Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE Veyras

MODIFICATION N°1

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 22/05/2023

A Veyras, le …..
Alain Louche, le Maire

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 220259				Page : 2/16
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	03/2022	Création	Sonia FACEN	SF
1	01/2023	Enquête publique	Sonia FACEN	SF
2	05/2023	Approbation	Sonia FACEN	SF

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

Sommaire

Sommaire **3**

1. Coordonnées du maître d'ouvrage **4**

2. Présentation de l'objet de la procédure **5**

2.1. Situation du document d'urbanisme communal 5

2.2. Présentation de l'objet de la modification 5

2.3. Justification de la procédure 5

3. Informations relatives à l'enquête publique **7**

3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier 7

3.2. Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative relative à la modification du PLU 7

4. Modifications apportées au PLU **8**

4.1. Objectifs et justifications de la modification 8

4.2. Evolution du rapport de présentation 9

4.3. Modifications apportées au règlement graphique 10

4.4. Modifications apportées aux OAP 11

5. Incidences des modifications sur l'environnement **16**

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Veyras

1101 place de la République
07000 Veyras

☎ 04 75 64 29 04

@ mairiedeveyras@wanadoo.fr

représentée par

- Alain Louche, le Maire

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

2. Présentation de l'objet de la procédure

2.1. Situation du document d'urbanisme communal

La commune de Veyras dispose d'un Plan Local d'Urbanisme :

- Approuvé en date du 25 février 2014 ;
- Et adapté en date du 10 avril 2015 (modification simplifiée n°1), 22 septembre 2016 (modification simplifiée n°2), 19 juin 2018 (mise en compatibilité), 22 janvier 2019 (modification simplifiée n°3), 24 mai 2019 (mise à jour), 20 juin 2019 (modification simplifiée n°4), 28 janvier 2020 (modification simplifiée n°5) et 23 janvier 2023 (modification simplifiée n°6).

2.2. Présentation de l'objet de la modification

La commune de Veyras a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Adapter le règlement graphique pour une parcelle située en zone UBe,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés,
- Revoir l'orientation d'aménagement et de programmation Combe Ouest pour faciliter la desserte du secteur et proposer une nouvelle orientation suite à la modification de zonage.

Le dossier sera mis à la disposition du public pour assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation relèvent donc d'une procédure de modification du PLU.

Le règlement graphique adapté en zone UBe, la suppression d'un emplacement réservé et l'adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation Combe Ouest augmentent les possibilités de construire de plus de 20% dans le PLU. Le dossier est soumis à enquête publique.

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

3. Informations relatives à l'enquête publique

3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier

Conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

3.2. Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative relative à la modification du PLU

Le code de l'urbanisme (L103-2) ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification d'un PLU, aucune concertation préalable si le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale. Une concertation préalable volontaire n'est pas non plus requise au titre du code de l'environnement. En conséquence, aucune concertation préalable n'a été conduite sur le projet.

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

4. Modifications apportées au PLU

4.1. Objectifs et justifications de la modification

La commune de Veyras a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter un ajustement au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Adapter le règlement graphique pour une parcelle située en zone UBe,
- Revoir l'orientation d'aménagement et de programmation Combe Ouest pour faciliter la desserte du secteur et proposer une nouvelle orientation suite à la modification de zonage.

4.1.1. Règlement graphique

La zone UBe sur la parcelle AA175 est notée en zone à urbaniser 1AU afin de réaliser un nouveau quartier cohérent et dense en bordure des équipements sportifs et culturels de la commune. La partie de la parcelle AA175 notée en zone humide Nzh est maintenue en l'état.

La parcelle AA158 notée en zone 1AU est placée en zone UB car elle correspond à la desserte de la zone UB située au Nord de cette parcelle.

L'emplacement réservé n°1 au niveau des parcelles AA175, AC285 à 288, AC290 à 295, AC248 est supprimé : il n'apparait plus sur les plans de règlement graphique. Il est obsolète car la salle multiactivité et les équipements publics sont réalisés au Sud-Ouest de cette parcelle pour la salle multiactivité.

4.1.2. OAP

L'orientation d'aménagement et de programmation Combe Ouest est adaptée pour intégrer les modifications de limite de la zone 1AU.
Le secteur Combe Ouest couvre désormais 13 314 m^2 au lieu de 6 473 m^2, soit une augmentation de 6 841 m^2 ou 105%.
Le SCOT centre Ardèche propose dans le cadre de la place de la commune dans l'armature urbaine une densité de 25 logements par hectare pour les nouveaux quartiers, ce qui conduit le quartier Combe Ouest à produire désormais 33 logements au lieu de 10 initialement proposés.
L'OAP Combe Ouest est adaptée pour la desserte de la zone. L'accès par une voie privée est abandonné, il est remplacé par un nouvel accès direct sur le chemin de la Combe. L'accès piéton en direction de la RD est maintenu. Les voies de desserte interne sont à double sens de circulation : la partie Est intègre une circulation douce tandis que la partie Ouest gère un ancien fossé par une noue paysagée.
Les haies présentes sont maintenues. Les arbres isolés sont à préserver dans l'organisation de la zone. Il est aussi proposé de créer une haie arborée en limite avec la salle polyvalente et une construction existante afin de séparer les espaces urbains et garantir une insertion paysagère des nouvelles constructions.
Des typologies de logements plus ou moins dense sont proposées afin d'offrir une mixité de constructions, y compris des logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

4.2. Evolution du rapport de présentation

4.2.1. Emplacements réservés

La liste des emplacements réservées est mise à jour. Seul est noté ci-dessous l'emplacement réservé qui évolue.

a) Emplacements réservés avant modification

Numéro	Libellé	Surface (en m²)	Bénéficiaire
1	Salle culturelle et équipements publics	18 065	Commune

En application des dispositions des articles L151-41 et R151-38, R151-43, R151-48 et R151-50 du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique sont délimités les emplacements réservés. Pour le territoire de Veyras, il s'agit de permettre à la collectivité de réaliser des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général.

b) Emplacements réservés après modification

L'emplacement réservé n°1 est supprimé.

4.2.2. Tableau des superficies

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

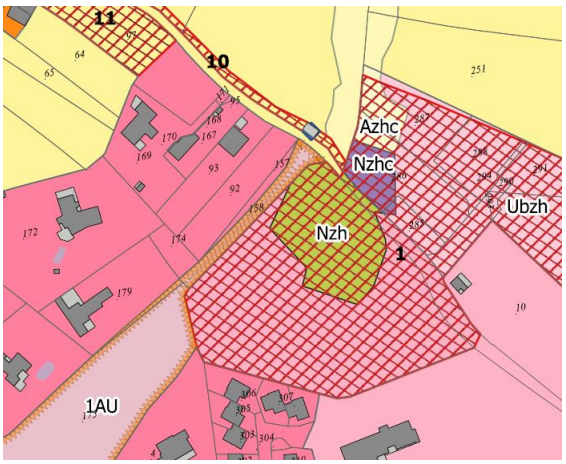
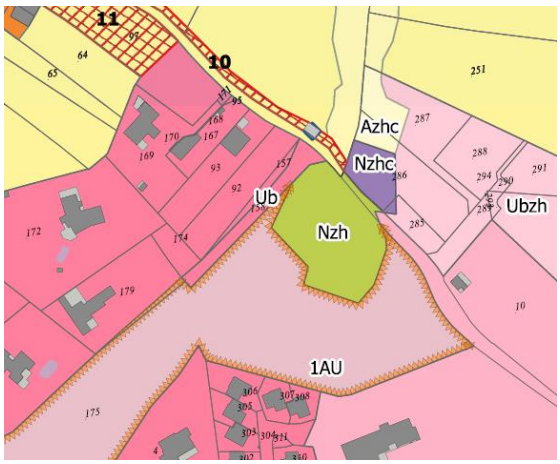
Le tableau des superficies des zones est modifié ; il constitue une pièce du dossier de la modification.
Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle du ban communal est lié à la numérisation du plan de règlement graphique sur le Système d'Information Géographique.

Dénomination des zones	PLU approuvé Surface en ha	PLU Modification 1 Surface en ha	Evolution des surfaces
ZONES URBAINES			
UA	4,82	4,82	/
UAh	0,24	0,24	/
UB	84,36	84,42	+0,06
UBb	3,75	3,75	/
UBe	5,05	4,37	-0,68
UBzh	0,70	0,70	/
UI	3,80	3,80	/
UP	23,90	23,90	/

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

Dénomination des zones	PLU approuvé Surface en ha	PLU Modification 1 Surface en ha	Evolution des surfaces
Total	**126,63**	**126,00**	-0,62
ZONES A URBANISER			
1AU	1,46	2,09	+0,62
2AU	1,57	1,57	/
Total	**3,03**	**3,65**	**+0,62**
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES			
A	108,57	108,57	/
Ah	1,72	1,72	/
Ap	53,00	53,00	/
Azh	2,82	2,82	/
Azhc	0,06	0,06	/
N	467,44	467,44	/
Nh	11,78	11,78	/
Nzh	2,33	2,33	/
Nzhc	0,06	0,06	/
Total	**647,77**	**647,77**	**/**
TOTAL GENERAL	**777,43**	**777,43**	**/**

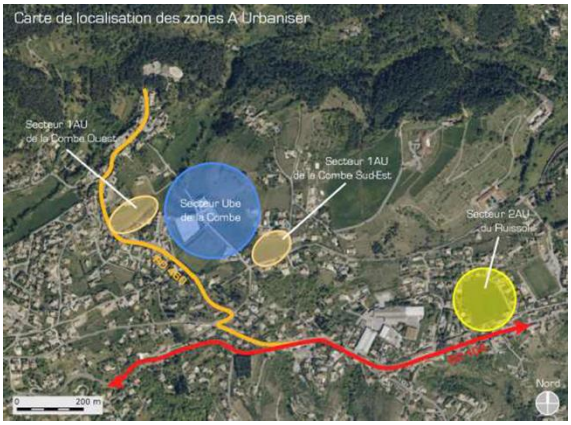
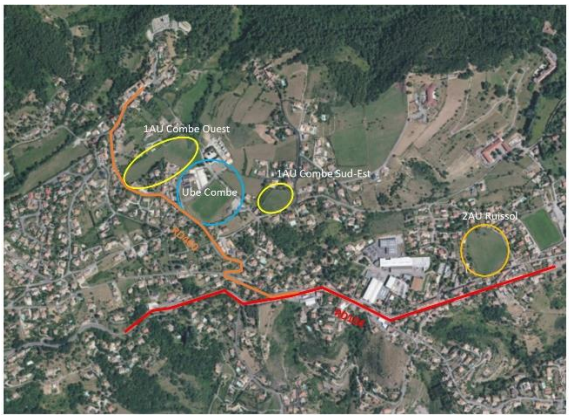
4.3. Modifications apportées au règlement graphique

VERSION PLU ACTUEL	NOUVELLE VERSION PLU
 *Zone 1AU (parcelle AA158) et zone Ube (parcelle AA175)*	 *Zone Ub (parcelle AA158) et zone 1AU (parcelle AA175)*

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

4.4. Modifications apportées aux OAP

L'OAP Combe Ouest est adaptée de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
	
Localisation des zones à urbaniser	
Etat des lieux Combe Ouest	
Etat des lieux A l'Est, on trouve une voie privée qui permettrait de desservir le site. Le site est par ailleurs encadré par des haies denses qui assureront l'intégration des futures constructions.	**Etat des lieux** 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 des haies denses qui assurent l'intégration des futures constructions, et quelques arbres isolés.

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Mode de gestion des eaux pluviales La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la zone.	**Mode de gestion des eaux pluviales** La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la zone : une étude hydraulique précise les ruissellements de surface et les remontées de nappe.
Maillage du réseau viaire et des autres réseaux Le site pourra être desservi par le chemin privé existant. Il conviendra de ne pas doubler ce chemin afin de limiter l'imperméabilisation des sols induites par la création d'un deuxième accès. Au vu de la topographie et du différentiel de niveau existant entre la route départementale à l'Ouest et le site de projet, la desserte ne pourra être organiser que par une impasse. Pour autant, il conviendra de relier l'impasse à la RD via un cheminement doux qui pourrait prendre la forme d'une sente ou d'un escalier aménagé. L'impasse devra accueillir des espaces de circulations douces. La mise en place d'un stationnement sur voirie devra permettre de répondre aux besoins en stationnement des futurs habitants	**Réseau viaire et stationnement** Au vu de la topographie et du différentiel de niveau existant entre la route départementale à l'Ouest et le site, la desserte routière ne peut être organisée par la route départementale. Néanmoins un cheminement doux en direction de la RD peut prendre la forme d'une sente ou d'un escalier aménagé. La voie de 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 est envisagé sur les espaces privés et au sein de 2 poches de stationnement.

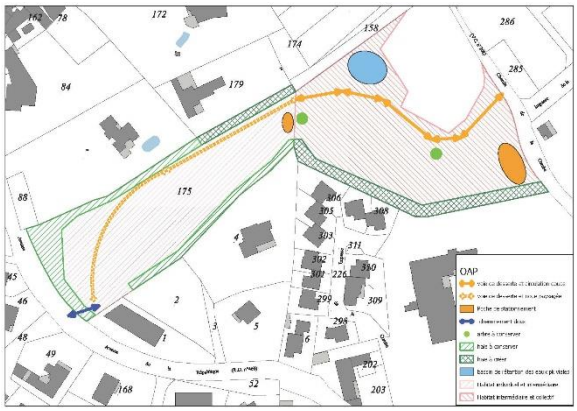
Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Développement durable /	**Développement durable** Le développement durable appliqué au secteur est envisagé de la manière suivante : ■ Limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, ■ Concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques. Un bassin de rétention des eaux pluviales situé en amont de la zone humide gère les eaux de ruissellement de l'opération et préserve la zone humide. La voie de desserte située à l'Ouest de la zone incorpore dans sa conception une gestion des eaux pluviales tout en facilitant une intégration paysagère de cette conception, comme proposé ci-dessous :

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Forme urbaine et architecturale	**Qualité urbaine, architecturale et paysagère** La partie Est pour l'accueil de logements collectifs et intermédiaires s'organise sous la forme d'un habitat disposé en suivant les courbes de la voie de desserte interne pour préserver au mieux la zone humide et le bassin de rétention des eaux pluviales. La partie Ouest pour l'accueil de logements individuels et intermédiaires s'organise sous la forme d'un habitat en bande, implanté en recul léger de la voie de desserte. La voie de desserte assure une circulation apaisée, elle est doublée d'une noue paysagée. Les haies dans le secteur Ouest sont à préserver ou à créer pour maintenir un espace tampon avec les constructions voisines. Une haie est à créer en bordure de la salle polyvalente pour marquer une coupure paysagère entre les espaces urbains de 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 comme ci-dessous :

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Production urbaine attendue La zone est encadrée par un tissu se composant de maisons de type pavillonnaires et également de maisons en bande. La densité observée au Sud-Est est environ 30 logements à l'hectare. A l'Ouest la densité avoisine les 8,75 hectares. La densité observée au Nord est très faible au regard du tissu urbain environnant. Au regard des différentes densités constatées, l'orientation d'aménagement envisage une densité entre 12 et 15 logements à l'hectare. Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale, il est attendu 40% de logements nouveaux créés sur ce site soit des logements à vocation sociale. La surface de la zone est de 6473 m2. Au regard de la densité proposée, entre 10 et 7 constructions à usage d'habitation pourraient être réalisées sur le site.	**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 à l'hectare, à l'Ouest la densité avoisine les 8 logements à l'hectare, la densité observée au Nord est très faible. La densité attendue pour ce nouveau quartier en lien avec la place de la commune dans l'armature urbaine est de 25 logements à l'hectare. La surface de la zone est de 1,33 ha. La partie Ouest (0,65 ha) est réservée à la production de 12 logements (individuels et intermédiaires) ; la partie Est (0,68 ha) permet la production de logements intermédiaires et collectifs à hauteur de 21 unités. Est donc attendu un minimum de 33 constructions à usage d'habitation. Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale, 40% des logements sont à vocation sociale, soit 13 logements.
	

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230522-2023_068-DE

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Programmation La Combe Ouest : une parcelle : 6473 m²/10 à 7 logements Total Zone AU : 41 à 36 logements	**Programmation/phasage** La Combe Ouest : une parcelle : 13314 m²/33 logements/2023 La combe Sud-Est : 2025 Le Ruissol : après 2025 Total général : 62 à 64 logements La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation si les zones 1AU sont réalisées et si les viabilités en limite de la zone 2AU sont en capacité à permettre son ouverture.

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement :

- les espaces agricoles et naturels sont préservés : seules des zones U et AU sont adaptées pour prévoir d'autres types de construction. Leurs localisations n'affectent pas d'espaces agricoles ou naturels,
- les zones humides repérées au plan de règlement graphique restent inchangées,
- les paysages sont également préservés : il s'agit de revoir l'OAP des Combes pour son organisation interne sans changer la vocation initiale. Un accent est mis sur l'existant (haies, arbres isolés) pour assurer sa préservation, il est complété par une haie de transition à créer en bordure de la salle polyvalente afin de séparer les secteurs urbains ayant une vocation différente. Une attention est aussi portée au cheminement de l'eau le long des voies de desserte pour favoriser un ruissellement naturel compatible avec un secteur d'habitat dense,
- les eaux usées produites rejoindront la station d'épuration en capacité à recevoir ces projets,
- les eaux pluviales sont séparées des eaux usées, leur collecte est organisée pour rejoindre un bassin de rétention situé en amont de la zone humide. Au niveau de la voie de desserte de la partie Ouest du secteur, la gestion des eaux pluviales est organisée autour d'une noue intégrée à la voie et rejoint le bassin de rétention,
- la création de logements et le trafic de véhicules associés ne sont pas de nature à influencer la qualité de l'air de la commune.

Envoyé en préfecture le 24/01/2023
Reçu en préfecture le 24/01/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230123-2023_003-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE

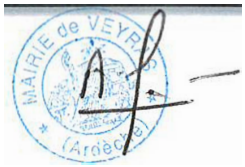
Veyras

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 23/01/2023

A Veyras, le ...24 JAN. 2023
Alain Louche, le Maire



Envoyé en préfecture le 24/01/2023
Reçu en préfecture le 24/01/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230123-2023_003-DE

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 220259				Page : 2/10
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation

Envoyé en préfecture le 24/01/2023
Reçu en préfecture le 24/01/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230123-2023_003-DE

Sommaire

Sommaire **3**

1. Coordonnées du maître d'ouvrage **4**

2. Présentation de l'objet de la procédure **5**

2.1. Situation du document d'urbanisme communal 5

2.2. Présentation de l'objet de la modification 5

2.3. Justification de la procédure 5

3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier **7**

3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier 7

3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU 7

4. Modifications apportées au PLU **8**

4.1. Objectifs et justifications de la modification 8

4.2. Evolution du rapport de présentation 8

4.3. Modifications apportées au règlement graphique 10

5. Incidences des modifications sur l'environnement **10**

Envoyé en préfecture le 24/01/2023
Reçu en préfecture le 24/01/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230123-2023_003-DE
Commune de Veyras

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Veyras

1101 place de la République
07000 Veyras

☎ 04 75 64 29 04

@ mairiedeveyras@wanadoo.fr

représentée par

- Alain Louche, le Maire

Envoyé en préfecture le 24/01/2023
Reçu en préfecture le 24/01/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230123-2023_003-DE

2. Présentation de l'objet de la procédure

2.1. Situation du document d'urbanisme communal

La commune de Veyras dispose d'un Plan Local d'Urbanisme :

- Approuvé en date du 25 février 2014 ;
- Et adapté en date du 10 avril 2015 (modification simplifiée n°1), 22 septembre 2016 (modification simplifiée n°2), 19 juin 2018 (mise en compatibilité), 22 janvier 2019 (modification simplifiée n°3), 24 mai 2019 (mise à jour), 20 juin 2019 (modification simplifiée n°4) et 28 janvier 2020 (modification simplifiée n°5).

2.2. Présentation de l'objet de la modification

La commune de Veyras a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Adapter le règlement graphique pour une parcelle située en zone UP.

Le dossier sera mis à la disposition du public pour assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation relèvent donc d'une procédure de modification du PLU.

Envoyé en préfecture le 24/01/2023
Reçu en préfecture le 24/01/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230123-2023_003-DE
Commune de Veyras

Le règlement graphique adapté en zone UP et UA n'augmente pas les possibilités de construire de plus de 20% dans le PLU. Le dossier n'est pas soumis à enquête publique.

Envoyé en préfecture le 24/01/2023
Reçu en préfecture le 24/01/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230123-2023_003-DE

3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier

3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier

Conformément aux dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier a fait l'objet d'une délibération de l'organe délibérant afin de fixer les modalités de la mise à disposition du dossier.

3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU

- Constitution du dossier et saisine MRAe
- Délibération pour préciser les modalités de mise à disposition
- Notification aux personnes publiques associées
- Mise à disposition du public
- Bilan de la mise à disposition du public
  Délibération d'approbation de la modification simplifiée
- Transmission au Préfet, mesures de publicité
  Caractère exécutoire

Le code de l'urbanisme ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée d'un PLU, aucune concertation préalable obligatoire. D'autre part, la modification simplifiée du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale, une concertation préalable volontaire n'est pas non plus requise au titre du code de l'environnement. En conséquence, aucune concertation préalable n'a été conduite sur le projet.

Envoyé en préfecture le 24/01/2023
Reçu en préfecture le 24/01/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230123-2023_003-DE

4. Modifications apportées au PLU

4.1. Objectifs et justifications de la modification

La commune de Veyras a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter un ajustement au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Adapter le règlement graphique pour une parcelle située en zone UP,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés.

