des continuités écologiques devront être préservés (cours d'eau, haies, arbres isolés, alignement d'arbres, bosquets...). Ils constituent des milieux refuges pour la faune lors de ses déplacements d'un réservoir à l'autre et permettent le tracé de corridors

écologiques théoriques. Dans le cas où un de ces éléments devait être détruit, il sera compensé avec la plantation d'un linéaire, de surface ou de nombre d'individus équivalents. Les plantations devront être réalisées avec des espèces indigènes, adaptées aux caractéristiques du site en question.

Sur le territoire de Veyras, les zones agricoles sont des réservoirs de biodiversité mais sont protégées des animaux pouvant faire des dégâts (lapins, sanglier). Elles sont donc peu perméables à la biodiversité, limitant leur rôle de milieux refuges pour certaines espèces de mammifères, y compris ceux favorables à la culture (hérisson).

Plusieurs objectifs sont à mettre en place pour restaurer les corridors écologiques :

- Conserver les corridors existants : préservation des cours d'eau, haies, parcs, alignement d'arbres existants le long des corridors identifiés dans la TVB ;
- Restaurer les corridors dégradés : revégétaliser certaines voies pour en faire des corridors plus accueillants, plantation de haies pour reconnecter les réservoirs de biodiversité. Ces actions pourront être accompagnées par des opérations de désimperméabilisation des sols afin de faciliter la croissance des végétaux et faciliter la pénétration des eaux pluviales ;
- Pour améliorer la qualité des corridors écologiques prévoir autant que possible la présence des 3 strates herbacées et arbustives (basse, intermédiaire et haute) afin de contribuer à un fonctionnement optimal de ces derniers ;
- Inciter les propriétaires à planter des arbres et des haies avec des essences locales ;
- Mise en place de passerelles artificielles au travers des discontinuités écologiques en mettant en place des passages à faune. Un passage à faune est un aménagement destiné à permettre le passage des animaux à travers un obstacle artificiel comme le réseau routier. En fonction des espèces visées, la conception des passages à faune diffère. Cela peut être par exemple la création de passages sous les routes. Les points de fragmentation nécessitant la mise en place de tels dispositifs sont localisés sur la carte de synthèse et les solutions apportées sont développées dans les fiches discontinuités ;
- Mais aussi au travers de l'orientation suivante, qui permet d'améliorer la perméabilité du tissu urbain par la reconquête du sauvage dans la ville.

Différentes actions et recommandations sont présentées dans les fiches de discontinuités

IV.3.5. CONFORTER LES ESPACES NATURELS EN MILIEU URBAIN : LA « NATURE EN VILLE »

Les milieux urbains sont peu favorables à la biodiversité. Cependant, dans un contexte de changement climatique, les espaces urbanisés doivent s'adapter à ces nouvelles problématiques afin de conserver un cadre et un environnement de vie agréable pour les habitants. Ainsi, la volonté d'agir en ville pour le vivant conduit à :

- l'augmentation de la biodiversité en milieu urbain, à travers la gestion d'espaces verts et de plantations ;
- la limitation du ruissellement urbain, en limitant les surfaces imperméabilisées ;
- la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- la requalification des espaces publics ; Plusieurs secteurs au sein du tissu urbain de Veyras correspondent à cette définition de la nature en ville. Il s'agit d'espaces verts, parcs, jardins, alignements d'arbres ou bosquets (en jaune hachuré et points verts) ainsi que des murets, pierres abritant des reptiles (localisés en violet) sur la carte de synthèse. La qualité et les atouts de ces secteurs doivent être entretenus, compte tenu de leur rôle dans la reconnexion des réservoirs de biodiversité fragmentés par le tissu urbain et dans la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

La nature en ville doit aussi être prise en compte dans les nouveaux aménagements avec la mise en place des objectifs suivants :

- améliorer la perméabilité des jardins à l'échelle de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...), la principale fragmentation des continuités écologiques s'opère au niveau des clôtures

- intégrer les continuités écologiques, en proposant des éléments et espaces verts favorisant le déplacement de la faune (microcorridors écologiques) ;

- planter des éléments favorables à la biodiversité comme des nichoirs, abris à chauves-souris et hôtels à insectes qui peuvent permettre en même temps que l'intégration de la biodiversité sur site, la sensibilisation des visiteurs, d'où panneaux explicatifs proches;

- choisir des essences locales et adaptées aux caractéristiques du site pour les plantations (voir liste des espèces végétales recommandées) ;

- au cours des travaux de création ou rénovation de parking de stationnement opter pour des revêtements perméables ;

- désimperméabiliser les sols : cours de récréation, parking, ...