La zone UA est agrandie sur la parcelle AA5 au profit de la zone UP. Cette adaptation de zonage permet d'anticiper une future construction à usage d'habitation dans le prolongement d'une construction existante.

4.2. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

Le tableau des superficies des zones est modifié ; il constitue une pièce du dossier de la modification.
Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle du ban communal est lié à la numérisation du plan de règlement graphique sur le Système d'Information Géographique.

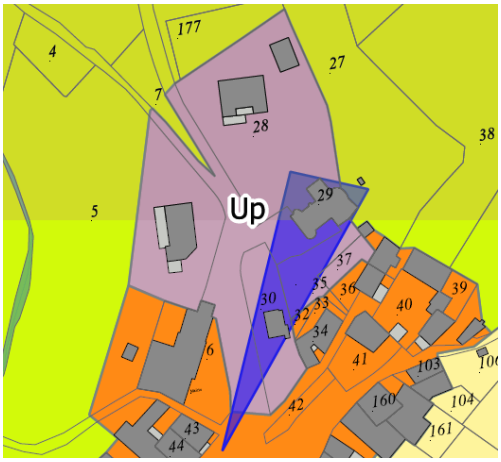
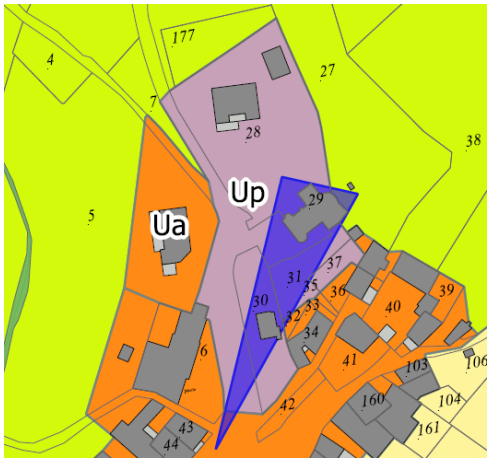
Dénomination des zones	PLU approuvé Surface en ha	PLU Modification 6 Surface en ha	Evolution des surfaces
ZONES URBAINES			
UA	4,71	4,82	+0,11
UAh	0,24	0,24	/
UB	84,36	84,36	/
UBb	3,75	3,75	/
UBe	5,05	5,05	/
UBzh	0,70	0,70	/
UI	3,80	3,80	/
UP	24,02	23,90	-0,11
Total	**126,63**	**126,63**	/
ZONES A URBANISER			
1AU	1,46	1,46	/
2AU	1,57	1,57	/

Envoyé en préfecture le 24/01/2023
Reçu en préfecture le 24/01/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230123-2023_003-DE

Dénomination des zones	PLU approuvé Surface en ha	PLU Modification 6 Surface en ha	Evolution des surfaces
Total	**3,03**	**3,03**	**/**
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES			
A	108,57	108,57	/
Ah	1,72	1,72	/
Ap	53,00	53,00	/
Azh	2,82	2,82	/
Azhc	0,06	0,06	/
N	467,44	467,44	/
Nh	11,78	11,78	/
Nzh	2,33	2,33	/
Nzhc	0,06	0,06	/
Total	**647,77**	**647,77**	**/**
TOTAL GENERAL	**777,43**	**777,43**	**/**

Envoyé en préfecture le 24/01/2023
Reçu en préfecture le 24/01/2023
Publié le
ID : 007-210703401-20230123-2023_003-DE

4.3. Modifications apportées au règlement graphique

VERSION PLU ACTUEL	NOUVELLE VERSION PLU
	
Zone UP (parcelle AA5)	*Zone UA (parcelle AA5)*

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement :

- les espaces agricoles et naturels sont préservés : seules des zones U sont adaptées pour prévoir d'autres types de construction. Leurs localisations n'affectent pas d'espaces agricoles ou naturels,
- les zones humides repérées au plan de règlement graphique restent inchangées,
- les paysages sont également préservés : il s'agit de redéfinir le zonage en périphérie de la mairie pour autoriser une construction à usage d'habitation,
- les eaux usées produites rejoindront la station d'épuration en capacité à recevoir ce projet,
- la création de logements et le trafic de véhicules associés ne sont pas de nature à influencer la qualité de l'air de la commune.

Envoyé en préfecture le 30/01/2020
Reçu en préfecture le 30/01/2020
Affiché le
ID : 007-210703401-20200128-2020_011-DE

Annexe Délib. N°5 CM 28/01/2020

COMMUNE DE VEYRAS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRESENTATION
EXPOSANT LES MOTIFS
DU PROJET DE MODIFICATION

Envoyé en préfecture le 30/01/2020
Reçu en préfecture le 30/01/2020
Affiché le
ID : 007-210703401-20200128-2020_011-DE

I. Historique du PLU de VEYRAS

Dans le cadre de sa compétence urbanisme, la Commune de Veyras a initié en 2004 une procédure pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veyras. Celui-ci a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 février 2014.

II. Objet de la présente modification simplifiée

La présente modification simplifiée a pour objet de modifier le zonage concernant la parcelle n°AC 211 pour permettre à la S.A. PRECIA MOLEN d'agrandir le parking destiné à ses employés.

Conformément aux articles L123-13 et R 123-20-1 du Code de l'Urbanisme « la procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour modifier de façon ponctuelle le zonage du PLU.
Il est ainsi procédé à la 5ère modification simplifiée du PLU de Veyras.

III. Etat actuel

1. Situation du terrain

Zonage du PLU de Veyras :
La parcelle AC 211 (1725 m²) est située en zone Ub. La zone Ub du PLU de Veyras constitue la zone urbanisée de la Commune à dominante pavillonnaire.

2. Le projet de la S.A. PRECIA MOLEN est d'agrandir le parking destiné aux besoins de son personnel.

3. Le site :
L'usine S.A. PRECIA MOLEN fabrique des instruments de pesage. Elle a son siège à Veyras, et sa direction souhaite préserver et consolider son implantation veyrassoise.
Le site S.A. PRECIA MOLEN de Veyras est entouré de pavillons, sauf en limite nord, où il est bordé par une zone naturelle.

IV. Impact du projet

Il s'agit de modifier le zonage de la parcelle AC 211 pour la passer de zone Ub en zone UI, dans le but de permettre d'agrandissement du parking destiné aux employés de la SA Précia Molen. Ceci est nécessaire au développement des activités de cette entreprise.

Les nuisances de cet établissement ne devraient pas augmenter puisque la circulation des véhicules se fait déjà route du pesage et sera sans changement.

Il sera demandé à l'entreprise PRECIA de végétaliser son aire de stationnement afin de limiter l'imperméabilisation des sols et la création d'îlots de chaleur ainsi qu'à mettre

Envoyé en préfecture le 30/01/2020
Reçu en préfecture le 30/01/2020
Affiché le
ID : 007-210703401-20200128-2020_011-DE

en œuvre dans la mesure du possible des matériaux et des modes d'aménagement favorisant l'infiltration des eaux de pluie.
Lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, il sera demandé à l'entreprise de faire une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale au titre de l'article R122-2 41° du code de l'environnement et de lui rappeler les dispositions du Code de la construction et de l'habitat pour un parc de stationnement destiné aux salariés (R111-14-6).

V. La procédure :

1. Le cadre réglementaire

L'article L 123-13 du code de l'Urbanisme dispose notamment que : « lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Elle peut, à l'initiative du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

C'est pourquoi, la procédure choisie est celle de la modification simplifiée. Elle est menée par la Commune de Veyras, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment des articles L 123-13 et R 123-20-1 et suivants pour ce qui concerne le déroulement de la procédure de modification simplifiée.

2. Les étapes de la procédure :

L'article R 123-20-2 du Code de l'Urbanisme précise les différentes étapes de cette procédure simplifiée.

Lancement de la procédure de modification simplifiée
Délibération précisant les modalités de la mise à disposition du dossier

↓

Notification aux personnes publiques associées (délai de réponse : 1 mois)

Publication de l'avis d'information dans la presse et par voie d'affichage
[Minimum 8 jours avant]

↓

Mise à disposition du dossier au public
Registre au siège de l'EPCI et en Mairie
Pendant une durée d'un mois

↓

Délibération de la Commune de Veyras
Approuvant la modification simplifiée
Réalisation des mesures de publicité

Envoyé en préfecture le 30/01/2020
Reçu en préfecture le 30/01/2020
Affiché le
ID : 007-210703401-20200128-2020_011-DE

[2 mois]

Fin du délai de recours des tiers

VI. La composition du dossier

Le dossier de la 5ère modification simplifiée du PLU de Veyras est composé des éléments suivants :

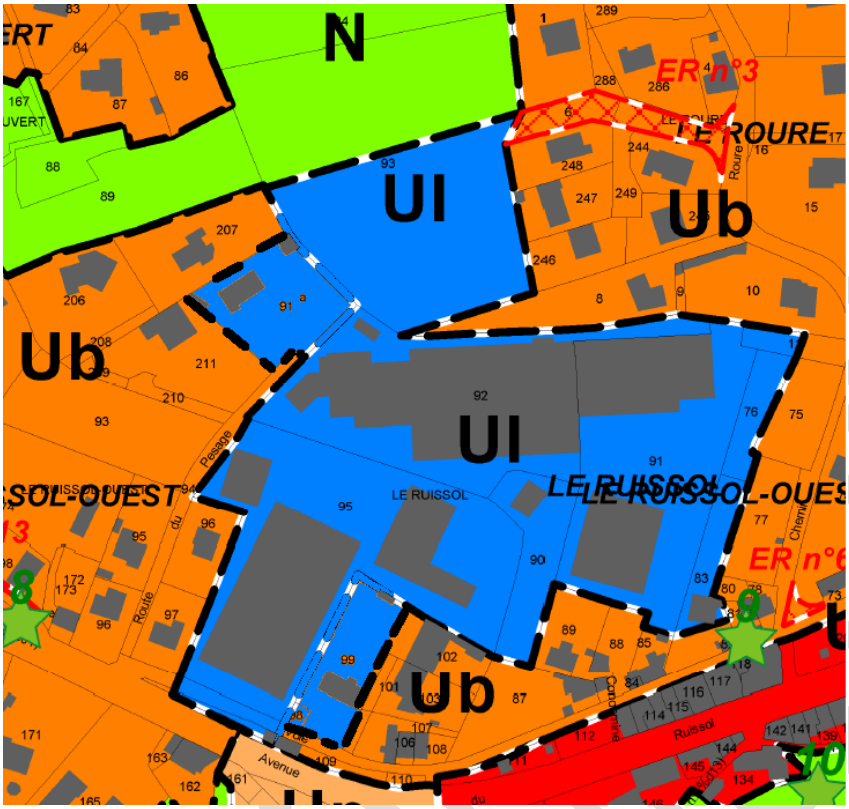
- La présente notice de présentation exposant les motifs de la procédure.
- La délibération du 27 aout 2019
- Le plan de zonage actuel où figure la parcelle N°AC 211.
- Le plan de situation.
- La délibération approuvant la 5ème modification simplifiée du PLU

Envoyé en préfecture le 28/08/2019
Reçu en préfecture le 28/08/2019
Affiché le
ID : 007-210703401-20190827-2019_089-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune Veyras

Avant l'approbation de la 5ème modification simplifiée du PLU :

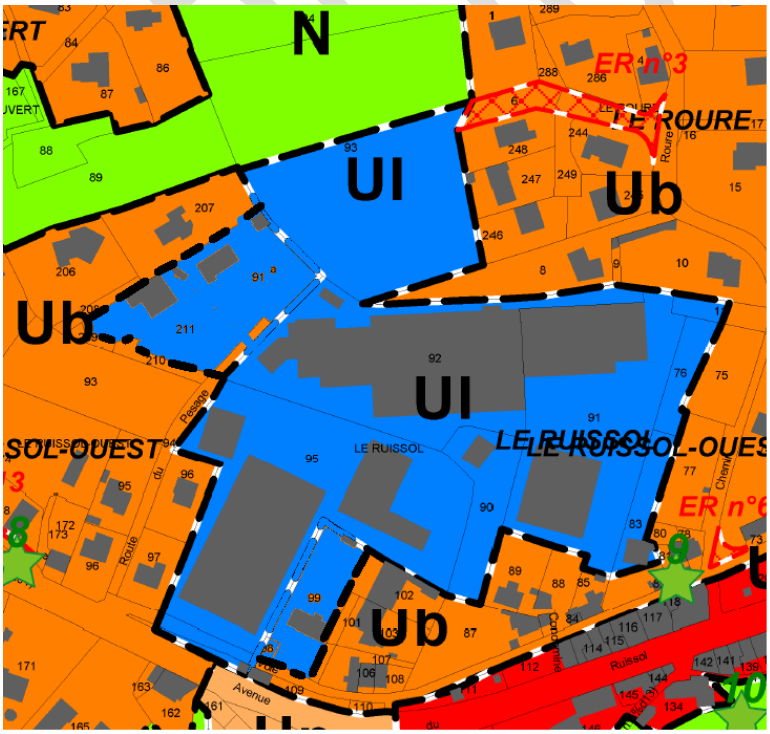


DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
Commune de VEYRAS

PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)

Plan de zonage
Dossier d'approbation

Si approbation de la 5ème modification simplifiée du PLU



Envoyé en préfecture le 28/08/2019
Reçu en préfecture le 28/08/2019
Affiché le
ID : 007-210703401-20190827-2019_089-DE

BROUILLON

Envoyé en préfecture le 25/06/2019
Reçu en préfecture le 25/06/2019
Affiché le
ID : 007-210703401-20190620-2019_065-DE

COMMUNE DE VEYRAS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRESENTATION EXPOSANT LES MOTIFS DU PROJET DE MODIFICATION

Envoyé en préfecture le 25/06/2019
Reçu en préfecture le 25/06/2019
Affiché le
ID : 007-210703401-20190620-2019_065-DE

I. Historique du PLU de VEYRAS

Dans le cadre de sa compétence urbanisme, la Commune de Veyras a initié en 2004 une procédure pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veyras. Celui-ci a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 février 2014.

II. Objet de la présente modification simplifiée

La présente modification simplifiée a pour objet de modifier le zonage concernant la parcelle N°AE 146 pour permettre l'évolution d'une habitation existante située en zone N, celle-ci n'ayant pas été classé en zone Nh lors de l'approbation du PLU (oubli).

Conformément aux articles L123-13 et R 123-20-1 du Code de l'Urbanisme « la procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour modifier de façon ponctuelle le zonage du PLU.
Il est ainsi procédé à la 4ère modification simplifiée du PLU de Veyras.

III. Etat actuel

1. Situation du terrain

Zonage du PLU de Veyras : La parcelle AE 146 (318 m²) est située en zone N. La zone N du PLU de Veyras correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend 3 sous-secteurs : N, Nh et Nzh. Les sous-secteurs Nh sont associés à des secteurs de la zone N aujourd'hui construits, le plus souvent par des constructions à usage d'habitation.

2. Le projet du propriétaire

Le projet du propriétaire de la parcelle AE 146 est d'aménager la maison qu'il vient d'acquérir.

3. Le site

Le site de la zone AE 146 est entouré, coté Est par une zone Up « les Sciallards Nord », une zone Nh côté Ouest et par la RD 104 côté Nord. La limite sud est classée en zone naturelle.

IV. Impact du projet

Il s'agit de modifier le zonage de la parcelle AE 146 pour la passer en zone Nh, dans le but de permettre l'évolution d'une habitation existante située en zone N. Suite aux avis de la Direction départementale des Territoires et la Commission départementale de la Préservation des espaces naturels, agricoles et Forestiers (CDPENAF), la parcelle AE 146 ne serait pas classée en totalité, mais uniquement une surface susceptible d'accueillir les nouveaux aménagements (zone de 10 mètres maximum), conformément à l'article N2. Les nuisances de cette habitation existante ne devraient pas augmenter. Un permis de construire sera déposé par le propriétaire pour réaliser ses futurs aménagements.

Envoyé en préfecture le 25/06/2019
Reçu en préfecture le 25/06/2019
Affiché le
ID : 007-210703401-20190620-2019_065-DE

V. La procédure :

1. Le cadre réglementaire

L'article L 123-13 du code de l'Urbanisme dispose notamment que : « lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Elle peut, à l'initiative du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

C'est pourquoi, la procédure choisie est celle de la modification simplifiée. Elle est menée par la Commune de Veyras, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment des articles L 123-13 et R 123-20-1 et suivants pour ce qui concerne le déroulement de la procédure de modification simplifiée.

2. Les étapes de la procédure :

L'article R 123-20-2 du Code de l'Urbanisme précise les différentes étapes de cette procédure simplifiée.

Lancement de la procédure de modification simplifiée
Délibération précisant les modalités de la mise à disposition du dossier

↓

Notification aux personnes publiques associées (délai de réponse : 1 mois)

Publication de l'avis d'information dans la presse et par voie d'affichage
[Minimum 8 jours avant]

↓

Mise à disposition du dossier au public
Registre au siège de l'EPCI et en Mairie
Pendant une durée d'un mois

↓

Délibération de la Commune de Veyras
Approuvant la modification simplifiée
Réalisation des mesures de publicité

↓ [2 mois]

Fin du délai de recours des tiers

Envoyé en préfecture le 25/06/2019
Reçu en préfecture le 25/06/2019
Affiché le
ID : 007-210703401-20190620-2019_065-DE

VI. La composition du dossier

Le dossier de la 4ère modification simplifiée du PLU de Veyras est composé des éléments suivants :

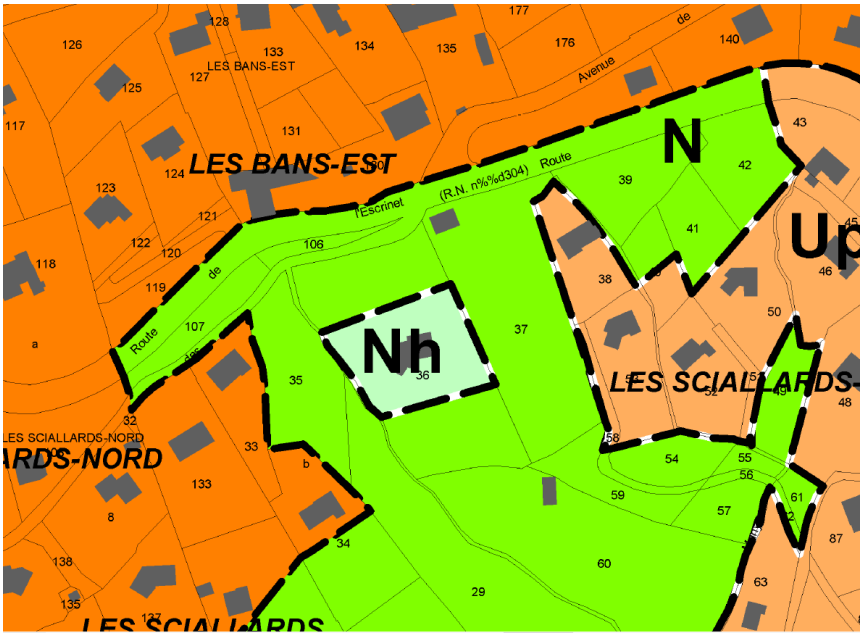
- La présente notice de présentation exposant les motifs de la procédure.
- La délibération du 29 novembre 2018
- Le plan de zonage actuel où figure la parcelle N°AE 146.
- Le plan de situation.
- La délibération d'approbation du 20 juin 2019

Envoyé en préfecture le 25/06/2019
Reçu en préfecture le 25/06/2019
Affiché le
ID : 007-210703401-20190620-2019_065-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune Veyras

<u>Avant l'approbation de la 4ème modification simplifiée du PLU :</u>



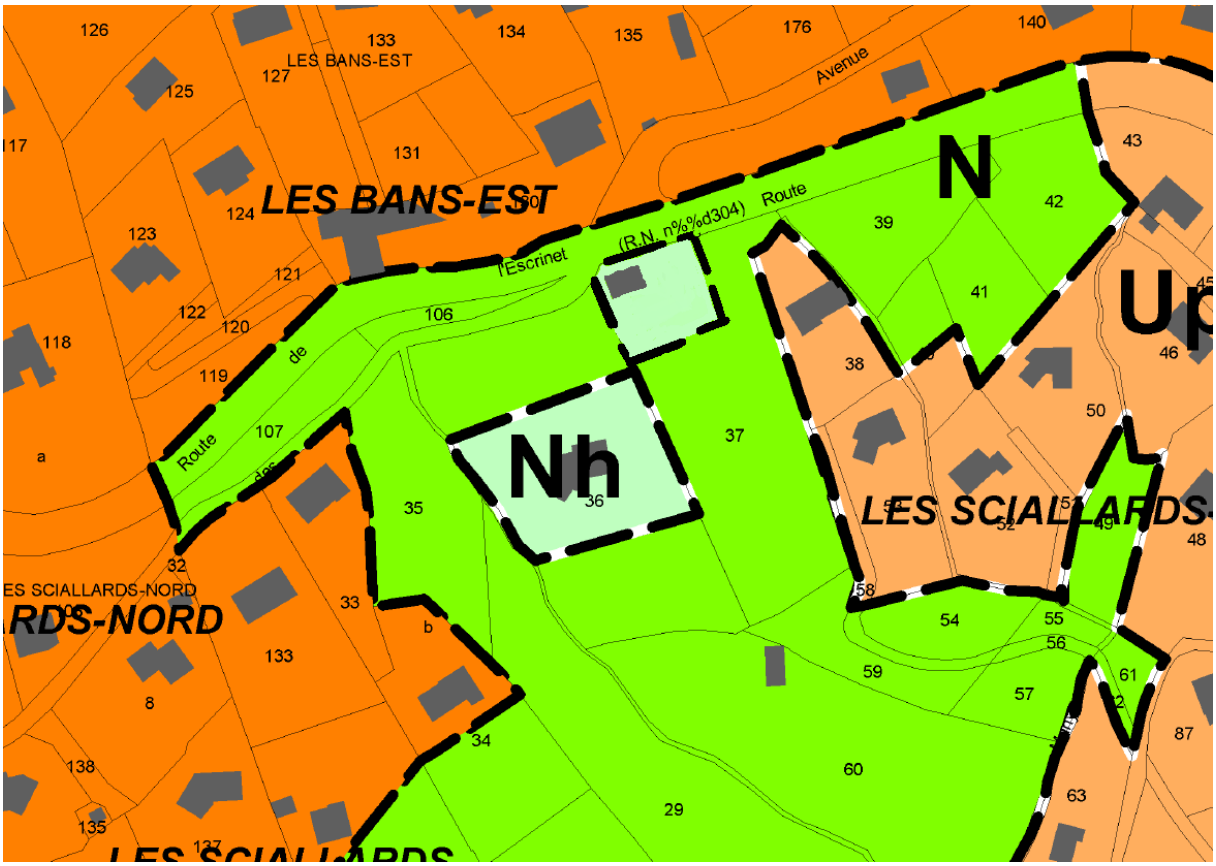
DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
Commune de VEYRAS

PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)

Plan de zonage
Dossier d'approbation

Envoyé en préfecture le 25/06/2019
Reçu en préfecture le 25/06/2019
Affiché le
ID : 007-210703401-20190620-2019_065-DE

Après l'approbation de la 4ème modification simplifiée du PLU
Votée en Conseil Municipal du 20 juin 2019



ANNEXE 3

COMMUNE DE VEYRAS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRESENTATION
EXPOSANT LES MOTIFS
DU PROJET DE MODIFICATION

I. Historique du PLU de VEYRAS

Dans le cadre de sa compétence urbanisme, la Commune de Veyras a initié en 2004 une procédure pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veyras. Celui-ci a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 février 2014.

II. Objet de la présente modification simplifiée

La présente modification simplifiée a pour objet modifier le zonage concernant la parcelle n°AD 99 et 98 pour permettre à la S.A. PRECIA MOLEN qui se rend acquéreur de ce terrain, le développement de son activité.

Conformément aux articles L123-13 et R 123-20-1 du Code de l'Urbanisme « la procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour modifier de façon ponctuelle le zonage du PLU.
Il est ainsi procédé à la 3ère modification simplifiée du PLU de Veyras.

III. Etat actuel

1. Situation du terrain

Zonage du PLU de Veyras :
La parcelle AD99 (1435 m²) et AD 98 (62m²) sont situées en zone Ub. La zone Ub du PLU de Veyras constitue la zone urbanisée de la Commune à dominante pavillionnaire.

2. Le projet de la S.A. PRECIA MOLEN est le développement de son activité industrielle.

Le site :
L'usine S.A. PRECIA MOLEN fabrique des instruments de pesage. Elle a son siège à Veyras, et sa direction souhaite préserver et consolider son implantation veyrassoise.

Le site S.A. PRECIA MOLEN de Veyras est entouré de pavillons, sauf en limite nord, où il est bordé par une zone naturelle.

IV. Impact du projet

Il s'agit de modifier le zonage de la parcelle AD 99 et AD 98 pour la passer de zone Ub en zone UI, dans le but de permettre de développer l'activité de la S.A. PRECIA MOLEN.
Les nuisances de cet établissement ne devraient pas augmenter.

V. La procédure :

1. Le cadre réglementaire

L'article L 123-13 du code de l'Urbanisme dispose notamment que : « lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Elle peut, à l'initiative du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

C'est pourquoi, la procédure choisie est celle de la modification simplifiée. Elle est menée par la Commune de Veyras, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment des articles L 123-13 et R 123-20-1 et suivants pour ce qui concerne le déroulement de la procédure de modification simplifiée.

2. Les étapes de la procédure :

L'article R 123-20-2 du Code de l'Urbanisme précise les différentes étapes de cette procédure simplifiée.

Lancement de la procédure de modification simplifiée
Délibération précisant les modalités de la mise à disposition du dossier

↓

Notification aux personnes publiques associées (délai de réponse : 1 mois)

Publication de l'avis d'information dans la presse et par voie d'affichage
[Minimum 8 jours avant]

↓

Mise à disposition du dossier au public
Registre au siège de l'EPCI et en Mairie
Pendant une durée d'un mois

↓

Délibération de la Commune de Veyras
Approuvant la modification simplifiée
Réalisation des mesures de publicité

↓ [2 mois]

Fin du délai de recours des tiers

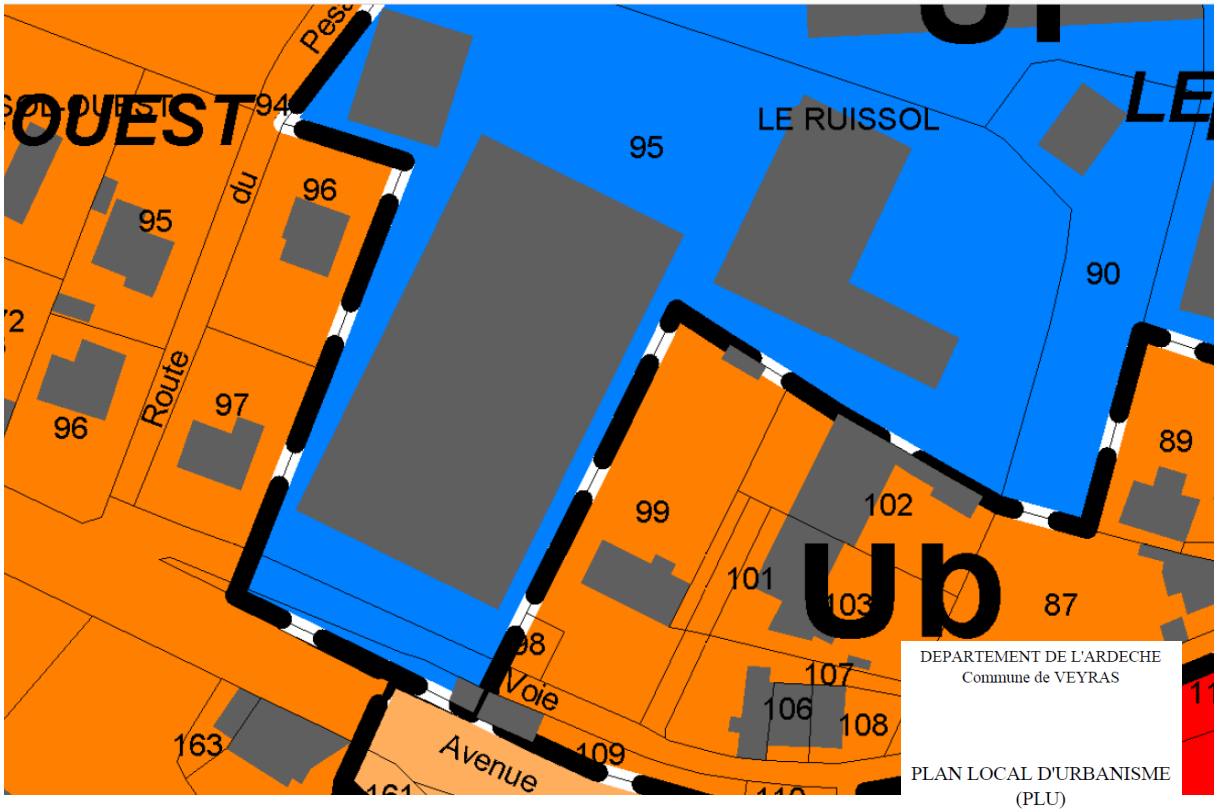
VI. La composition du dossier

Le dossier de la 3ère modification simplifiée du PLU de Veyras est composé des éléments suivants :
La présente notice de présentation exposant les motifs de la procédure.
Le plan de zonage actuel où figure la parcelle n°AD 99 et AD 98.
Le dossier complet du PLU de Veyras.

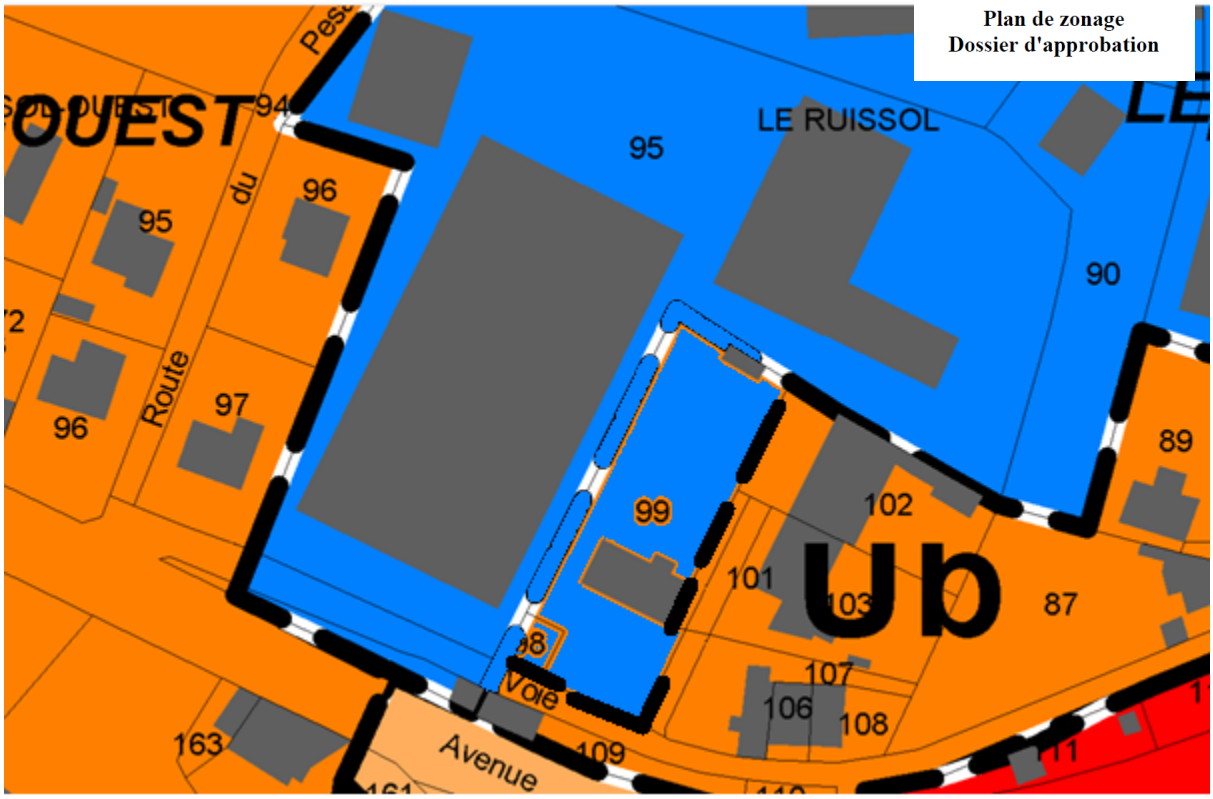
PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune Veyras

Avant l'approbation de la 3ème modification simplifiée du PLU :



Après l'approbation de la 3ème modification simplifiée du PLU
Votée en Conseil Municipal du 22 janvier 2019



RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET

COMMUNE DE VEYRAS (07)

Version : 03/11/2017

CAPSE
CAPITAL SECURITE ENVIRONNEMENT FRANCE

Siège social : 175 rte de la Gare – 07360 Les Ollières s/ Eyrieux I Tél. +33 (0) 4 75 65 68 57
Montpellier : 65 rue de la gariguette – 34130 St Aunès I Tél. +33 (0) 4 88 13 19 46
Toulouse : 15 Chemin de la Crabe 31300 Toulouse I Tél. +33 (0) 5 61 15 37 63
www.capse.fr I capse-france@capse.fr I Code APE : 7112B I SIREN : 477 679 369

RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET

Mairie de Veyras
1101 Place de la République
07000 VEYRAS

Chargé d'affaire CAPSE FR : Janis FAYARD
Tel. +33 (0) 4 75 65 68 57
E-mail : janis.fayard@capse.fr

Responsable(s) client(s) : Alain LOUCHE
Tel. +33 (0) 4 75 64 29 04
E-mail : mairiedeveyras@wanadoo.fr

N° d'affaire : CAPSEFR_R1_1734

N° document : CAPSEFR_R1_1734_1_Rev0

Historique des modifications

0	03/11/2017	Mise à jour du document	LA	JF	GD	
A	27/06/2017	Création du document	LA	NV	GD	-
Rév.	**Date**	**Objet des modifications**	**Réd.**	**Vérif.**	**App.**	**App. Client**

Sommaire

1 INTRODUCTION 5

1.1 OBJET DE LA DECLARATION 5

1.2 CADRE REGLEMENTAIRE 5

2 PRESENTATION DU PROJET 6

2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET PERIMETRE D'IMPLANTATION 6

2.2 DESCRIPTION DU PROJET 8

2.3 DESCRIPTION DES ABORDS DU PROJET 10

2.4 SENSIBILITE PAYSAGERE DU SITE 14

2.5 RACCORDEMENT DU PROJET AUX RESEAUX SECS ET HUMIDES 14

2.5.1 Réseau d'assainissement collectif 14

2.5.2 Réseau d'alimentation en eau potable (AEP) 16

2.5.3 Réseau d'eaux pluviales 17

2.6 SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE : LA PROTECTION DE LA ZONE HUMIDE 17

3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET 19

4 INTERET GENERAL DU PROJET 20

4.1 ACCUEILLIR ET MAINTENIR LA POPULATION 20

4.1.1 Données démographiques 20

4.1.2 Parc de logements 20

4.1.3 Bilan prospectif 21

4.2 CHOIX DU SITE 21

4.2.1 Equipements publics réalisés 21

4.2.2 Disponibilités foncières 21

4.3 SAISIR UNE OPPORTUNITE ECONOMIQUE POUR LA COMMUNE 22

4.4 CONCLUSION SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET 22

5 MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME 23

5.1.1 Le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD) 23

5.1.2 Le règlement 24

5.1.3 Les documents graphiques 69

5.1.4 Evolution des surfaces du PLU 70

6 ANNEXE(S) 73

Liste des figures

FIGURE 1 : PARCELLES CADASTRALES CONCERNEES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT 6
FIGURE 2 : LOCALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT SUR LA COMMUNE DE VEYRAS 7
FIGURE 3 : ESQUISSE D'AMENAGEMENT PROPOSEE PAR ADIS, VALIDEE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL ET APPROUVE PAR LES SERVICES DE L'ETAT 9
FIGURE 4 : INSERTION DU PROJET D'AMENAGEMENT DANS LA COMMUNE 11
FIGURE 5 : SALLE MULTI-ACTIVITES SITUEE EN FACE DES PARCELLES DU PROJET 12
FIGURE 6 : TERRAINS DE TENNIS LIMITROPHES AUX PARCELLES DU PROJET 12
FIGURE 7 : MAISONS INDIVIDUELLES PRESENTES A PROXIMITE DU PROJET 13
FIGURE 8 : VUE SUR LE LOTISSEMENT SOCIAL ET LES INSTALLATIONS PUBLIQUES SITUEES A PROXIMITE DU PROJET 13
FIGURE 9 : ZONE HUMIDE AU NORD OUEST DU PROJET 13
FIGURE 10 : VUE SUR LES PARCELLES DU PROJET DEPUIS LE CHEMIN DE LA COMBE 14
FIGURE 11 : RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF PASSANT A PROXIMITE DE LA ZONE D'ETUDE 15
FIGURE 12 : RESEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE A PROXIMITE DE LA ZONE D'ETUDE 16
FIGURE 13 : ZONE HUMIDE INTEGREE AU PROJET D'AMENAGEMENT EN TANT QUE SURFACE INCONSTRUCTIBLE 17
FIGURE 14 : EVOLUTION DE LA POPULATION DE VEYRAS ENTRE 1962 ET 2017 20
FIGURE 15 : CARTOGRAPHIE RETRANSCRIVANT L'ORIENTATION 1 DU PADD DE VEYRAS 23
FIGURE 16 : ZONAGE DU PLU AVANT LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET 69
FIGURE 17 : ZONAGE DU PLU APRES LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET 70

Liste des tableaux

TABLEAU 1 : EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2014 ET 2017 AU SEIN DES COMMUNES CONCERNEES PAR LA STEP DE PRIVAS GRATENAS 15
TABLEAU 2 : BILAN PROSPECTIF 21
TABLEAU 3 : BILAN DES SUPERFICIES DE CHACUNE DES ZONES DU PLU AVANT LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET 70
TABLEAU 4 : BILAN DES SUPERFICIES DE CHACUNE DES ZONES DU PLU APRES LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET 71

1 INTRODUCTION

1.1 OBJET DE LA DECLARATION

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le document qui précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal. Il doit régulièrement évoluer pour s'adapter aux besoins de la commune et de ses composantes (habitants, activités, etc...), ainsi qu'aux nouvelles obligations législatives ou réglementaires.

Le PLU de la commune de Veyras a été adopté le 25 février 2014.

Dans le but de permettre l'accueil de nouveaux habitants et de favoriser la mixité sociale et générationnelle, la commune a pour projet la création de lots en accession à la propriété ainsi que la construction de lots locatifs à vocation sociale intergénérationnelle sur un emplacement réservé, initialement destiné à la réalisation d'une salle multi-activités (équipement public). Le classement des parcelles concernées par ce projet doit ainsi être modifié, entrainant une mise en compatibilité du PLU.

Bien que le projet réponde aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en matière d'habitat, il est incompatible avec l'identification du site en tant que zone à destination d'équipements publics par le PADD.

Dans ce cadre, et suite à la demande de la Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche, une procédure de déclaration de projet est engagée.

1.2 CADRE REGLEMENTAIRE

La loi du 1er août 2003 a entendu permettre aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération. La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme :

Article L300-6 : « L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme».

Dans le cas présent, le plan local d'urbanisme en vigueur ne permet pas la construction de logements sur les parcelles concernées par le projet. La réalisation du projet nécessite donc la mise en compatibilité du PLU et une déclaration de projet.

Le lancement de la procédure de déclaration de projet a ainsi été autorisé par le Conseil Municipal de la commune de Veyras le 15 mars 2017 (AR n°007-210703401-20170314-2017-018).

2 PRESENTATION DU PROJET

2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET PERIMETRE D'IMPLANTATION

Le projet d'aménagement concerné est implanté sur la commune de Veyras, en Ardèche (07), située à 3 km au nord-ouest de Privas et à une vingtaine de kilomètres de l'autoroute A7. Le territoire communal s'étend sur une superficie de 778 ha pour une population totale de 1 603 habitants au 1er janvier 2017 (recensement INSEE).

Comme mentionné au paragraphe 1.1, la commune a pour projet la création de lots en accession à la propriété ainsi que la construction de lots locatifs à vocation sociale intergénérationnelle.

Ce projet concerne plus précisément les parcelles section AC n°250 et 252, au lieu-dit « La Combe », et représente une superficie totale du tènement foncier de 8 269m² (voir Figure 1).

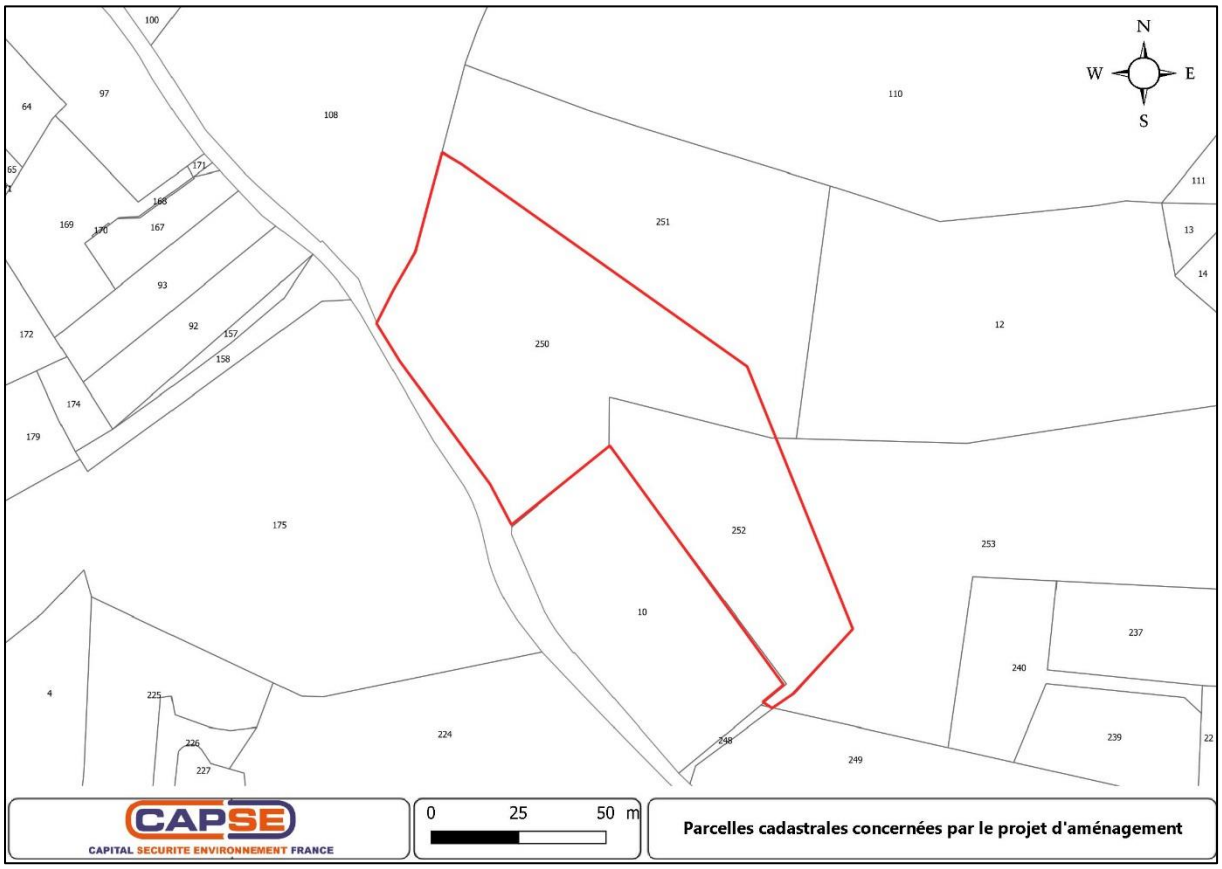


Figure 1 : Parcelles cadastrales concernées par le projet d'aménagement

Cependant, une partie du foncier est classé en zone Nzh et Azh en raison de la présence - en partie - d'une zone humide, qui est de ce fait inconstructible. Ainsi, la surface constructible est de 6 639m².