- Réaliser une tonte raisonnée sur les espaces gérés par la commune

IV.3.6. GUIDE DES BONNES PRATIQUES D'AMENAGEMENT EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

IV.3.6.1. Les principes d'organisation du bâti

La topographie naturelle du site devra être respectée.

La conception du projet devra maintenir les éléments naturels préexistants (arbres, fossés, bandes enherbées, haies vives, ...). En cas d'incompatibilité, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.

A minima, le projet devra intégrer la préservation d'arbres de haute tige existants. En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur...).

Les projets d'urbanisation devront contribuer à la création ou à l'amélioration de la place de la nature en ville.

...

IV.3.6.2. Les principes d'aménagements des clôtures

...

IV.3.6.3. Les principes d'aménagement des voiries

...

IV.3.6.4. Les principes de transition entre domaine privé et domaine public

...

IV.3.7. VALORISER L'INTERFACE ENTRE LES ESPACES AGRICOLES ET LES FRANGES URBAINES

...

IV.3.8. RESPECTER UN CALENDRIER D'INTERVENTION POUR LES TRAVAUX

...

IV.3.9. LIMITER L'UTILISATION DE PESTICIDES

...

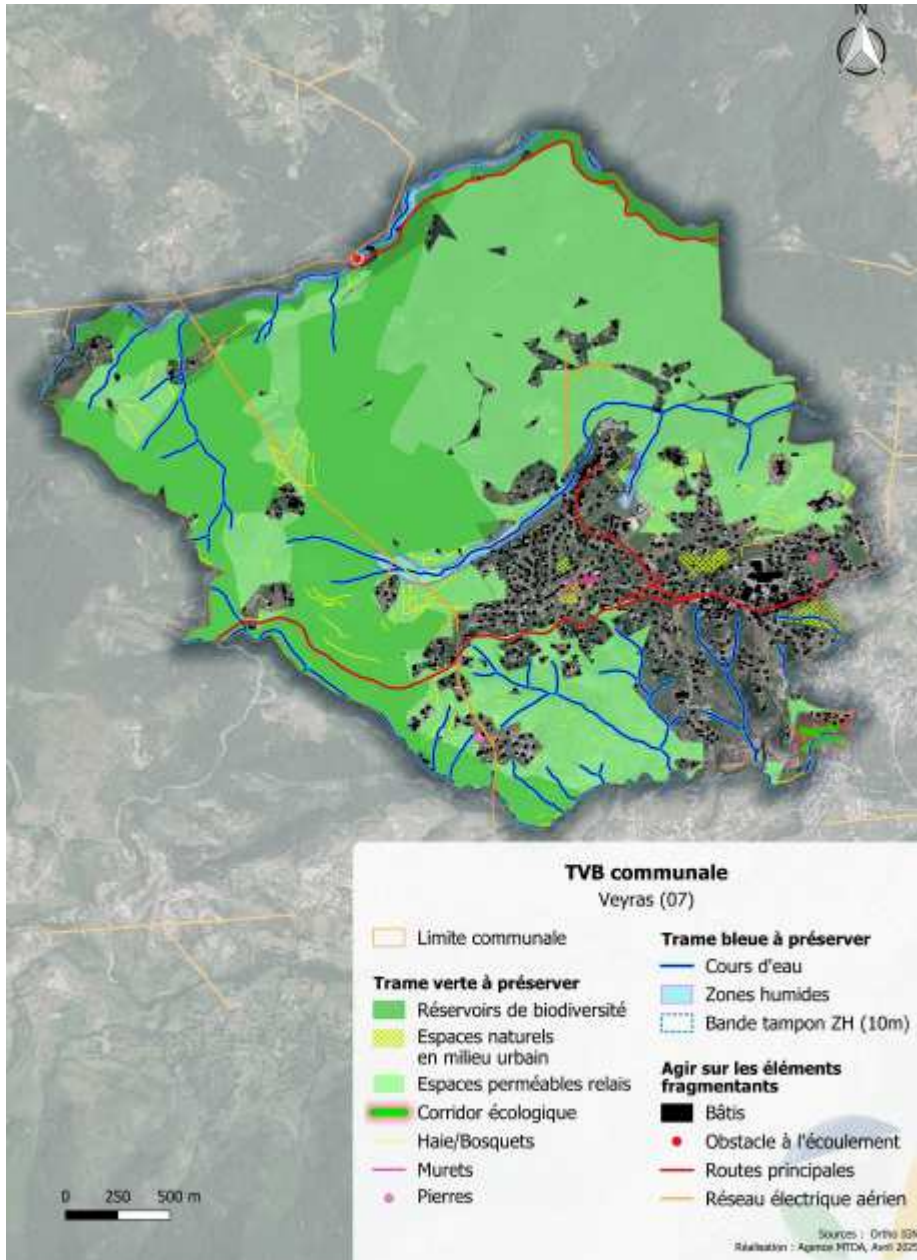
IV.3.10. LIMITER LE DEVELOPPEMENT D'ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES ET VEILLER A ...