L'accès est assuré par le chemin de la Combe qui longe les parcelles concernées par le projet, et qui débouche au sud sur la route départementale D460 et la D104.

La localisation du projet d'aménagement est donnée sur la Figure 2 ci-dessous :

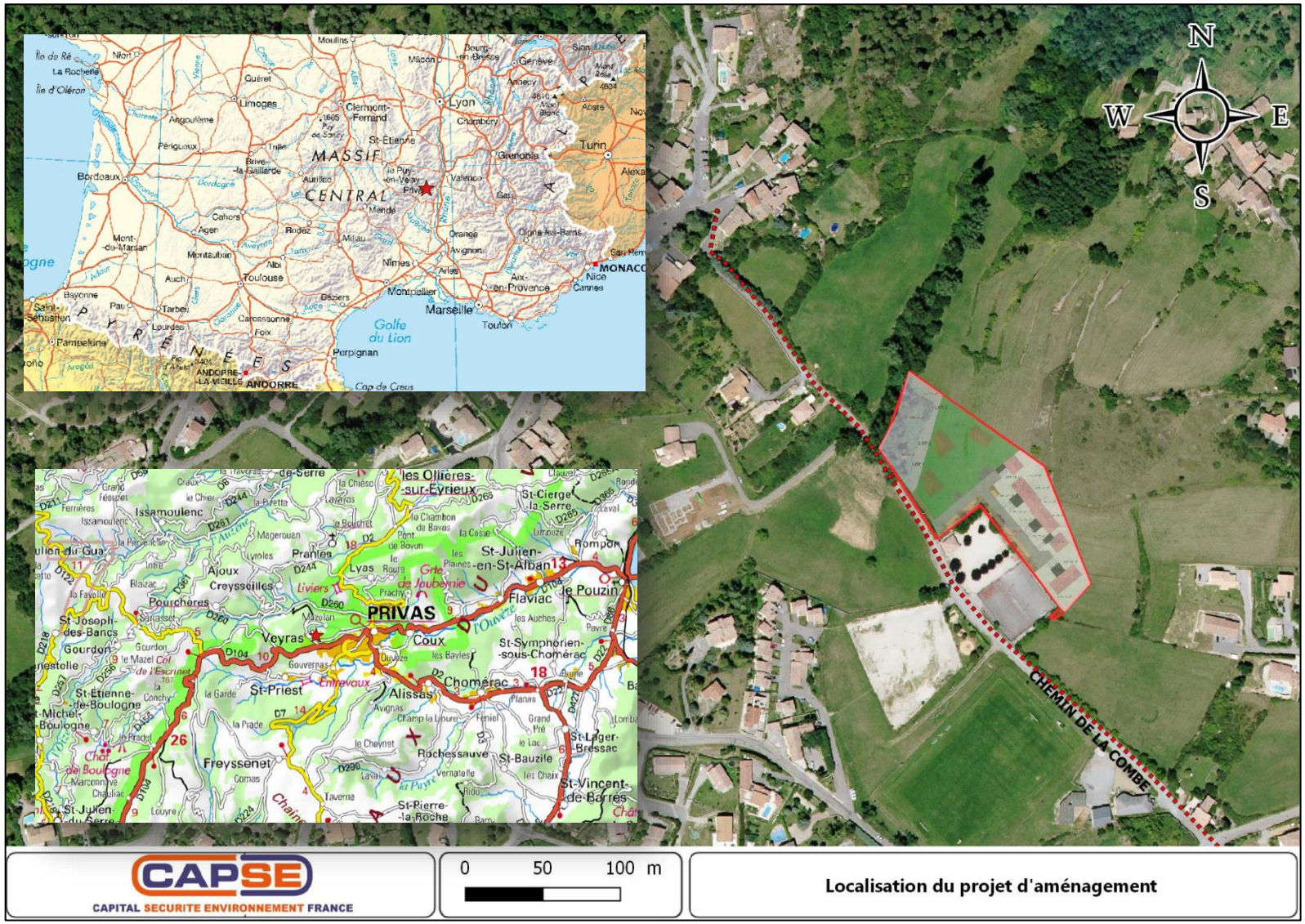


Figure 2 : Localisation du projet d'aménagement sur la commune de Veyras

2.2 DESCRIPTION DU PROJET

L'objectif de ce projet est de permettre l'arrivée de nouveaux habitants au sein de la commune, tout en favorisant une mixité sociale et intergénérationnelle.

Dans ce but, le groupe ADIS a été consulté par la commune pour faire une proposition d'aménagement d'ensemble d'une superficie constructible de 6 639m² comportant :

- ✓ Une opération de lotissement en accession à la propriété ;
- ✓ Une opération locative sociale intergénérationnelle sur le tènement foncier afférent aux parcelles susmentionnées.

L'esquisse d'aménagement d'ensemble (Figure 3) validée par le Conseil Municipal comprend ainsi :

- ✓ Un lotissement de 3 lots en accession à la propriété ;
- ✓ Un projet de 8 maisons en locatif social à vocation intergénérationnelle. Une place de parking par logement est prévue à ce jour (voir Figure 3).

Les constructions seront de type R+1, et respecteront les dispositions de l'article Ub10 du règlement d'urbanisme.

Une desserte sera créée à partir du chemin de la Combe vers les différents lots.

Les services de l'Etat ont notamment délivré un avis favorable vis-à-vis de cette proposition.

A noter que la suite de la présente étude sera basée sur un taux d'occupation des logements égal à 2,5 personnes, calculé à partir du nombre de ménages et du nombre d'habitants en Ardèche recensés en 2014 par l'INSEE. Il s'agit d'une valeur majorante, les constructions ayant une vocation intergénérationnelle et visant ainsi majoritairement de jeunes couples et des personnes âgées. Sur cette base, la construction de nouveaux logements engendrera donc une augmentation de la population de la commune d'environ 28 habitants.

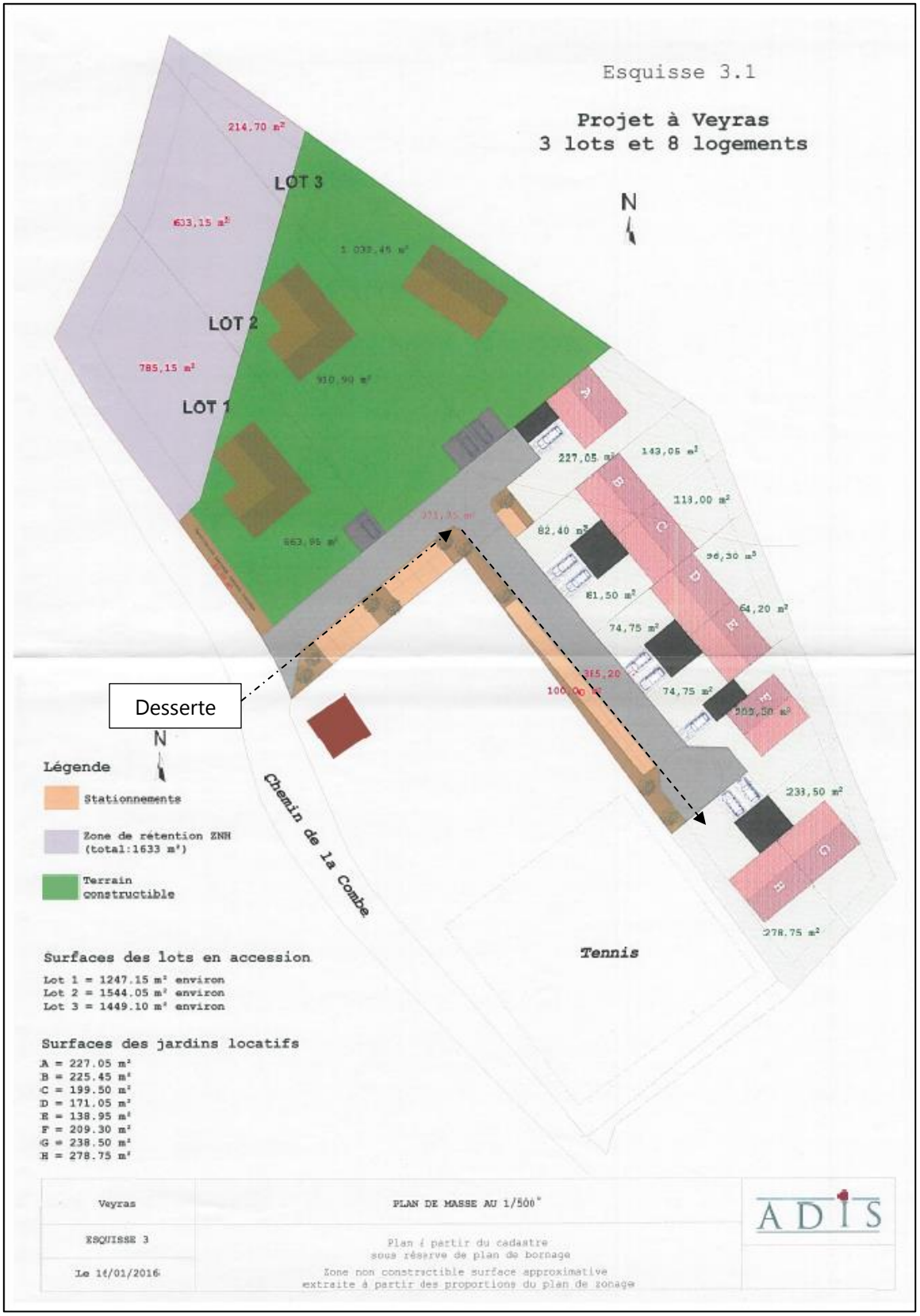


Figure 3 : Esquisse d'aménagement proposée par ADIS, validée par le conseil municipal et approuvé par les services de l'Etat

2.3 DESCRIPTION DES ABORDS DU PROJET

Le projet est situé à proximité de divers équipements publics localisés par des repères sur la Figure 4 ci-après :

- ✓ Salle multi-activités (repère n°1 et Figure 5 ci-après) ;
- ✓ Jeux pour enfants (repère n°2) ;
- ✓ Boulodrome (repère n°3) ;
- ✓ Terrains de tennis (repère n°4 et Figure 6) ;
- ✓ Terrain multisports (5).

L'école primaire et la mairie se situent quant à elles à 350m au Nord-Ouest du projet.

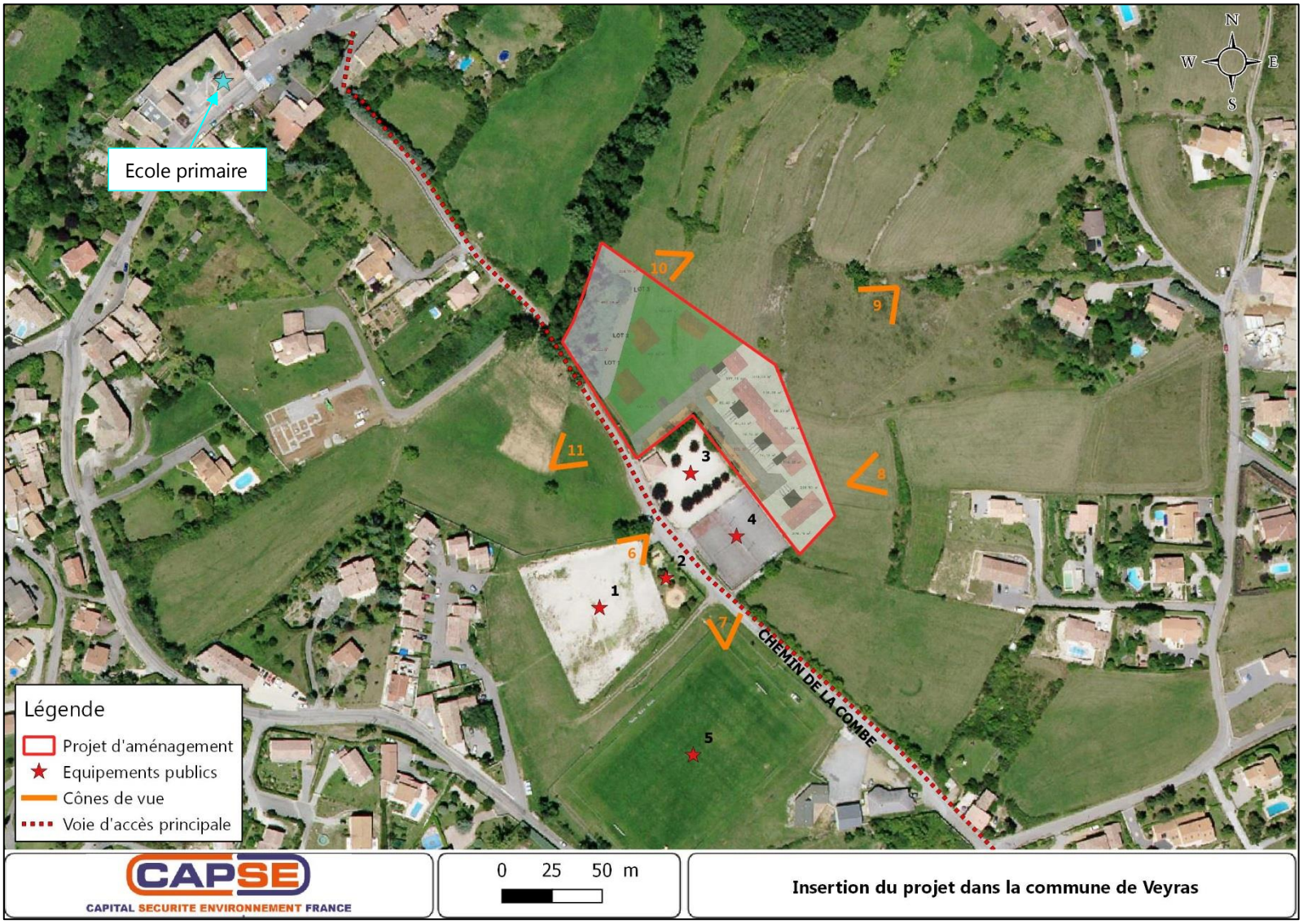


Figure 4 : Insertion du projet d'aménagement dans la commune

On retrouve également à proximité de la zone d'étude des quartiers résidentiels (cône de vue n°9 et Figure 8), des maisons individuelles (cône de vue n°8 et Figure 7) ainsi que des champs actuellement classés en zone Ap. La zone humide se trouve quant à elle en limite nord-ouest des parcelles (cône de vue n°10 et Figure 9).

Le cône de vue n°11 (Figure 10) permet quant à lui d'apprécier la vue depuis le chemin de la Combe sur les parcelles concernées par le projet d'aménagement.

Figure 5 : Salle multi-activités située en face des parcelles du projet

Figure 6 : Terrains de tennis limitrophes aux parcelles du projet

Figure 7 : Maisons individuelles présentes à proximité du projet

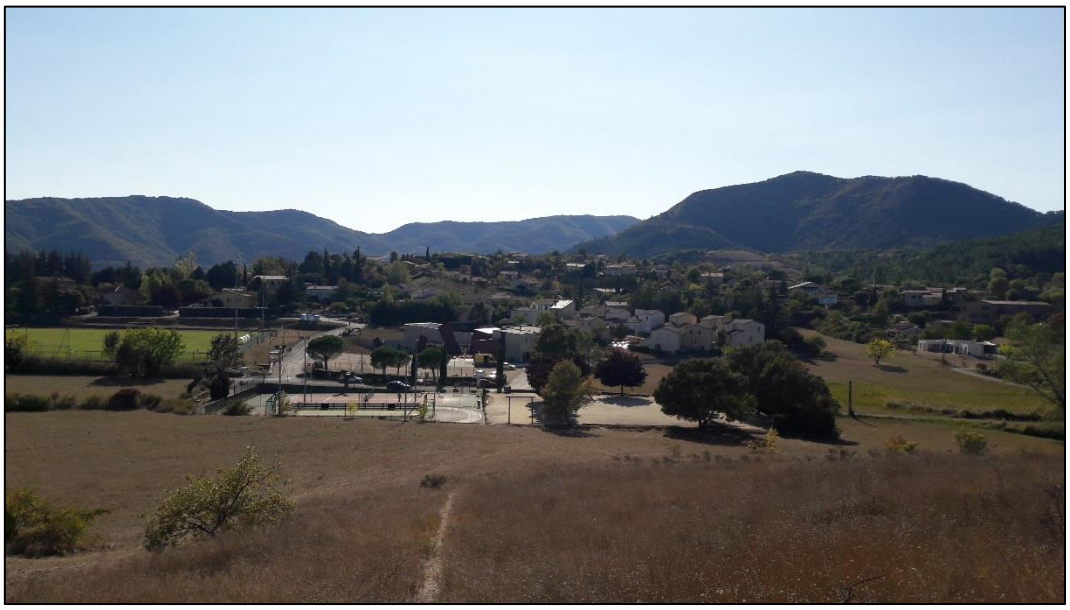


Figure 8 : Vue sur le lotissement social et les installations publiques situées à proximité du projet

Figure 9 : Zone humide au nord ouest du projet

Figure 10 : Vue sur les parcelles du projet depuis le chemin de la Combe

2.4 SENSIBILITE PAYSAGERE DU SITE

On note sur le site d'implantation du projet la présence :

- ✓ De la ripisylve entourant la zone humide ;
- ✓ De prés remontant sur les coteaux et formant un paysage ouvert jusqu'aux crêtes ;
- ✓ Des franges urbanisées avec de l'habitat individuel, un quartier à vocation sociale et la salle d'activités et son restaurant positionnés de l'autre côté du chemin de la Combe.

Du fait de l'ouverture du site (vue sur les coteaux, vu depuis le village etc…), le secteur présente une certaine vulnérabilité. Cependant, l'aménagement respectera le règlement de la zone correspondante et les formes urbaines en présence, afin de limiter l'incidence des constructions sur le paysage et de favoriser leur intégration dans la tâche urbaine existante.

Actuellement, selon l'article Ub11 du règlement d'urbanisme applicable aux zones Ube, les constructions doivent respecter « une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives ». Les teintes de couleur en façade doivent garantir une harmonie avec celles des constructions existantes. Sont interdits en façade le bois reconstitué, les bardages métalliques, les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive.

Cependant, la hauteur des constructions ainsi que les espaces verts ne sont pas réglementés pour les zones Ube et donc les équipements publics. Le passage des parcelles en zones Ub permettra ainsi la limitation de la hauteur des bâtiments et règlementera les espaces verts (40% minimum de l'unité foncière devra être plantée, traitée ou aménagée selon l'article Ub13 du règlement), ce qui favorisera l'insertion paysagère du projet en limitant son impact visuel, qui aurait été relativement plus fort dans le cas de la construction d'une salle des fêtes par exemple.

2.5 RACCORDEMENT DU PROJET AUX RESEAUX SECS ET HUMIDES

Les lots seront raccordés aux réseaux secs (électricité et téléphonie), aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

2.5.1 Réseau d'assainissement collectif

La communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche a la compétence en termes de transfert et de traitement des effluents.

Seule la partie Nord de la commune, partie comprenant les parcelles concernées par le projet, est raccordée au réseau d'assainissement collectif, qui passe notamment par le chemin de la Combe (Figure 11).

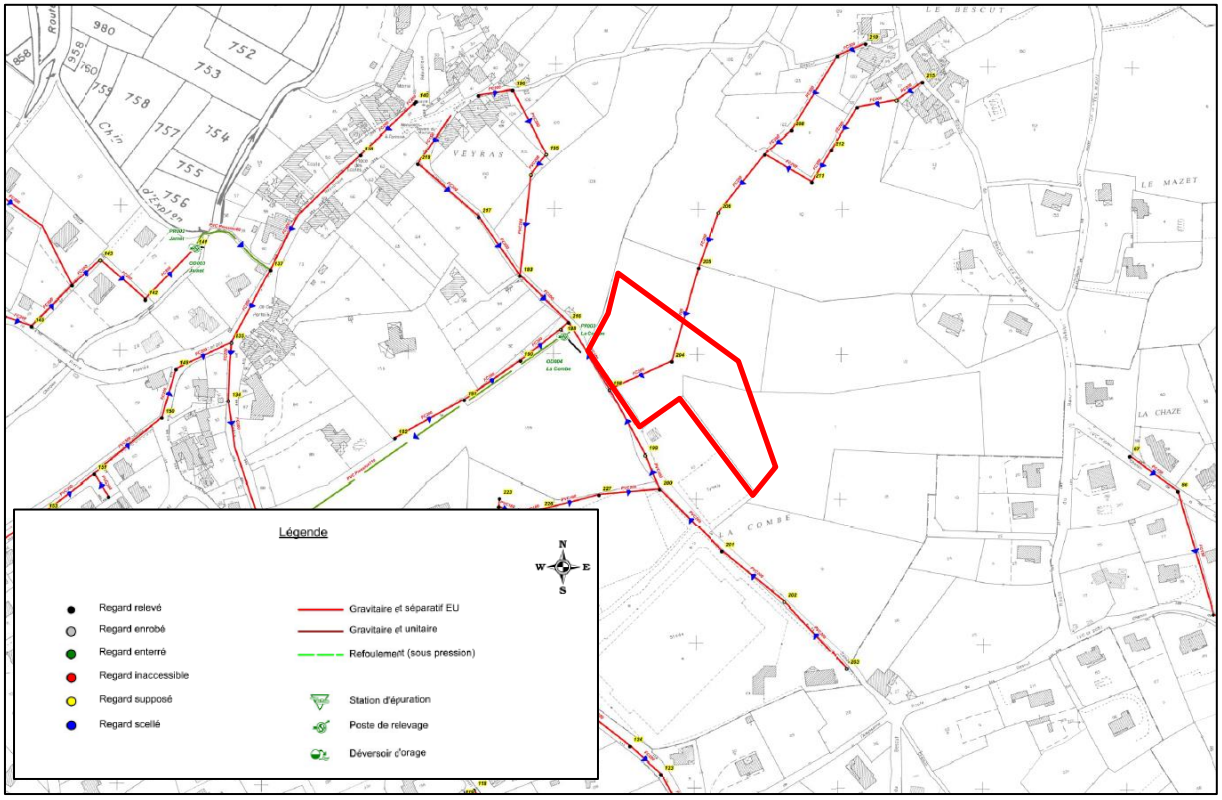


Figure 11 : Réseau d'assainissement collectif passant à proximité de la zone d'étude

Le traitement des effluents est ensuite assuré par la station d'épuration de Privas Gratenas, mise en fonctionnement en 1997, et offrant une capacité de traitement de 16 000 EH. Elle traite les effluents des communes de Privas, St Priest, Veyras et Lyas.

En 2014, la charge moyenne traitée était de 14 000 EH. La capacité de traitement disponible était donc de 2000 EH.

Le Tableau 1 suivant donne l'évolution de la population au sein des différentes communes dont les effluents sont traités par la STEP :

Tableau 1 : Evolution de la population entre 2014 et 2017 au sein des communes concernées par la STEP de Privas Gratenas

Commune	Population en 2014	Population en 2017	Evolution
Privas	8 313	8 709	+396
St Priest	1 239	1289	+50
Veyras	1 545	1 603	+ 58
Lyas	597	619	+22
Evolution totale			**+ 526**

Ainsi, la croissance démographique au sein de ces 4 communes correspond à une augmentation de la population globale de 526 habitants, soit 526 EH entre 2014 et 2017.

Les besoins en assainissement nécessaires aux constructions visées par le présent projet correspondent à 28 EH. Ajoutés à la croissance démographique des 4 communes, cela correspond à une charge supplémentaire totale de 554 EH, soit environ 28% de la capacité disponible de traitement de la STEP.

La STEP sera donc en mesure de traiter les eaux usées générés par les nouvelles habitations.

2.5.2 Réseau d'alimentation en eau potable (AEP)

La compétence alimentation en eau potable est dévolue au Syndicat des eaux du Bassin de Privas (SEBP).

La ressource AEP est assurée par 3 sources et 2 forages :

- ✓ La source des Prés, sur la commune de Veyras ;
- ✓ La source « Charray » ou « chemin des Dames » située sur la commune de Pourchère ;
- ✓ La source de Barbeyrol, située sur la commune de St Priest ;
- ✓ Le forage des Tombes antiques ;
- ✓ Le forage de la Barèse, non exploité à ce jour.

La commune possède également 4 réservoirs offrant une capacité de stockage de 680 m^3.

Les logements concernés par le projet d'aménagement seront raccordés au réseau d'alimentation en eau potable.

Celui-ci passe par le chemin de la Combe et est donc limitrophe aux parcelles concernées par le projet (en bleu sur la Figure 12) :

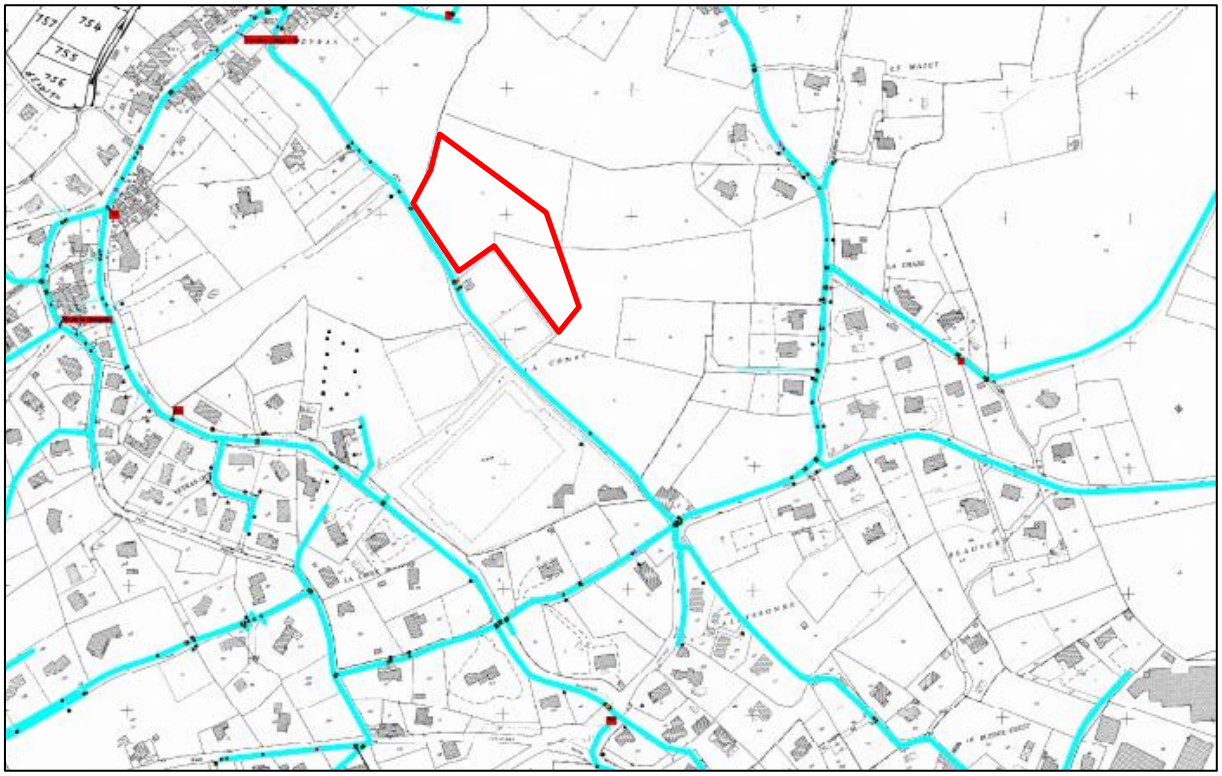


Figure 12 : Réseau d'alimentation en eau potable à proximité de la zone d'étude

La notice sanitaire du PLU considérait une consommation moyenne en eau potable par foyer de 100m^3/an (moyenne nationale) et prévoyait la création de 72 à 83 logements d'ici 2025, soit une augmentation des besoins en eau potable comprise entre 7 200 à 8 300 m^3/an. Comme exposé au chapitre 4.1.3 concernant le bilan prospectif, en intégrant les permis de construire acceptés depuis 2009, 45 à 56 logements restent à construire d'ici 2025, soit une consommation moyenne comprise entre 4 500 et 5 600 m^3/an.

Ainsi, les besoins en eau potable induits par le présent projet d'aménagement (environ 2 800 m^3/an), sont couverts par les besoins anticipés au sein du PLU.

2.5.3 Réseau d'eaux pluviales

Seuls certains secteurs situés au nord de la commune et en bordure de la RD104 disposent d'un réseau d'eaux pluviales : secteur Changuier et les Hauts de Veyras (à l'Ouest du projet), montée de la Planette et avenue du Ruissol (au Sud du projet en bordure de la RD104).

Les parcelles n°250 et 252 ne sont pas raccordées à un réseau de récupération des eaux pluviales. Ainsi, conformément à l'article Ub4-3 du règlement d'urbanisme, la gestion des eaux pluviales sera à la charge de l'aménageur et des propriétaires pour les lots destinés à l'accession individuelle.

2.6 SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE : LA PROTECTION DE LA ZONE HUMIDE

Une zone humide est présente sur une partie des parcelles n°250 et 252, plus précisément sur les terrains destinés aux lots d'accession à la propriété. Celle-ci est intégrée au projet d'aménagement en tant que surface Nzh et Azh inconstructible, pour une surface totale de 1379 m² :

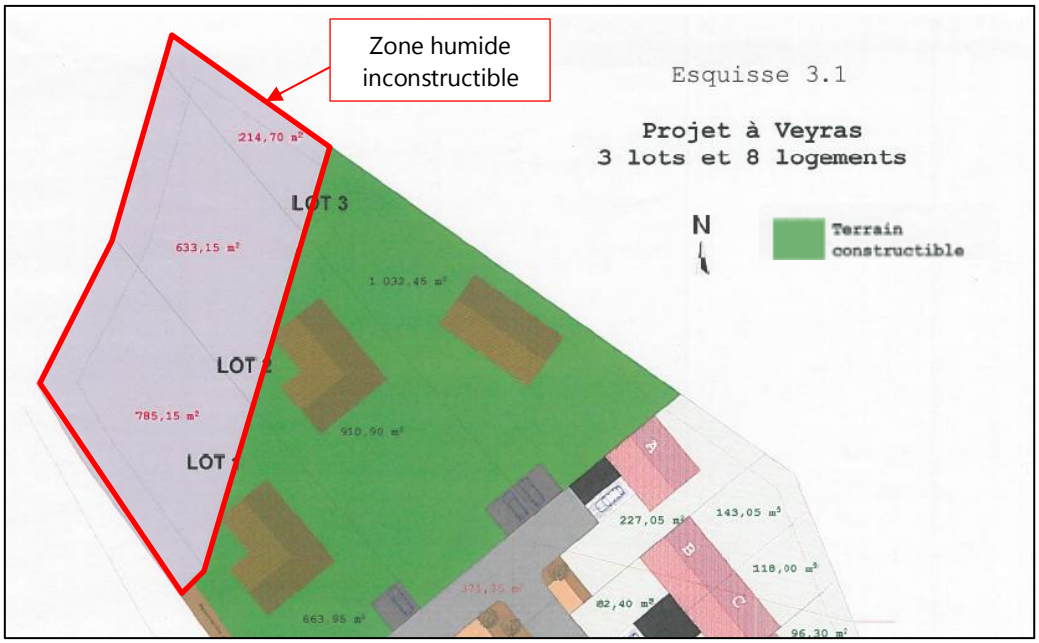


Figure 13 : Zone humide intégrée au projet d'aménagement en tant que surface inconstructible

L'évaluation environnementale fournie en annexe du présent dossier stipule qu'étant donné la sensibilité du milieu, des mesures relatives au ruissellement des eaux pluviales devront être mises en œuvre.

En effet, la réalisation de réseaux de voirie et de places de stationnement suppose l'utilisation d'enrobé sur une partie des parcelles, entrainant l'imperméabilisation des sols. Cette imperméabilisation peut, en cas de fortes pluies, engendrer un lessivage des sols, les eaux pluviales entrainant déchets et polluants (carburant, huile, etc…), altérant la qualité des eaux déversées au milieu naturel.

Le règlement du PLU concernant les zones Ub mentionne que « lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics et en évitant toute concentration. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. »

Aucun réseau public de récupération des eaux pluviales n'étant présent sur le site d'implantation du projet, la gestion des eaux pluviales sera donc à la charge de l'aménageur et des propriétaires pour les

lots destinés à l'accession individuelle. Des parkings de type engazonné permettront par exemple d'éviter le ruissellement d'eaux pluviales chargées vers la zone humide.

A noter que deux nouveaux secteurs Nzhc et Azhc, correspondant à la surface de la zone humide concernée par le projet, seront créés afin réglementer les clôtures dans le but de permettre la circulation de la petite faune au sein de la zone humide.

Lors de la phase de travaux, des mesures de protection de la zone humide pourront également être mises en place :

- ✓ Délimitation de la zone humide lors du chantier, avec panonceaux explicatifs ;
- ✓ Eviter le stationnement des engins à proximité de la zone humide ;
- ✓ Interdire le ravitaillement des engins au sein des parcelles n° 250 et 252 ;
- ✓ Mise en place de kits anti-pollution sur les engins de chantier.

La sensibilisation des futurs habitants devra également être réalisée afin de s'assurer de la pérennité de la zone humide.

3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme prévoit que « lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

Les parcelles objet de la présente étude empiètent sur une zone humide inscrite au zonage du PLU, et on note la présence partielle du site Natura 2000 FR8201669 « Rivières de Rompon-Ouvèze-Payre » sur l'emprise de la commune.

Ainsi, conformément à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme et à la demande de la DDT de l'Ardèche, la demande de déclaration du projet est accompagnée d'une évaluation environnementale, fournie en annexe (voir paragraphe 6- Annexe(s)).

L'analyse synthétique de l'état initial de l'environnement et des incidences du projet sur celui-ci a notamment mis en évidence :

- ✓ L'absence d'impact significatif sur le milieu humain, physique et biologique ;
- ✓ La sensibilité de la zone humide présente sur le site d'aménagement. Des mesures de prévention et de protection devront ainsi être mises en place en phase travaux ainsi que dans le futur afin d'assurer sa pérennité (voir chapitre 0).

L'évaluation environnementale complète est fournie en annexe du présent dossier.

4 INTERET GENERAL DU PROJET

4.1 ACCUEILLIR ET MAINTENIR LA POPULATION

Comme présenté au paragraphe 2, le but premier de ce projet d'aménagement est de permettre l'accueil de nouveaux habitants, tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.

Le projet contribuera ainsi aux objectifs démographiques fixés dans le PLU approuvé en 2014.

4.1.1 Données démographiques

La commune a notamment connu une croissance démographique entre 1962 et 2007 (croissance ralentie entre 1990 et 1999) suivie d'une baisse de la population entre 2007 et 2014. Une nouvelle croissance démographique est observée entre 2014 et 2017 pour atteindre une population de 1603 habitants (recensement INSEE au 1er janvier 2017).

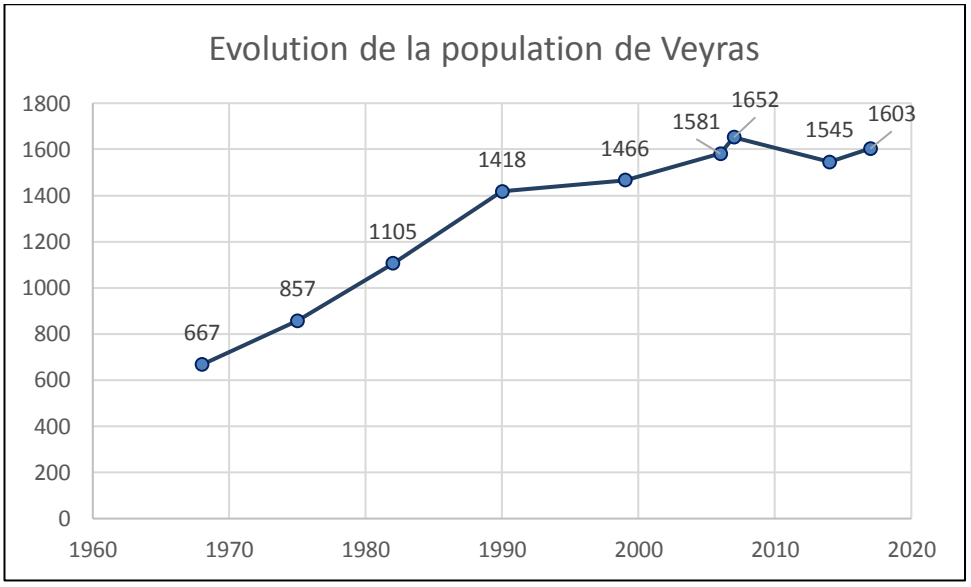


Figure 14 : Evolution de la population de Veyras entre 1962 et 2017

Cette évolution démographique :

- ✓ Est principalement basée sur le solde migratoire (+1,7% entre 1999 et 2006) ;
- ✓ Correspond à une population relativement jeune avec, cependant, une tendance au vieillissement ;
- ✓ Correspond à des « petits ménages » (1 à 2 personnes), représentant plus de la moitié de la population.

A noter également que la population est relativement attachée au territoire communal, tout en étant professionnellement mobile.

4.1.2 Parc de logements

Malgré la baisse globale du rythme annuel de construction de nouveaux logements par rapport aux décennies précédentes, on note une augmentation du nombre de logements sur la commune en 2014, avec 739 logements comptabilisés par l'INSEE, contre 703 en 2009.

Le parc de logements se constitue majoritairement de maisons principales de grande taille. Cependant, le phénomène de desserrement des ménages entraine une augmentation de la demande.

Ainsi, les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population actuelle.

Enfin, la commune de Veyras comprend 11 logements sociaux situés dans le lotissement « La Combe », permettant l'accès à des logements de plus petite taille, aux loyers plus abordables. Un réel besoin de ce type de logements persiste néanmoins, afin de permettre une mixité sociale au sein de la commune ainsi que le maintien et l'accueil de la population dans le futur.

4.1.3 Bilan prospectif

En 2014, le rapport de présentation du PLU faisait apparaitre la nécessité de création de 35 nouveaux logements afin de maintenir la population de la commune à l'horizon 2025. A ce chiffre s'ajoutait l'accueil d'une nouvelle population, à raison d'une croissance comprise entre 0,4 et 0,5% sur la période 2009-2025, soit l'arrivée de 103 à 129 habitants, représentant la création de 45 à 56 logements supplémentaires sur son territoire. Au total, afin de maintenir la population et de permettre l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune, le PLU prévoyait donc la création de 80 à 91 logements.

En comptant la construction de 35 logements entre 2009 et aujourd'hui (source : Sitadel), à soustraire à l'objectif visé, la commune de Veyras doit ainsi permettre la réalisation de 45 à 56 logements d'ici 2025 (voir Tableau 2 ci-dessous).

Tableau 2 : Bilan prospectif

Bilan prospectif	Nombre de logements
Maintenir la population	+35
Accueillir une nouvelle population	+45 à +56
Permis de construire déposés sur la commune entre 2009 et 2016	-35
Total de logements à produire d'ici 2025	Entre 45 et 56

4.2 CHOIX DU SITE

4.2.1 Equipements publics réalisés

Les parcelles n° 250 et 252 concernées par le projet d'aménagement étaient initialement classées en tant qu'emplacement réservé pour la réalisation d'équipements publics et avaient, dans ce cadre, fait l'objet d'un fort investissement communal. Elles étaient plus précisément destinées à la réalisation d'une salle d'activités et d'un « bistrot de pays », dans le but de constituer le « nouveau cœur » de Veyras, et de favoriser l'émergence d'une nouvelle centralité dans la commune.

Ces derniers ont finalement été érigés sur la parcelle communale n° 224, comprenant sur sa partie sud le stade de football, les vestiaires et les garages municipaux, et le terrain d'entrainement et l'aire de jeux sur sa partie nord.

De ce fait, les parcelles publiques N°250 et 252 sont disponibles.

4.2.2 Disponibilités foncières

On distingue des réserves foncières privées au sein :

- ✓ Des secteurs urbanisés U, à raison d'environ 9,8ha constructibles, représentant la construction de 62 à 64 logements ;
- ✓ Des secteurs à urbaniser AU, à raison de 2,97ha.

Les parcelles concernées par ces secteurs sont cependant privées, et les propriétaires ne souhaitent pas, à ce jour, les vendre pour la construction de logements sociaux.

Les parcelles n°250 et 252 représentent quant à elle des réserves foncières publiques disponibles, les équipements y étant initialement prévus ayant été construits sur la parcelle voisine.

Ainsi, étant donné les besoins en logements détaillés au chapitre 4.1.3, et le fait que la commune possède l'emprise foncière des parcelles n° 250 et 252, initialement destinées à la construction de la salle multi-activités, ces dernières apparaissent comme une opportunité foncière permettant l'atteinte des objectifs en termes d'habitats fixés dans le PLU.

4.3 SAISIR UNE OPPORTUNITE ECONOMIQUE POUR LA COMMUNE

La commune de Veyras avait réalisé un investissement relativement conséquent afin d'acquérir l'emprise foncière du secteur désigné comme zone de confortement des équipements publics au sein du PADD (voir chapitre 5.1.1).

Comme mentionné précédemment, la salle multi-activités et le restaurant ont été construits sur la parcelle n°240, laissant les parcelles 250 et 252 vacantes.

Ainsi, en plus de répondre aux objectifs de développement démographique et de mixité sociale, la cession de ces parcelles à l'aménageur ADIS engendre des retombées économiques positives pour la commune :

- ✓ En amortissant l'investissement réalisé par la commune ;
- ✓ En contribuant au dynamisme économique de la commune, le projet favorisant l'arrivée de nouveaux habitants et donc indirectement la consommation de biens et de services locaux ;
- ✓ En termes de revenus fiscaux, les futurs habitants étant soumis à l'impôt foncier et aux diverses taxes.

4.4 CONCLUSION SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET

L'objectif de la commune de Veyras est donc de maintenir la population actuelle tout en permettant l'arrivée de nouveaux habitants d'ici 2025, en favorisant une mixité sociale et intergénérationnelle, par le biais de la construction de logements sociaux.