IV.3.11. PRENDRE EN COMPTE LA TRAME NOIRE LIEE A L'ECLAIRAGE NOCTURNE

IV.4 FICHES DISCONTINUITES

Les discontinuités suivantes sont traitées dans les fiches actions :

1. La route départementale D104
2. Les lignes à haute et très haute tension
3. Le tissu urbain
4. Obstacle à l'écoulement de l'eau
5. La pollution lumineuse



Carte 1 : La TVB communale et les éléments fragmentants

IV – 5 Le Règlement écrit

Il comporte les titres et articles suivants :

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA **ZONE UA**

REGLEMENT APPLICABLE A LA **ZONE UB**

REGLEMENT APPLICABLE A LA **ZONE UI**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **1AU**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA **ZONE A**

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA **ZONE N**

Ce règlement précise pour chacune des zones considérées la vocation de chaque zone (éventuellement sous-zone), les destinations qui sont autorisées, autorisées sous conditions ou interdites, le cas échéant les constructions autorisées, leur hauteur, leur implantation, leurs caractéristiques architecturales, leurs clôtures, leur accès, les stationnements, leur desserte par les réseaux, etc ...). Il comporte en outre qqs annexes :

ANNEXE N°1 : LEXIQUE

ANNEXE N°2 – REGLEMENTATION EN MATIERE DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

ANNEXE N°3 - ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

ANNEXE N°4 – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le dossier d'enquête mis à disposition du public comportait en outre :

- ***le règlement graphique, en l'espèce 2 plans de zonage très lisibles, à l'échelle du 1/5000 pour la commune, du 1/2500 pour le village***
- ***les avis des PPA (voir ci-après chapitre V)***
- ***le mémoire en réponse de la mairie aux observations des PPA (chapitre VI)***

V – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les « personnes publiques » suivantes ont été associées à l'élaboration de ce projet de PLU de la commune de Veyras, ont participé à des échanges sur certains points et à des réunions :

- l'Etat, représenté par les services de la Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche (**DDT 07**), et le **Préfet de l'Ardèche**
- la Commission départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (**CDPENAF**)
- la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (**DREAL**) **Auvergne Rhone Alpes**
- le Syndicat Mixte Centre Ardèche, porteur du **SCoT Centre Ardèche**
- le Parc Naturel des Monts d'Ardèche (**PNR**)
- le **Conseil Départemental** de l'Ardèche
- la **Chambre d'Agriculture**
- la **Chambre des Métiers et de l'Artisanat**
- l'**INAO**
- la Communauté d'Agglo Privas Centre Ardèche (**CAPCA**)
- **Ardèche Habitat**.

Sollicitées pour avis après la décision d'arrêter ce projet, **chacune de ces PPA a rendu un avis, ainsi que la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)** Auvergne Rhone Alpes, elle aussi sollicitée. Aucune n'a rendu un avis défavorable au projet, mais certaines ont assorti leur avis favorable de réserves, plusieurs ont formulé aussi des recommandations.