Le projet d'aménagement répond ainsi à cet objectif :

- ✓ En apportant une réponse à la problématique de mixité sociale : le projet permet en effet l'accès à la propriété pour 3 lots et la construction de 8 logements à vocation sociale intergénérationnelle en continuité des logements sociaux déjà existants lotissement de la Combe ;
- ✓ En permettant la réalisation de logements à proximité d'équipements publics (salle et terrains de sports, école publique…) ;
- ✓ En apportant une réponse à la problématique urbanistique, les parcelles d'implantation se situant en continuité de la tâche urbaine existante ;
- ✓ En contribuant à des retombées économiques positives pour la commune.

5 MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire de la commune de Veyras est couvert par un PLU approuvé le 25 février 2014 par le conseil municipal.

5.1.1 Le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD)

Les dispositions de l'article L.300-6 du code l'urbanisme ne mentionnent pas d'obligation de compatibilité du projet avec le PADD : "(…) Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme".

Nous pouvons noter que le projet d'aménagement est en cohérence avec l'orientation n°1 du PADD – Planification d'un développement affirmant le village comme pôle de vie de la commune. Celle-ci mentionne notamment la programmation d'une croissance démographique maitrisée couplée à une diversification de l'offre de logements et l'incitation à la réalisation de logements locatifs et/ou sociaux, objectif en parfaite cohérence avec le projet d'aménagement visé par la présente déclaration.

Cependant, les parcelles n°250 et 252 y étaient intégrées au sein de la zone visant à « conforter les 2 pôles d'équipements actuels au sein du village » du PADD (voir Figure 15) et devaient permettre la réalisation de la salle d'activités et du restaurant. Ces installations ayant été réalisées sur la parcelle n°224 voisine, également située dans cette même zone de développement des installations publiques.

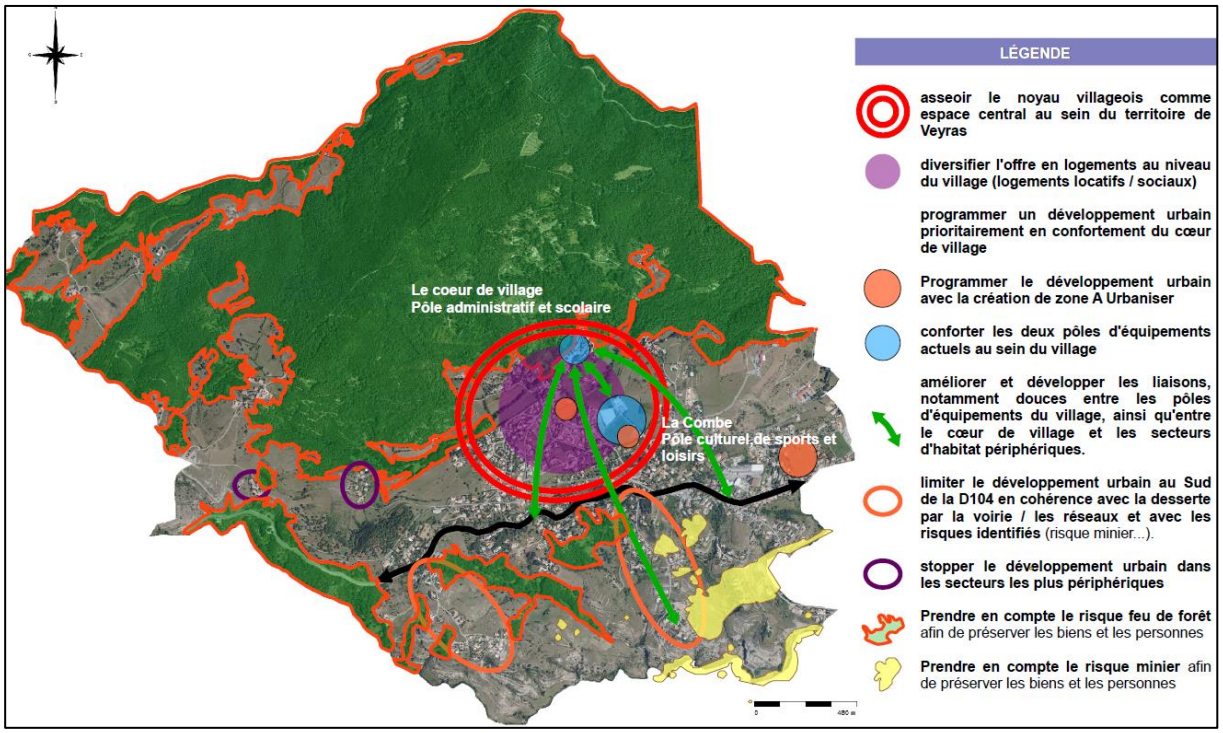


Figure 15 : Cartographie retranscrivant l'orientation 1 du PADD de Veyras

Le projet d'aménagement ne porte donc pas atteinte au PADD, les équipements publics ayant été réalisés dans la zone prévue à cet effet, laissant libre les autres parcelles.

De plus, l'aménagement des parcelles 250 et 252 n'impactera aucunement les espaces agricoles à préserver fixés par l'orientation n°2 du PADD.

La présente déclaration de projet est donc cohérente avec le PADD du PLU de Veyras et ne porte pas atteinte à l'économie du PADD.

5.1.2 Le règlement

Le projet d'aménagement concerne des parcelles actuellement classée en zone Ub, sous-secteur Ube, ainsi qu'en secteurs Azh et Nzh, correspondant à la zone humide.

La zone Ub correspond aux extensions urbaines s'étant développées autour du village, au Nord et au Sud de la RD104, de type pavillonnaire et présentant une densité intermédiaire et une mixité de fonctions.

Le sous-secteur Ube est quant à lui dédié aux aménagements et équipements publics d'intérêt collectif, aux lieux-dits de la Combe et du Ruissol. Est donc uniquement autorisée la construction de bâtiments à usage de service public.

Afin de permettre la construction de logements à vocation sociale intergénérationnelle, le classement des parcelles concernées par le projet devra donc être modifié, pour passer d'un sous-secteur Ube à un sous-secteur Ubzh, identique aux sous-secteurs Ub mais complété pour la prise en compte d'une zone humide limitrophe à ce dernier.

Les constructions devront ainsi respecter l'ensemble des dispositions du règlement concernant le sous-secteur Ubzh.

De plus, afin de garantir une protection optimale de celle-ci, une nouvelle zone Ubzh est créée, pour laquelle des prescriptions particulières sont données au sein du règlement correspondant portant notamment sur :

- ✓ Les clôtures, qui doivent permettre le passage de la petite faune ;
- ✓ L'interdiction stricte de tout type de construction sur la zone humide.

Nota : l'aspect extérieur des constructions est déjà abordé dans le règlement d'urbanisme à l'article Ub11 §1, s'appliquant à la zone Ubzh.

A noter que les parcelles à aménager sont également concernées par la présence d'une zone humide en partie Ouest, classée en Nzh et Azh. Le classement de cette zone sera modifié en sous-secteurs Nzhc et Azhc afin de garantir et renforcer la préservation de celle-ci.

Le projet d'aménagement respectera donc ce classement ainsi que le règlement correspondant.

Les incidences de la mise en compatibilité sur le règlement du PLU

La mise en compatibilité devant être strictement circonscrite au périmètre du projet et pour permettre sa réalisation, plusieurs adaptations (repérées en vert) du règlement de la zone Ub, de la zone A et de la zone N sont à prévoir, notamment avec la création de sous-secteurs :

En zone UB

- ✓ Dans les dispositions applicables à la zone Ub, concernant le caractère de la zone : il faut créer un sous-secteur Ubzh tel que « ***Le sous-secteur Ubzh, identifie et protège la proximité immédiate d'une zone humide. Il accueille une extension urbaine de type pavillonnaire présentant une densité intermédiaire et une mixité des fonctions*** ».

  Le sous-secteur Ubzh a le même caractère que le sous-secteur Ub. En revanche il fait référence à la présence proche d'une zone humide, d'où l'indice « zh ». Il est important de distinguer cet espace privilégié pour la faune et la flore et de qualité qui prévient des inondations, qui structure le paysage et qui améliore le cadre de vie.

La zone Ub comprendra alors 4 types de sous-secteurs : Ub, Ubzh, Ubb et Ube.

- ✓ ARTICLE Ub 1 – Occupation et utilisations du sol interdites
  Ajout de la mention sous-secteur Ubzh au paragraphe sous-secteur Ub.
- ✓ ARTICLE Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  Ajout de la mention sous-secteur Ubzh au paragraphe sous-secteur Ub.

- ✓ ARTICLE Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  Ajout de la mention sous-secteur Ubzh au paragraphe sous-secteurs Ub et Ube.

- ✓ ARTICLE Ub 10 – Hauteur maximale des constructions
  Ajout de la mention sous-secteur Ubzh au paragraphe sous-secteur Ub.

- ✓ ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur
  → § 7 - Clôtures : il faut insérer une clause pour le sous-secteur Ubzh tel que :
  Pour tous les sous-secteurs, à l'exception du sous-secteur Ubzh, les clôtures à réaliser sur les limites séparatives correspondant à une limite de la zone avec une zone Agricole (A) ou Naturelle (N) doivent être constituées :
  - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
  - soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,4m et maximale de 1 m, éventuellement surmonté d'une haie vive et/ou d'éléments ajourés (grille ou grillage).

  Cette disposition ne concerne pas les murs en pierre de pays existants.

  En sous-secteur Ubzh et afin de préserver la qualité des paysages, la création ou modification de clôture est limitée aux grillages à mailles larges ou aux structures poteaux bois, de façon à permettre le passage de la petite faune. Toute clôture sera doublée d'une haie vive.

  Le sous-secteur Ubzh jouxte les sous-secteurs Azh et Nzh qui sont caractérisés par la présence d'une zone humide à protéger. De ce fait les clôtures à édifier devront permettre une transparence écologique. La clôture grillagée ou la structure poteaux bois doivent garantir le passage de la petite faune susceptible de la traverser. La clôture par soubassement maçonné empêchant le passage de certaines espèces est à proscrire. Aussi, la clôture doit être doublée par une haie pour limiter l'impact visuel et augmenter son potentiel écologique.

- ✓ ARTICLE Ub 12 – Stationnement

  Il faut insérer un paragraphe supplémentaire pour les parkings aménagés en sous-secteur *Ubzh tel* que : ***Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.***

  La zone constructible du projet étant limitrophe à la zone humide, il est indispensable d'augmenter les surfaces perméables afin de permettre une infiltration de l'eau dans les sols.

- ✓ ARTICLE Ub 13 – Espaces libres et plantations
  Ajout de la mention sous-secteur Ubzh au paragraphe sous-secteur Ub.
  Il faut insérer un paragraphe supplémentaire pour les plantations spécifiques au *sous-secteur Ubzh tel* que : ***les haies vives devront être composées d'essences locales (bonne adaptation au climat et bonne intégration paysagère), contribuant ainsi à l'insertion de l'habitat et***

au maintien de la biodiversité (maintien de zone refuge). Les haies monospécifiques, composées notamment de résineux, sont interdites.
Les préconisations paysagères en termes de plantations pour le traitement des limites du sous-secteur Ubzh avec la zone humide permettent la mise en valeur des caractéristiques naturelles initiales du site.

Les autres articles de la zone Ub ne nécessitent pas d'évolution.

En zone A

- ✓ Dans les dispositions applicables à la zone A, concernant le caractère de la zone : il faut créer un sous-secteur Azhc tel que « ***Le sous-secteur Azhc est associé à une protection stricte du fait de sa qualité de zone humide au lieu-dit « La Combe »*** ».

  *Le sous-secteur Azhc a le même caractère que les sous-secteurs Azh. L'indice « **c** » fait référence à sa localisation au lieu-dit « La **C**ombe ». Ce sous-secteur est créé du fait de sa contiguïté avec le sous-secteur Ubzh, notamment parce que les 3 lots en accession à la propriété du projet sont sur la même assiette foncière*

  La zone A comprendra alors 5 types de sous-secteurs : A, Ah, Azh, Azhc et Ap.

- ✓ ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

  Il faut insérer un paragraphe supplémentaire permettant les clôtures en sous-secteur *Azhc tel* que : ***« Les clôtures sont autorisées à condition d'être perméables et de permettre la libre circulation de la petite faune. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ».***

  Il faut autoriser la création ou la modification de clôture tout en garantissant une perméabilité écologique en sous-secteur Azhc dans la mesure où il est concerné par les espaces extérieurs des 3 lots en accession à la propriété du projet.

- ✓ ARTICLE A 11 – Aspect extérieur
  → § 7 - Clôtures : il faut insérer une clause pour le sous-secteur Azh tel que :
  La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2m, qu'elles soient édifiées sur rue ou en limite séparative.
  Pour tous les sous-secteurs, à l'exception du sous-secteur Azhc :
  En termes de consistance, les clôtures ne doivent pas employer à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts et devront être constituées :
  - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
  - soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,4m et maximale de 1 m, éventuellement surmonté d'une haie vive et/ou d'éléments ajourés (grille ou grillage).

  Cette disposition ne concerne pas les murs en pierre de pays existants.

  En sous-secteur Azhc et afin de préserver la qualité des paysages, la création ou modification de clôture est limitée aux grillages à mailles larges ou aux structures poteaux bois, de façon à permettre le passage de la petite faune. Toute clôture sera doublée d'une haie vive.

  De la même façon que pour le sous-secteur Ubzh, les clôtures à édifier devront permettre une transparence écologique.

Les autres articles de la zone A ne nécessitent pas d'évolution.

En zone N

- ✓ Dans les dispositions applicables à la zone N, concernant le caractère de la zone : il faut créer un sous-secteur Nzhc tel que « ***Le sous-secteur Nzhc est associé à une protection stricte du fait de sa qualité de zone humide au lieu-dit « La Combe »*** ».

  *Le sous-secteur Nzhc a le même caractère que les sous-secteurs Nzh. L'indice « **c** » fait référence à sa localisation au lieu-dit « La **C**ombe ». Ce sous-secteur est créé du fait de sa contiguïté avec le sous-secteur Ubzh, notamment parce que les 3 lots en accession à la propriété du projet sont sur la même assiette foncière*

  La zone N comprendra alors 4 types de sous-secteurs : N, Nh, Nzh et Nzhc.

- ✓ ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

  Il faut insérer un paragraphe supplémentaire permettant les clôtures en sous-secteur *Nzhc tel* que : ***« Les clôtures sont admises à condition d'être perméables et de permettre la libre circulation de la petite faune. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ».***

  Il faut autoriser la création ou la modification de clôture tout en garantissant une perméabilité écologique en sous-secteur Nzhc dans la mesure où il est concerné par les espaces extérieurs des 3 lots en accession à la propriété du projet.

- ✓ ARTICLE N 11 – Aspect extérieur
  → § 7 - Clôtures : il faut insérer une clause pour le sous-secteur Nzh tel que :
  La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2m, qu'elles soient édifiées sur rue ou en limite séparative.
  Pour tous les sous-secteurs, à l'exception du sous-secteur Nzhc :
  En termes de consistance, les clôtures ne doivent pas employer à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts et devront être constituées :
  - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
  - soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,4m et maximale de 1 m, éventuellement surmonté d'une haie vive et/ou d'éléments ajourés (grille ou grillage).

  Cette disposition ne concerne pas les murs en pierre de pays existants.

  En sous-secteur Nzhc et afin de préserver la qualité des paysages, la création ou modification de clôture est limitée au grillage à maillage large ou aux poteaux bois, de façon à permettre le passage de la petite faune. Toute clôture sera doublée d'une haie vive.

  De la même façon que pour le sous-secteur Ubzh, les clôtures à édifier devront permettre une transparence écologique.

Les autres articles de la zone N ne nécessitent pas d'évolution.

Le règlement du PLU avant sa mise en compatibilité

Zone UB (page 18 à 26 du règlement de PLU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

« *La **zone Ub** correspond aux extensions urbaines qui se sont développées autour du village, au Nord et au Sud de la RD104 ; elle comprend 3 types de sous-secteurs :'*

*Le **sous-secteur Ub** accueille des extensions urbaines de type pavillonnaire présentant une densité intermédiaire et une mixité des fonctions.*

*Les **sous-secteurs Ubb** accueillent deux structures spécialisées : le Mas du Bois Laville et l'ESAT Saint-Joseph.*

*Les **sous-secteurs Ube** sont dédiés aux aménagements et équipements publics d'intérêt collectif aux lieux-dits de la Combe et du Ruissol.*

La zone Ub est en partie concernée par **les dispositions relatives aux voies bruyantes** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 11.

Le sous-secteur Ub est en partie concernée par **le risque minier**– *Cf. Dispositions générales – paragraphe 9.*

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « m » - risques miniers :

Dans le **sous-secteur Ub**, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- le stationnement isolé de caravanes et l'installation de résidences mobiles,
- les dépôts de toute nature.

Dans les **sous-secteurs Ubb et Ube**, sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub2.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les constructions sur une distance minimale de 5 mètres de la rive des cours d'eau et talwegs.

De plus, dans les secteurs concerné par les risques miniers : sauf avis contraire de l'autorité environnementale, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection immédiat de captages : toutes les activités y sont interdites (pratique de cultures, épandage d'engrais, fumiers…). Les animaux ne devront pas y pénétrer.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection rapprochée de captages : il est interdit de rechercher et de capter les eaux souterraines, de construire des maisons d'habitation, des étables, des bergeries, de creuser des fosses ou des puits perdus, de constituer des dépôts d'engrais organiques ou chimiques.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection éloignée de captages : La recherche et la captage les eaux souterraines, la construction des maisons d'habitation, des étables, des bergeries, le fait de creuser des fosses ou des puits perdus, de constituer des dépôts d'engrais organiques ou chimiques, l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits radioactifs, de produits chimiques et le rejet des eaux usées de toute nature pourront être interdits ou réglementés.

ARTICLE Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le **sous-secteur Ub**, sont autorisés sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions,
- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve :
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité,
  - qu'elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords,
  - que par leur taille ou leur organisation, elles soient compatibles avec la structure architecturale ou urbaine du centre ancien du village.

Dans le **sous-secteur Ubb**, sont autorisés sous conditions :

- les constructions, extensions et installations nécessaires au fonctionnement des structures spécialisées existantes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

Dans le **sous-secteur Ube**, sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- les aménagements, installations et installations publiques ou d'intérêt collectif,
- le logement de fonction sous réserve qu'il soit destiné aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des installations et constructions autorisées dans la zone,
  - qu'il soit intégré au volume des constructions autorisées sur la zone,
  - qu'il n'excède pas 150 m² de surface de plancher,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

Dans les **secteurs concernés par les risques miniers** :

- les projets d'utilisation ou d'occupation du sol sont soumis à l'avis de l'autorité environnementale.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées doivent subir un traitement avant d'être rejetés conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les **sous-secteurs Ubb**, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics et en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE Ub 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le **sous-secteur Ub,** les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales,
- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),
- soit en adoptant un recul identique à celui opéré par les constructions voisines par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les piscines qui doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le **sous-secteur Ubb,** les constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),
- soit en adoptant un recul identique à celui opéré par les constructions voisines par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les piscines qui doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans les **sous-secteurs Ube,** les constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales,
- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),
- soit en adoptant un recul identique à celui opéré par les constructions voisines par rapport aux voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans **tous les secteurs de la zone Ub**, pour les annexes, l'implantation est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées sous-réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la visibilité et à la sécurité publique et routière. Cette disposition ne s'applique par en bordure des routes départementales.

ARTICLE Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les **sous-secteurs Ub et Ube**, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative latérale,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le **sous-secteur Ubb**, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes non contigües à la construction principale à laquelle elles se rapportent ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de cette construction principale.

Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 25m par rapport à la construction principale auxquelles elles se rapportent.

ARTICLE Ub 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans les **sous-secteurs Ub**, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 3 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions implantées en limite séparative,
- 7 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

Dans les **sous-secteurs Ubb**, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 3 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions implantées en limite séparative,
- Non réglementé pour les constructions implantées en retrait par rapport à la limite séparative. Dans les

sous-secteurs Ube, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers…).

2 - Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans les dispositions générales.

3 - Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, …), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

4 - Façades

Les teintes de couleur en façade doivent garantir une harmonie avec celles des constructions existantes.

Sont interdits en façade le bois reconstitué, les bardages métalliques, ainsi que les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres… devront être intégrés dans les murs de façades ou les murs de clôture et seront regroupés.

Les citernes et bonbonnes seront enterrées ou intégrées à la construction (à l'exception des citernes de gaz). En tout état de cause elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

5 - Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

6 – Couverture et toiture

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture.

7 – Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2m, qu'elles soient édifiées sur rue ou en limite séparative.

En termes de consistance, les clôtures devront :

- soit être conçues en mur plein,
- soit être constitué d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,4m, éventuellement surmonté d'une haie vive et/ou d'éléments ajourés (grille ou grillage),
- soit être constitué d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- ne doivent pas employer à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les clôtures à réaliser sur les limites séparative correspondant à une limite de la zone avec une zone Agricole (A) ou Naturelle (N) doivent être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,4m et maximale de 1 m, éventuellement surmonté d'une haie vive et/ou d'éléments ajourés (grille ou grillage).

Cette disposition ne concerne pas les murs en pierre de pays existants.

ARTICLE Ub 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

- **habitat** : 1 place par tranche entamée de 80m² de surface de plancher créée,
- **commerces** : 1 place par tranche entamée de 25m² de surface de vente créée,
- **bureau** : 1 place par tranche entamée de 20m² de surface de plancher créée,
- **artisanat** : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée,
- **hôtellerie** : 1 place de par chambre d'hôtel créée et 1 place par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher de salle de restaurant ; dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs,
- **équipements** : le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature du projet, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

ARTICLE Ub 13 – Espaces libres et plantations

Sous-secteur Ub : une surface correspondant au minimum à 40% de l'unité foncière doit être plantée, traitée ou aménagée pour les constructions destinées à l'habitation

Sous-secteurs Ubb et Ube : non réglementé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols dans les **sous-secteurs Ub, Ubb et Ube** : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

Zone A (page 47 à 52 du règlement de PLU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*« La zone **A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend 4 types de sous-secteurs : A, Ah, Azh et Ap.*

*Les sous-secteurs **Ah** sont associés à des secteurs de la zone A aujourd'hui construits et occupés par des tiers aux exploitations agricoles. Ils correspondent le plus souvent à des constructions à usage d'habitation auxquelles une extension limitée est possible*

*Les sous-secteurs **Azh** sont associés à une protection stricte du fait de leur qualité de zone humide.*

*Les sous-secteurs **Ap** sont associés à une protection stricte du fait de leur intérêt paysager. »*

La zone A est en partie concernée par **les dispositions relatives aux voies bruyantes** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 11.

Le sous-secteur A est en partie concernée par **le risque minier**– *Cf. Dispositions générales – paragraphe 9.*

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

Dans **le sous-secteur Azh**, tout est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les constructions sur une distance minimale de 5 mètres de la rive des cours d'eau et talwegs.

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Hormis les sous-secteurs Azh :

Dans le **sous-secteur A**, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages strictement nécessaires aux exploitations agricoles, à savoir :
  - les bâtiments techniques (hangars, remises, serres, silos, granges, locaux de stockage…),
  - les constructions destinées au logement des exploitants, sous réserve de démontrer la nécessité pour leurs occupants d'être logés sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 150m² de surface de plancher; l'emprise au sol totale des annexes non contigües à la construction principale à laquelle elles se rapportent ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de cette construction principale,
  - lorsque le siège d'exploitation existe le constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation,
  - pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes liées à une exploitation agricole :

- en veillant à ne pas dépasser une surface de plancher totale de 250m² après extension(s),
- en continuité de l'existant.

- La création et le développement d'activités d'accueil à la ferme complémentaires et accessoires à l'activité de production principale de l'exploitation agricole (les gîtes ruraux, les chambres et tables d'hôtes, les fermes auberges, les fermes équestres, les fermes pédagogiques ou d'accueil, le tout ayant pour support l'exploitation agricole). Ceci devra s'effectuer en priorité par aménagement du bâti existant non utilisé situé au siège de l'exploitation, à défaut par extension du bâti existant situé au siège de l'exploitation. La réalisation de ce type d'aménagement ne devra pas compromettre le fonctionnement de l'activité principale de production de l'exploitation.
- Les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation . Elles devront se faire en priorité par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production ; à défaut par extension du bâti existant situé au siège de l'exploitation.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) liées à une exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

Dans le **sous-secteur Ap**, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, travaux ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité et aux différents réseaux dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques du site dans lequel ils sont implantés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le **sous-secteur Ah**, sont autorisées sous-condition :

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes de 100 m² et moins est limitée à 30 m².
- L' extension mesurée des constructions à usage d'habitation de plus de 100 m² est limitée à 30% de la surface de plancher existante sans que la nouvelle surface de plancher totale ne dépasse 200 m² après extension.
- Peut s'ajouter à cette extension la réalisation d'un garage ou annexe sous réserve :
  - qu'il soit relié à la construction à usage d'habitation à laquelle il se rapporte
  - ou qu'il soit implanté à une distance maximale de 10 m par rapport à la construction à usage d'habitation à laquelle il se rapporte
  - que son emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes non nécessaire à une exploitation agricole, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection immédiat de captages : toutes les activités y sont interdites (pratique de cultures, épandage d'engrais, fumiers…). Les animaux ne devront pas y pénétrer.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection rapprochée de captages : il est interdit de rechercher et de capter les eaux souterraines, de construire des maisons d'habitation, des étables, des bergeries, de creuser des fosses ou des puits perdus, de constituer des dépôts d'engrais organiques ou chimiques.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection éloignée de captages : La recherche et la captage les eaux souterraines, la construction des maisons d'habitation, des étables, des bergeries, le fait de creuser des fosses ou des puits perdus, de constituer des dépôts d'engrais organiques ou chimiques, l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits radioactifs, de produits chimiques et le rejet des eaux usées de toute nature pourront être interdits ou réglementés.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les

caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées doivent subir un traitement avant d'être rejetés conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics et en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la RD104 pour les constructions à usage d'habitation,
- soit en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD104 pour les autres constructions,
- soit en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les piscines qui doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers…).

2 - Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans les dispositions générales.

3 - Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte paysager, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

4 - Façades

Les teintes de couleur en façade doivent garantir une harmonie avec celles des constructions existantes.

Sont interdits en façade le bois reconstitué, les bardages métalliques, ainsi que les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction.

Les citernes et bonbonnes seront enterrées ou intégrées à la construction (à l'exception des citernes de gaz). En tout état de cause elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

5 - Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

6 – Couverture et toiture

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture.

7 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m, qu'elles soient édifiées sur rue ou en limite séparative.

En termes de consistance, les clôtures ne doivent pas employer à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts et devront être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,4m et maximale de 1 m, éventuellement surmonté d'une haie vive et/ou d'éléments ajourés (grille ou grillage).

Cette disposition ne concerne pas les murs en pierre de pays existants.

ARTICLE A 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature du projet, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations

Les zones de dépôts de matériaux de plein air devront être masquées au moyen d'écrans végétaux denses.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

Zone N (page 54 à 59 du règlement de PLU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

*« La zone **N** correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend 3 types de sous-secteurs : N, Nh et Nzh.*

Les sous-secteurs Nh sont associés à des secteurs de la zone N aujourd'hui construits. Ils correspondent le plus souvent à des constructions à usage d'habitation auxquelles une extension limitée est possible

Les sous-secteurs Nzh sont associés à une protection stricte du fait de leur qualité de zone humide. »

La zone N est en partie concernée par **les dispositions relatives aux voies bruyantes** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 11.

Le sous-secteur N est en partie concernée par **le risque minier**– *Cf. Dispositions générales – paragraphe 9.*

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les constructions sur une distance minimale de 5 mètres de la rive des cours d'eau et talwegs.

De plus, dans les secteurs concerné par les risques miniers : sauf avis contraire de l'autorité environnementale, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans **l'ensemble de la zone N,** sont admises :

- les constructions et installations et aménagements à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les **sous secteurs Nh,** sont admises :

- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort, ainsi que l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
    - L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes de 100 m² et moins est limitée à 30 m².
    - L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation de plus de 100 m² est limitée à 30% de la surface de plancher existante sans que la nouvelle surface de plancher totale ne dépasse 200 m² après extension.

- L'extension mesurée des constructions à usage artisanales existantes dans la limite de 30% de la construction existante.
- dans la mesure où l'extension est disposée en continuité de l'existant,
- sans changement de destination ni création de nouveaux logements.

Peut s'ajouter à cette extension la réalisation d'un garage ou annexe sous réserve :

- qu'il soit relié à la construction à usage d'habitation à laquelle il se rapporte
- ou qu'il soit implanté à une distance maximale de 10 m par rapport à la construction à usage d'habitation à laquelle il se rapporte
- que son emprise au sol n'excède pas 40 m².

- Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des extensions de constructions autorisées.

Dans les **secteurs concernés par les risques miniers** :

- les projets d'utilisation ou d'occupation du sol sont soumis à l'avis de l'autorité environnementale.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection immédiat de captages : toutes les activités y sont interdites (pratique de cultures, épandage d'engrais, fumiers…). Les animaux ne devront pas y pénétrer.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection rapprochée de captages : il est interdit de rechercher et de capter les eaux souterraines, de construire des maisons d'habitation, des étables, des bergeries, de creuser des fosses ou des puits perdus, de constituer des dépôts d'engrais organiques ou chimiques.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection éloignée de captages : La recherche et la captage les eaux souterraines, la construction des maisons d'habitation, des étables, des bergeries, le fait de creuser des fosses ou des puits perdus, de constituer des dépôts d'engrais organiques ou chimiques, l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits radioactifs, de produits chimiques et le rejet des eaux usées de toute nature pourront être interdits ou réglementés.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne

pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées doivent subir un traitement avant d'être rejetés conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics et en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la RD104 pour les constructions à usage d'habitation,
- soit en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD104 pour les autres constructions,
- soit en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les piscines qui doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes non contigües à la construction principale à laquelle elles se rapportent ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de cette construction principale.

Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 25m par rapport à la construction principale auxquelles elles se rapportent.

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses.

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers…).

2 - Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans les dispositions générales.

3 - Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte paysager, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

4 - Façades

Les teintes de couleur en façade doivent garantir une harmonie avec celles des constructions existantes.

Sont interdits en façade le bois reconstitué, les bardages métalliques, ainsi que les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction.

Les citernes et bonbonnes seront enterrées ou intégrées à la construction (à l'exception des citernes de gaz). En tout état de cause elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

5 - Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

6 – Couverture et toiture

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture.

7 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m, qu'elles soient édifiées sur rue ou en limite séparative.

En termes de consistance, les clôtures ne doivent pas employer à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts et devront être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,4m et maximale de 1 m, éventuellement surmonté d'une haie vive et/ou d'éléments ajourés (grille ou grillage).

Cette disposition ne concerne pas les murs en pierre de pays existants.

ARTICLE N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature du projet, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

Le règlement du PLU après sa mise en compatibilité

Zone UB (page 18 à 26 du règlement du PLU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

*« La **zone Ub** correspond aux extensions urbaines qui se sont développées autour du village, au Nord et au Sud de la RD104 ; elle comprend ~~3~~ 4 types de sous-secteurs :'*

*Le **sous-secteur Ub** accueille des extensions urbaines de type pavillonnaire présentant une densité intermédiaire et une mixité des fonctions.*

Le sous-secteur Ubzh identifie et protège la proximité immédiate d'une zone humide. Il accueille des extensions urbaines de type pavillonnaire présentant une densité intermédiaire et une mixité des fonctions.

*Les **sous-secteurs Ubb** accueillent deux structures spécialisées : le Mas du Bois Laville et l'ESAT Saint-Joseph.*

*Les **sous-secteurs Ube** sont dédiés aux aménagement et équipements publics d'intérêt collectif aux lieux-dits de la Combe et du Ruissol.*

La zone Ub est en partie concernée par **les dispositions relatives aux voies bruyantes** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 11.

Le sous-secteur Ub est en partie concernée par **le risque minier**– *Cf. Dispositions générales – paragraphe 9.*

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l 'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « m » - risques miniers :

Dans les **sous-secteurs Ub et Ubzh**, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- le stationnement isolé de caravanes et l'installation de résidences mobiles,
- les dépôts de toute nature.

Dans les **sous-secteurs Ubb et Ube**, sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub2.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les constructions sur une distance minimale de 5 mètres de la rive des cours d'eau et talwegs.

De plus, dans les secteurs concerné par les risques miniers : sauf avis contraire de l'autorité environnementale, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection immédiat de captages : toutes les activités y sont interdites (pratique de cultures, épandage d'engrais, fumiers…). Les animaux ne devront pas y pénétrer.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection rapprochée de captages : il est interdit de rechercher et de capter les eaux souterraines, de construire des maisons d'habitation, des étables, des bergeries, de creuser des fosses ou des puits perdus, de constituer des dépôts d'engrais organiques ou chimiques.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection éloignée de captages : La recherche et la captage les eaux souterraines, la construction des maisons d'habitation, des étables, des bergeries, le fait de creuser des fosses ou des puits perdus, de constituer des dépôts d'engrais organiques ou chimiques, l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits radioactifs, de produits chimiques et le rejet des eaux usées de toute nature pourront être interdits ou réglementés.

ARTICLE Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le **sous-secteur Ub**, sont autorisés sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions,
- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve :
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité,
  - qu'elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords,
  - que par leur taille ou leur organisation, elles soient compatibles avec la structure architecturale ou urbaine du centre ancien du village.

Dans le **sous-secteur Ubb**, sont autorisés sous conditions :

- les constructions, extensions et installations nécessaires au fonctionnement des structures spécialisées existantes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

Dans le **sous-secteur Ube**, sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- les aménagements, installations et installations publiques ou d'intérêt collectif,
- le logement de fonction sous réserve qu'il soit destiné aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des installations et constructions autorisées dans la zone,
  - qu'il soit intégré au volume des constructions autorisées sur la zone,
  - qu'il n'excède pas 150 m² de surface de plancher,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

Dans les **secteurs concernés par les risques miniers** :

- les projets d'utilisation ou d'occupation du sol sont soumis à l'avis de l'autorité environnementale.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées doivent subir un traitement avant d'être rejetés conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les **sous-secteurs Ubb**, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en

vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics et en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE Ub 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les **sous-secteurs Ub et Ubzh,** les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales,
- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),
- soit en adoptant un recul identique à celui opéré par les constructions voisines par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les piscines qui doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le **sous-secteur Ubb,** les constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),
- soit en adoptant un recul identique à celui opéré par les constructions voisines par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les piscines qui doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans les **sous-secteurs Ube,** les constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales,
- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),
- soit en adoptant un recul identique à celui opéré par les constructions voisines par rapport aux voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans **tous les secteurs de la zone Ub**, pour les annexes, l'implantation est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées sous-réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la visibilité et à la sécurité publique et routière. Cette disposition ne s'applique par en bordure des routes départementales.

ARTICLE Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les **sous-secteurs Ub, Ubzh et Ube**, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative latérale,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le **sous-secteur Ubb**, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes non contigües à la construction principale à laquelle elles se rapportent ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de cette construction principale.

Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 25m par rapport à la construction principale auxquelles elles se rapportent.

ARTICLE Ub 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans les **sous-secteurs Ub et Ubzh**, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 3 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions implantées en limite séparative,
- 7 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

Dans les **sous-secteurs Ubb**, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 3 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions implantées en limite séparative,
- Non réglementé pour les constructions implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

Dans les **sous-secteurs Ube**, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers…).

2 - Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans les dispositions générales.

3 - Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, …), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

4 - Façades

Les teintes de couleur en façade doivent garantir une harmonie avec celles des constructions existantes.

Sont interdits en façade le bois reconstitué, les bardages métalliques, ainsi que les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres… devront être intégrés dans les murs de façades ou les murs de clôture et seront regroupés.

Les citernes et bonbonnes seront enterrées ou intégrées à la construction (à l'exception des citernes de gaz). En tout état de cause elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

5 - Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

6 – Couverture et toiture

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture.

7 – Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2m, qu'elles soient édifiées sur rue ou en limite séparative.

En termes de consistance, les clôtures devront :

- soit être conçues en mur plein,
- soit être constitué d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,4m, éventuellement surmonté d'une haie vive et/ou d'éléments ajourés (grille ou grillage),
- soit être constitué d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- ne doivent pas employer à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Pour tous les sous-secteurs, à l'exception du sous-secteur Ubzh, les clôtures à réaliser sur les limites séparative correspondant à une limite de la zone avec une zone Agricole (A) ou
Naturelle (N) doivent être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,4m et maximale de 1 m, éventuellement surmonté d'une haie vive et/ou d'éléments ajourés (grille ou grillage).

Cette disposition ne concerne pas les murs en pierre de pays existants.

En sous-secteur Ubzh et afin de préserver la qualité des paysages, la création ou modification de clôture est limitée au grillage à mailles larges ou aux structures poteaux bois, de façon à permettre le passage de la petite faune. Toute clôture sera doublée d'une haie vive.

ARTICLE Ub 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

- **habitat** : 1 place par tranche entamée de 80m² de surface de plancher créée,
- **commerces** : 1 place par tranche entamée de 25m² de surface de vente créée,
- **bureau** : 1 place par tranche entamée de 20m² de surface de plancher créée,
- **artisanat** : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée,
- **hôtellerie** : 1 place de par chambre d'hôtel créée et 1 place par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher de salle de restaurant ; dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs,
- **équipements** : le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature du projet, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

En sous-secteur Ubzh, les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavage, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

ARTICLE Ub 13 – Espaces libres et plantations

Sous-secteurs Ub et Uzbh : une surface correspondant au minimum à 40% de l'unité foncière doit être plantée, traitée ou aménagée pour les constructions destinées à l'habitation

Sous-secteurs Ubb et Ube : non réglementé.

Sous-secteur Ubzh : les haies vives devront être composées d'essences locales (bonne adaptation au climat et bonne intégration paysagère), contribuant ainsi à l'insertion de l'habitat et au maintien de la biodiversité (maintien de zone refuge). Les haies monospécifiques, composées notamment de résineux, sont interdites.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols dans les **sous-secteurs Ub, Ubb et Ube** : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

Zone A (page 47 à 52 du règlement de PLU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*« La zone **A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend 4 5 types de sous-secteurs : A, Ah, Azh, **Azhc** et Ap.*

*Les sous-secteurs **Ah** sont associés à des secteurs de la zone A aujourd'hui construits et occupés par des tiers aux exploitations agricoles. Ils correspondent le plus souvent à des constructions à usage d'habitation auxquelles une extension limitée est possible*

*Les sous-secteurs **Azh** sont associés à une protection stricte du fait de leur qualité de zone humide.*

Le sous-secteur Azhc est associé à une protection stricte du fait de sa qualité de zone humide au lieu-dit "La Combe".

*Les sous-secteurs **Ap** sont associés à une protection stricte du fait de leur intérêt paysager. »*

La zone A est en partie concernée par **les dispositions relatives aux voies bruyantes** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 11.

Le sous-secteur A est en partie concernée par **le risque minier**– *Cf. Dispositions générales – paragraphe 9.*

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

Dans **le sous-secteur Azh**, tout est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les constructions sur une distance minimale de 5 mètres de la rive des cours d'eau et talwegs.

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Hormis les sous-secteurs Azh :

Dans le **sous-secteur A**, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages strictement nécessaires aux exploitations agricoles, à savoir :

  - les bâtiments techniques (hangars, remises, serres, silos, granges, locaux de stockage…),

  - les constructions destinées au logement des exploitants, sous réserve de démontrer la nécessité pour leurs occupants d'être logés sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 150m² de surface de plancher; l'emprise au sol totale des annexes non contigües à la construction principale à laquelle elles se rapportent ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de cette construction principale,

  - lorsque le siège d'exploitation existe le constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation,

  - pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet.

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes liées à une exploitation agricole :

- en veillant à ne pas dépasser une surface de plancher totale de 250m² après extension(s),
- en continuité de l'existant.

- La création et le développement d'activités d'accueil à la ferme complémentaires et accessoires à l'activité de production principale de l'exploitation agricole (les gîtes ruraux, les chambres et tables d'hôtes, les fermes auberges, les fermes équestres, les fermes pédagogiques ou d'accueil, le tout ayant pour support l'exploitation agricole). Ceci devra s'effectuer en priorité par aménagement du bâti existant non utilisé situé au siège de l'exploitation, à défaut par extension du bâti existant situé au siège de l'exploitation. La réalisation de ce type d'aménagement ne devra pas compromettre le fonctionnement de l'activité principale de production de l'exploitation.
- Les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation . Elles devront se faire en priorité par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production ; à défaut par extension du bâti existant situé au siège de l'exploitation.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) liées à une exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

Dans le sous-secteur Azhc, sont autorisées sous-conditions :

- ***Les clôtures perméables permettant la libre circulation de la petite faune.***
  Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans le **sous-secteur Ap**, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, travaux ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité et aux différents réseaux dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques du site dans lequel ils sont implantés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le **sous-secteur Ah**, sont autorisées sous-condition :

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes de 100 m² et moins est limitée à 30 m².
- L' extension mesurée des constructions à usage d'habitation de plus de 100 m² est limitée à 30% de la surface de plancher existante sans que la nouvelle surface de plancher totale ne dépasse 200 m² après extension.
- Peut s'ajouter à cette extension la réalisation d'un garage ou annexe sous réserve :
  - qu'il soit relié à la construction à usage d'habitation à laquelle il se rapporte
  - ou qu'il soit implanté à une distance maximale de 10 m par rapport à la construction à usage d'habitation à laquelle il se rapporte
  - que son emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes non nécessaire à une exploitation agricole, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à

l'assise et aux accès des constructions.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection immédiat de captages : toutes les activités y sont interdites (pratique de cultures, épandage d'engrais, fumiers…). Les animaux ne devront pas y pénétrer.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection rapprochée de captages : il est interdit de rechercher et de capter les eaux souterraines, de construire des maisons d'habitation, des étables, des bergeries, de creuser des fosses ou des puits perdus, de constituer des dépôts d'engrais organiques ou chimiques.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection éloignée de captages : La recherche et la captage les eaux souterraines, la construction des maisons d'habitation, des étables, des bergeries, le fait de creuser des fosses ou des puits perdus, de constituer des dépôts d'engrais organiques ou chimiques, l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits radioactifs, de produits chimiques et le rejet des eaux usées de toute nature pourront être interdits ou réglementés.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les

caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées doivent subir un traitement avant d'être rejetés conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics et en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la RD104 pour les constructions à usage d'habitation,
- soit en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD104 pour les autres constructions,
- soit en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les piscines qui doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers…).

2 - Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans les dispositions générales.

3 - Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte paysager, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

4 - Façades

Les teintes de couleur en façade doivent garantir une harmonie avec celles des constructions existantes.

Sont interdits en façade le bois reconstitué, les bardages métalliques, ainsi que les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction.

Les citernes et bonbonnes seront enterrées ou intégrées à la construction (à l'exception des citernes de gaz). En tout état de cause elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

5 - Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

6 – Couverture et toiture

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture.

7 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m, qu'elles soient édifiées sur rue ou en limite séparative.

Pour tous les sous-secteurs, à l'exception du sous-secteur Azhc :
en termes de consistance, les clôtures ne doivent pas employer à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts et devront être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,4m et maximale de 1 m, éventuellement surmonté d'une haie vive et/ou d'éléments ajourés (grille ou grillage).