La commune a répondu à ces différentes observations dans un court mémoire en réponse. Les avis sont très succinctement résumés ci-après, avec la réponse apportée :

V – 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. Une densité moyenne appréciée à l'échelle du PLU inférieure à 17 logements / ha, très loin des objectifs de 25 logements minimum / ha.

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 m², dont : « Route Impériale, parcelle AC 126 », et « Alayssonne parcelle AC 221 »

Parcelles densifiables :



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



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

- supprimer certains secteurs proposés à l'urbanisation, présentant enjeux paysagers :

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



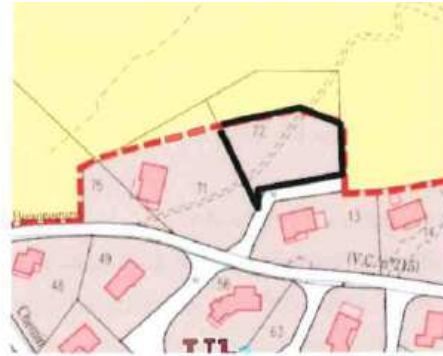
Bescut - Parcelle AC 12 - 1 500 m²



Beauregard nord - Parcelle AK 073 - 1 600 m²



Beauregard parcelle AK 78 et 79 - parcelle 2 500 m²



Beauregard - parcelle AK 72 - 1 400 m²

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

A ce jour la commune compte 23 logements locatifs sociaux, le PLU à travers ses 2 OAP, permettra la production de 23 nouveaux 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 d'au moins 30 nouveaux logements sociaux sur 10 ans.

V – 2 Avis de la CDPENAF :

Reprend, en plus condensé, l'intégralité des réserves formulées dans l'avis de la DDT

V – 3 Avis de la DREAL Auvergne Rhône Alpes

La DREAL n'émet aucune réserve ni recommandation majeure.

V – 4 Avis du Syndicat Mixte 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 s'établit à 21 logements / ha, **inférieure aux objectifs prescrits par le SCoT d'une densité moyenne minimale de 25 logements / ha pour la période 2020 – 2030**, puis 30 pour la période 2030 – 2040 ... Il paraît **indispensable de réaliser des OAP densité** dès lors qu'une parcelle peut accueillir plus d'un logement ... **à défaut** il conviendrait de **reconsidérer** la constructibilité de certains secteurs à enjeux paysagers ...

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.

Formes urbaines : les éléments indiqués dans les 2 OAP sectorielles ne permettent pas de garantir la diversité des formes urbaines telle que prescrite dans le SCoT

Préservation des continuités écologiques : certains espaces identifiés comme « **espaces perméables relais** » participant à la trame verte à préserver (Beauregard, route Impériale), **semblent en plus se superposer avec la carte des enjeux paysagers, ce qui interroge quant à leur maintien comme espaces constructibles ...**

Ressource en eau : l'évaluation environnementale reste très succincte sur les incidences qu'aurait ce PLU sur les ressources en eau ... **une analyse des prélèvements supplémentaires que générerait le projet de PLU et une mise en perspective par rapport aux prélèvements autorisés sur les captages serait nécessaire ...**

V – 5 Avis du PNR des Monts d'Ardèche :

Le PNR recommande à la commune d'être plus ambitieuse en matière de densification, notamment sur le secteur du Ruissol ...

V – 6 Avis du Conseil départemental de l'Ardèche :

L'avis de sa Direction des Routes et des Mobilités se limite à des remarques et corrections à caractère technique ..

V – 7 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.

V – 8 Avis de la Chambre des Métiers Ardèche :

Demande une meilleure prise en compte de l'artisanat, notamment in OAP sectorielles ...