Cette disposition ne concerne pas les murs en pierre de pays existants.

En sous-secteur Azhc et afin de préserver la qualité des paysages, la création ou modification de clôture est limitée au grillage à mailles larges ou aux structures poteaux bois, de façon à permettre le passage de la petite faune. Toute clôture sera doublée d'une haie vive.

ARTICLE A 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature du projet, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations

Les zones de dépôts de matériaux de plein air devront être masquées au moyen d'écrans végétaux denses.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

Zone N (page 54 à 59 du règlement de PLU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

*« La zone **N** correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend ~~3~~ **4** types de sous-secteurs : N, Nh, Nzh **et Nzhc**.*

Les sous-secteurs Nh sont associés à des secteurs de la zone N aujourd'hui construits. Ils correspondent le plus souvent à des constructions à usage d'habitation auxquelles une extension limitée est possible

Les sous-secteurs Nzh sont associés à une protection stricte du fait de leur qualité de zone humide. »

Le sous-secteur Nzhc est associé à une protection stricte du fait de sa qualité de zone humide au lieu-dit "La Combe".

La zone N est en partie concernée par **les dispositions relatives aux voies bruyantes** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 11.

Le sous-secteur N est en partie concernée par **le risque minier**– *Cf. Dispositions générales – paragraphe 9.*

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les constructions sur une distance minimale de 5 mètres de la rive des cours d'eau et talwegs.

De plus, dans les secteurs concerné par les risques miniers : sauf avis contraire de l'autorité environnementale, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans **l'ensemble de la zone N,** sont admises :

- les constructions et installations et aménagements à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les **sous secteurs Nh,** sont admises :

- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort, ainsi que l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
    - L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes de 100 m² et moins est limitée à 30 m².
    - L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation de plus de 100 m² est limitée à 30% de la surface de plancher existante sans que la nouvelle surface de plancher totale ne dépasse 200 m² après extension.
    - L'extension mesurée des constructions à usage artisanales existantes dans la limite de 30% de la construction existante.

- dans la mesure où l'extension est disposée en continuité de l'existant,
- sans changement de destination ni création de nouveaux logements.

Peut s'ajouter à cette extension la réalisation d'un garage ou annexe sous réserve :

- qu'il soit relié à la construction à usage d'habitation à laquelle il se rapporte
- ou qu'il soit implanté à une distance maximale de 10 m par rapport à la construction à usage d'habitation à laquelle il se rapporte
- que son emprise au sol n'excède pas 40 m².

- Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des extensions de constructions autorisées.

Dans le sous-secteur Nzhc, sont admises :

- ***Les clôtures perméables permettant la libre circulation de la petite faune.***
  Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans les **secteurs concernés par les risques miniers** :

- les projets d'utilisation ou d'occupation du sol sont soumis à l'avis de l'autorité environnementale.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection immédiat de captages : toutes les activités y sont interdites (pratique de cultures, épandage d'engrais, fumiers…). Les animaux ne devront pas y pénétrer.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection rapprochée de captages : il est interdit de rechercher et de capter les eaux souterraines, de construire des maisons d'habitation, des étables, des bergeries, de creuser des fosses ou des puits perdus, de constituer des dépôts d'engrais organiques ou chimiques.

Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection éloignée de captages : La recherche et la captage les eaux souterraines, la construction des maisons d'habitation, des étables, des bergeries, le fait de creuser des fosses ou des puits perdus, de constituer des dépôts d'engrais organiques ou chimiques, l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits radioactifs, de produits chimiques et le rejet des eaux usées de toute nature pourront être interdits ou réglementés.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées doivent subir un traitement avant d'être rejetés conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics et en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la RD104 pour les constructions à usage d'habitation,
- soit en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD104 pour les autres constructions,
- soit en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les piscines qui doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes non contigües à la construction principale à laquelle elles se rapportent ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de cette construction principale.

Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 25m par rapport à la construction principale auxquelles elles se rapportent.

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses.

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les

milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers…).

2 - Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans les dispositions générales.

3 - Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte paysager, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

4 - Façades

Les teintes de couleur en façade doivent garantir une harmonie avec celles des constructions existantes.

Sont interdits en façade le bois reconstitué, les bardages métalliques, ainsi que les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction.

Les citernes et bonbonnes seront enterrées ou intégrées à la construction (à l'exception des citernes de gaz). En tout état de cause elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

5 - Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

6 – Couverture et toiture

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture.

7 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m, qu'elles soient édifiées sur rue ou en limite séparative.

Pour tous les sous-secteurs, à l'exception du sous-secteur Nzhc :
en termes de consistance, les clôtures ne doivent pas employer à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts et devront être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,4m et maximale de 1 m, éventuellement surmonté d'une haie vive et/ou d'éléments ajourés (grille ou grillage).

Cette disposition ne concerne pas les murs en pierre de pays existants.

En sous-secteur Nzhc et afin de préserver la qualité des paysages, la création ou modification de clôture est limitée au grillage à mailles larges ou aux structures poteaux bois, de façon à permettre le passage de la petite faune. Toute clôture sera doublée d'une haie vive.

ARTICLE N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature du projet, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

5.1.3 Les documents graphiques

Comme mentionné précédemment, les parcelles concernées par le projet d'aménagement doivent faire l'objet d'une modification de zonage afin de permettre la construction de logements.

Les parcelles AC n°250 et 252 passent ainsi de la zone Ube à la zone Ubzh, nouvelle sous-catégorie de la zone Ub, apportant des prescriptions permettant la protection de la zone humide. Le classement de la zone humide présente sur ces parcelles est également modifié avec la création de 2 nouveaux sous-secteurs Nzhc et Azhc, afin de garantir et renforcer sa préservation.

L'emplacement anciennement réservé pour les installations publiques est supprimé, la salle multi-activités et le restaurant ayant été construits sur la parcelle n°224.

La Figure 16 et la Figure 17 présentent ces modifications au zonage :

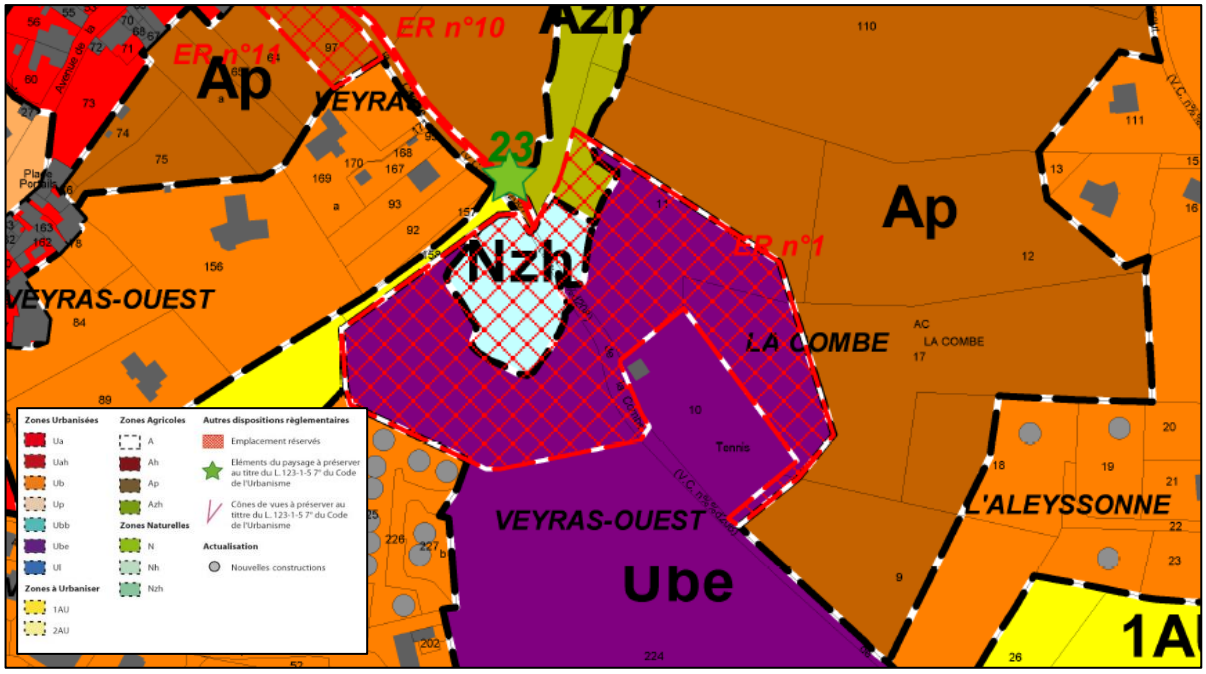


Figure 16 : Zonage du PLU avant la procédure de déclaration de projet

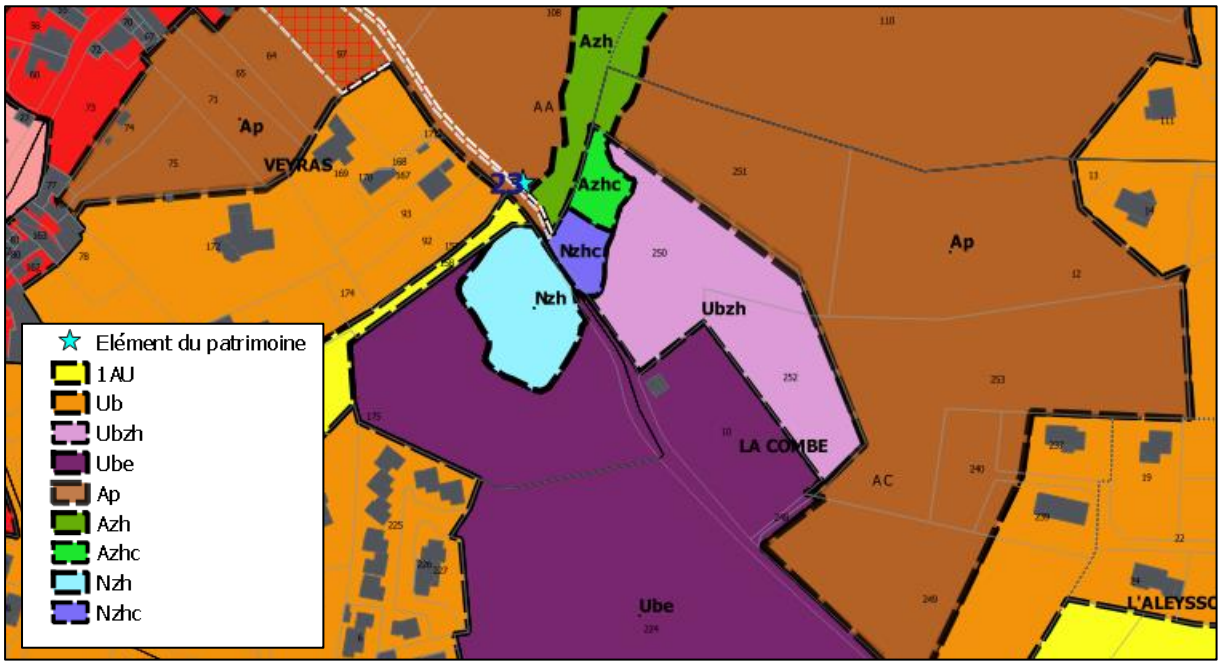


Figure 17 : Zonage du PLU après la procédure de déclaration de projet

5.1.4 Evolution des surfaces du PLU

Le passage des parcelles n°250 et 252 de la zone Up à la zone Ubzh, et des zones Azh et Nzh respectivement en Azhc et Nzhc implique la mise à jour du tableau des surfaces de zones. Ces surfaces ont été calculées à partir de la dernière version du plan de zonage (voir Tableau 3 et Tableau 4 ci-après).

Tableau 3 : Bilan des superficies de chacune des zones du PLU avant la procédure de déclaration de projet

Zone	Surface (en ha)	% du territoire par zone du PLU
	ZONE U	
UA	4,4	0,56
UAh	0,5	0,06
Ub	84,88	10,9
Up	23,91	3
Ubb	3,75	0,48
Ube	5,71	0,73
Ui	3,18	0,4
Sous total zone U	126,33	16,2
	ZONE AU	
1AU	1,4	0,18
2AU	1,57	0,2
Sous total zone AU	**2,97**	**0,38**

Zone	Surface (en ha)	% du territoire par zone du PLU
ZONE A		
A	118,26	19,8
Ah	1,39	0,18
Ap	53,27	6,84
Azh	2,99	0,38
Sous total zone A	**175,91**	**22,6**
ZONE N		
N	459,93	59
Nh	11,4	1,46
Nzh	2,39	0,3
Sous total zone N	**473,72**	**60,8**
SUPERFICIE TOTALE	**778,93**	100

Tableau 4 : Bilan des superficies de chacune des zones du PLU après la procédure de déclaration de projet

Zone	Surface (en ha)	% du territoire par zone du PLU
ZONE U		
UA	4,4	0,56
UAh	0,5	0,06
Ub	84,88	10,9
Ubzh	0,66	0,08
Up	23,91	3
Ubb	3,75	0,48
Ube	5,05	0,65
Ui	3,18	0,4
Sous total zone U	126,33	16,2
ZONE AU		
1AU	1,4	0,18
2AU	1,57	0,2
Sous total zone AU	**2,97**	**0,38**
ZONE A		
A	118,26	15,2
Ah	1,39	0,18

Zone	Surface (en ha)	% du territoire par zone du PLU
Ap	53,27	6,84
Azh	2,92	0,37
Azhc	0,069	0,009
Sous total zone A	**175,91**	**22,6**
ZONE N		
N	459,93	59
Nh	11,4	1,46
Nzh	2,32	0,30
Nzhc	0,065	0,008
Sous total zone N	**473,72**	**60,8**
SUPERFICIE TOTALE	**778,93**	100

6 ANNEXE(S)

Annexe 1 : Evaluation environnementale

COMMUNE DE VEYRAS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRESENTATION
EXPOSANT LES MOTIFS
DU PROJET DE MODIFICATION

I. Historique du PLU de VEYRAS

Dans le cadre de sa compétence urbanisme, la Commune de Veyras a initié en 2004 une procédure pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veyras. Celui-ci a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 février 2014.

II. Objet de la présente modification simplifiée

La présente modification simplifiée a pour objet de modifier le zonage concernant :

- les parcelles communales section AC n° 250 et 252 pour permettre la construction de logements collectifs intergénérationnels,
- la parcelle privée section AD n° 75 pour permettre à la S.A PRECIA MOLEN de créer un parking.

Conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».
Il est ainsi procédé à la 2ème modification simplifiée du PLU de Veyras.

1er PROJET DE MODIFICATION

Etat actuel

1. Situation des terrains

Zonage du PLU de Veyras :

Les parcelles communales section AC n° 250 et 252 (8 269 m²) sont situées en zone Ube. Cette zone autorise la construction de bâtiments à usage de service public.

Le projet municipal est de permettre la construction de logements collectifs intergénérationnels sur ces parcelles car il existe un réel besoin actuellement à Veyras.

Cette propriété acquise en 2013 était initialement destinée à la construction d'une salle évènementielle. Comme l'actuel Conseil Municipal a décidé d'un autre emplacement pour cette édification ; celle-ci est donc disponible pour le projet cité ci-dessus.

Le site :

Ces parcelles se situent lieu dit « La Combe » où la commune dispose de divers équipements publics : terrain multisports, tennis, jeu de boules, salle culturelle, futur restaurant, etc…

Impact du projet

Il s'agit de modifier le zonage des parcelles communales section AC n° 250 et 252 pour les passer de zone Ube en zone Ub afin de permettre la construction de logements collectifs intergénérationnels.

Cette modification **n'entraînera pas d'augmentation de la surface urbanisable** arrêtée dans le Plan Local d'Urbanisme**,** mais changera la nature de constructibilité de ces parcelles.

Le Conseil Municipal veillera à ce que les constructions s'intègrent bien dans le paysage.

2ème PROJET DE MODIFICATION

Etat actuel

1- Situation du terrain

Zonage du PLU de Veyras :

La parcelle privée section AD n° 75 (974 m²) est située en zone Ub. La zone Ub du PLU de Veyras constitue la zone urbanisée de la Commune à dominante pavillionnaire.

Le projet de la S.A. PRECIA MOLEN est de créer un parking automobiles pour les besoins de son personnel.

Le site :

L'usine S.A. PRECIA MOLEN fabrique des instruments de pesage. Elle a son siège à Veyras, et sa direction souhaite préserver et consolider son implantation veyrassoise.

Le site S.A. PRECIA MOLEN de Veyras est entouré de pavillons, sauf en limite nord, où il est bordé par une zone naturelle.

Impact du projet

Il s'agit de modifier le zonage de la parcelle AD n° 75 pour la passer de zone Ub en zone UI, dans le but de permettre la création d'un parking destiné aux employés de la S.A. PRECIA MOLEN. Ceci est nécessaire car ce futur parking est lié directement aux activités de cette entreprise.

III. La procédure :

1. Le cadre réglementaire

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme dispose notamment que : « lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Elle peut, à l'initiative du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

C'est pourquoi, la procédure choisie est celle de la modification simplifiée. Elle est menée par la Commune de Veyras, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment de son article L.153-45 pour ce qui concerne le déroulement de la procédure de modification simplifiée.

2. Les étapes de la procédure :

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise les différentes étapes de cette procédure simplifiée.

Lancement de la procédure de modification simplifiée
Publication de l'avis d'information dans la presse et par voie d'affichage

↓ [Minimum 8 jours avant]

Mise à disposition du dossier au public
Registre au siège de l'EPCI et en Mairie
Pendant une durée d'un mois

↓ [1 mois]

Délibération de la Commune de Veyras
Approuvant la modification simplifiée
Réalisation des mesures de publicité

↓ [2 mois]

Fin du délai de recours des tiers

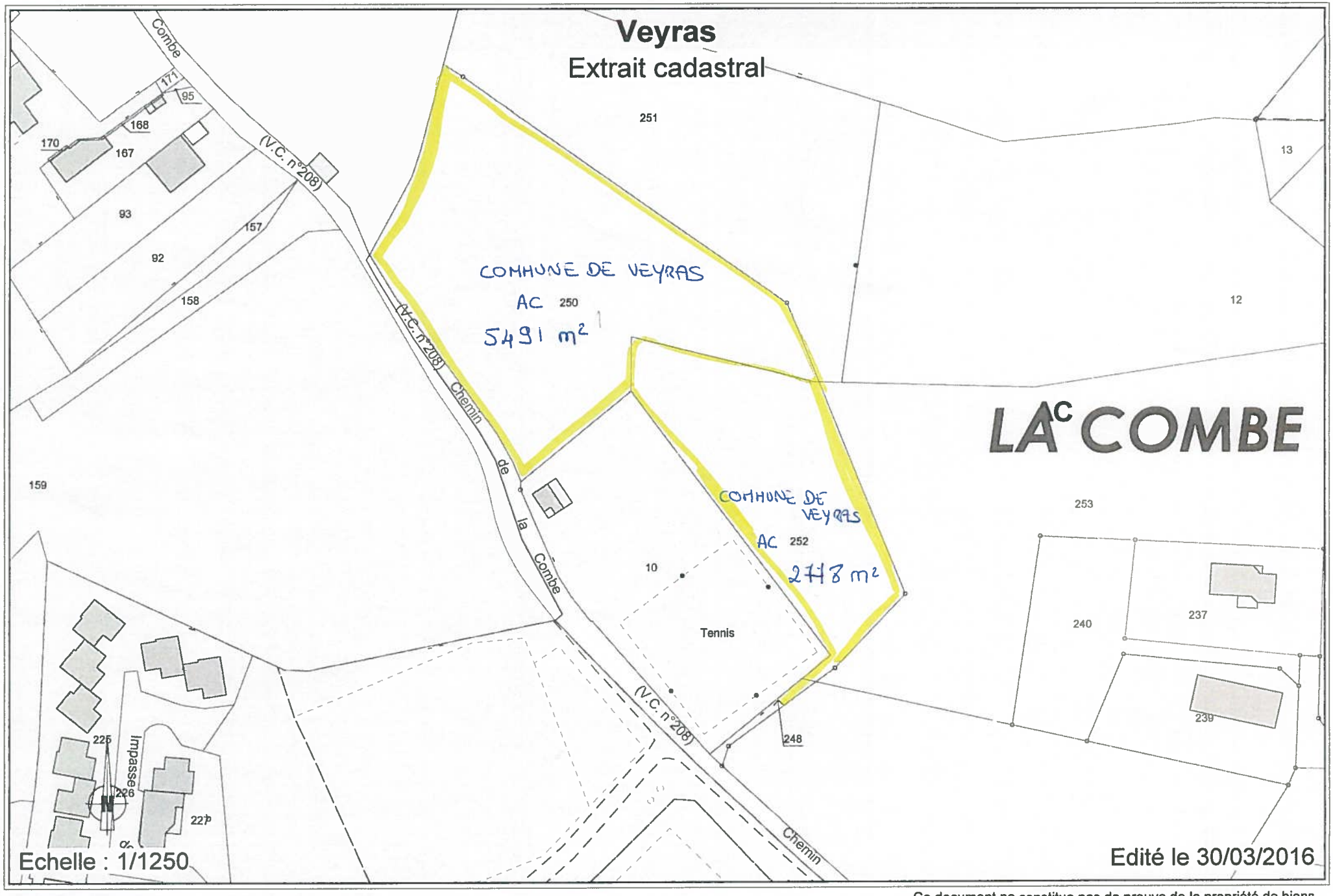
IV. La composition du dossier

Le dossier de la 2ème modification simplifiée du PLU de Veyras est composé des éléments suivants :
La présente notice de présentation exposant les motifs de la procédure.
Le plan de zonage actuel où figurent les parcelles communales AC n° 250 et 252, et la parcelle privée AD n° 75.
Le dossier complet du PLU de Veyras.