V – 9 Avis de l'INAO : en cas de développement de l'urbanisation au contact des parcelles agricoles, des mesures de préservations (haies, ...) devront être **prévues à charges des pétitionnaires et sur l'emprise de leur tènement, et non à charge des agriculteurs ni sur leur surface ...**

V – 10 Avis de la CAPCA :

Objectifs de production de logements sociaux : le PLH prévoit la production de 56 logements sur 6 ans (soit 9 à 10 par an), 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 apparaît **compatible avec les objectifs du PLH.**

Mixité sociale et diversité de l'offre : le PLU prévoit 9 logements sociaux locatifs sur l'OAP Combe Ouest, 14 logements sociaux sur l'OAP Ruissol, ces opérations vont dans le sens attendu par le PLH, mais le taux de production de logements sociaux atteint seulement 20,7%, **en deçà des ambitions fixées pour le pôle urbain, un renforcement de cette offre est souhaitable ...**

V – 11 Avis d'Ardèche Habitat : la densité calculée sur l'OAP Combe Ouest est seulement de 17 logements / ha, **non 25 qui correspondraient sur 1,33 ha à 33 logements minimum, dont 13 logements sociaux ...**
L'aménagement prévu sur l'OAP Ruissol comporte des contraintes ...

V - 12 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.

VI - MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DES PPA :

La commune a répondu à ces différents avis dans un court mémoire en réponse. Ne sont reprises ci-dessous que les réponses les plus significatives.

VI – 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 des 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 (Bescut, Beauregard) 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).*

VI – 2 Avis de la CDPNAF : idem

VI – 4 Avis du Syndicat Mixte Centre Ardèche (le SCoT) :

Maitrise de la consommation foncière : *La commune **accepte de réaliser une OAP de densité sur les deux parcelles de plus de 1300 m² 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.

VI – 7 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).

VI – 10 Avis de la CAPCA : RAS

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.*

VII - LES OBSERVATIONS RECUEILLIES, ANALYSE, REPONSES, COMMENTAIRES

Les observations recueillies ont après analyse été regroupées en fonction des thématiques abordées et des arguments invoqués, plus ou moins explicités selon les observations, que j'ai pris le parti de résumer comme suit :

Les réponses apportées par la mairie (en rouge) ont pour la plupart été apportées oralement au commissaire enquêteur lors d'une réunion tenue à Veyras le 22 novembre. Certaines l'ont été par écrit en réponse aux questions posés dans le PV de synthèse (voir PV et réponses en annexe). Mes commentaires figurent en bleu.

VII – A Observations favorables au projet (3 exprimées) :

- **A1** l'une et l'autre ont pour objet de vérifier le classement d'une parcelle (Mme Dours) ou plusieurs (M Tallaron) en zonage agricole, ce qui est le cas.
- **A2** une (Mme Walche) a pour objet de vérifier qu'une parcelle déjà bâtie est bien classée en Ub, ce qui est aussi le cas

VII – B Observation non corrélée avec le projet de révision du PLU (1) :

- **B 1** M Ribeyre ne conteste pas le **zonage N** des parcelles dont il est propriétaire, mais demande qu'une maison existante et inoccupée située sur l'une de ces parcelles soit reconnue à usage d'habitation, pour qu'il puisse la réhabiliter ...

Commentaire mairie : renseignement pris auprès du cadastre, la maison sur la parcelle A 674 est classée en « local à usage d'habitation catégorie 8 », et peut donc être réhabilitée. Le règlement de la zone n'autorise pas d'extension pour une surface habitable < 60 m², mais la construction d'une annexe est par contre possible.

VII – X Propositions, ne remettant pas forcément en cause le projet mais visant à le modifier ou l'améliorer :

- **A1** M Tallaron souhaite la création d'une réserve foncière, à vocation maraîchère, sur la commune
- **C2** M Pereira, rejoint par Mme Bruggman, demande des **modifications de la voirie et sa signalétique pour rendre plus sécurisée la circulation sur la voie Impériale** : pose d'un Stop, création d'un nouvel accès sur la D104, s'ajoutant ou se substituant à ceux existant, demande rendue complexe par l'habitat dense au long de la 104 ...

Commentaire mairie : sur ce dernier point la mairie a déjà été sollicitée, une modification n'est à ce jour pas envisagée

VII – C 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, propriétaire d'une parcelle voisine conteste la présence 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.**

Réponses mairie : concernant la haie, le bureau d'études vérifiera et devra corriger si nécessaire la limite figurant sur le plan de cette OAP

- **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 12 personnes résidant au voisinage immédiat ou proche
 - 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.

VII – D 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.
Réponses mairie : le contexte réglementaire contraint ne permet pas d'ouvrir à l'urbanisme des parcelles déjà classées en zonage Agricole.
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 le découpage arbitraire de cette parcelle bâtie, entièrement cloturée, dont la partie Ouest a été passée en A.
Réponses mairie : id°
 - 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.
Réponses mairie : id
 - 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 du service assainissement 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 ...

VII – E 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, il n'est pas forcément utile de modifier les limites.

VII – F 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 : une zone UI est nécessaire pour permettre à Precia de réaliser d'éventuelles extensions. Cette parcelle était auparavant classée en N, 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 qui sont à ce jour mises à la vente (annonces agence) avec déjà visites ... terrain dont une partie se trouve reclassée en Apa dans le présent projet. Ils demandent le reclassement en Ub de ces 4 parcelles à la vente, et aussi le reclassement de l'intégralité de la parcelle AK 74.

Réponses mairie : une demande de DP (découpage parcellaire) a bien été déjà enregistrée pour la parcelle AK 73. 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 des pptaies.

- 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 sud-est de la parcelle 258 quartier la Combe, qui passerait en zone Ap dans le projet, et parcelle 282 même quartier jusqu'alors entièrement 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 des pptaies.

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

- 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 : la demande est en effet tardive ...

VII – G : 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 le règlement prévoit par ailleurs 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 ? Une étude est-elle envisagée

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, ci-dessous :

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 pompes, 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 usées de la STEP est largement en mesure de supporter l'évolution prévue 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 pluviales 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

VIII - QUESTIONS POSEES AU MAITRE D'OUVRAGE, REPONSES FOURNIES

Ces questions, et les réponses apportées, ont pour l'essentiel été intégrées au chapitre VII précédent avec les observations du public.

Voir le détail en annexe (PV Synthèse, et Mémoire en réponse)

IX – EN RESUME

L'urbanisme de la commune de Veyras, rattachée à la Communauté d'agglomération de Privas Centre Ardèche (CAPCA) est aujourd'hui encadré par un PLU approuvé en 2014, qui a depuis fait l'objet de plusieurs modifications.

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, 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 2 bureaux d'études, a donné lieu à information du public au fur et à mesure de son avancement dans le cadre de la procédure de concertation, avec 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 imprécis, 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).

L'enquête a permis au public de s'exprimer au cours de 4 permanences dont une ouverte un samedi matin, dans de bonnes conditions. 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 et ses services, qui se sont efforcés d'y apporter réponse, de même qu'on a cherché à répondre aux questions du commissaire enquêteur.

A l'issue de cette enquête, le constat est que le projet est pleinement justifié, et paraît dans son ensemble cohérent, certains points notamment soulevés par les PPA (détermination précise du besoin de nouveaux logements, consommation foncière en extension des zones urbaines, densification, ressource en eau) justifieraient toutefois que l'on y porte encore attention.

Les observations du public rejoignent pour partie celles des PPA, mais s'en écartent parfois considérablement. Si la préoccupation concernant la ressource en eau est commune et s'exprime en particulier autour des OAP, les observations du public relèvent pour l'essentiel de la déception pour les propriétaires dans la mesure où leurs parcelles n'ont pas pu être ouvertes à l'urbanisation, voire une compréhensible frustration lorsqu'auparavant constructibles elle se trouvent reclassées en A ou N. Pour les résidents, qu'ils soient ou non propriétaires, c'est au contraire la densification prévue dans les OAP qui suscite inquiétude et appréhension de nuisances : nuisances de voisinage, sonores, visuelles ou paysagères, problèmes de drainages, d'accès, risques accrus de circulation.

Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur figurent dans un second document.

Le commissaire Enquêteur

JF CUTTIER

PIECES ANNEXES

- 1 Arrêté municipal du 23/09/2025, ordonnant ouverture de l'enquête**
- 2 Annonces légales presse Dauphiné Libéré (2.1, 2.2), Hebdo Ardèche (2.3, 2.4)**
- 3 Certificat d'affichage**
- 4 Tableau Excel classant : arguments observations recueillies / intervenants**
- 5 PV de synthèse transmis par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage**
- 6 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage**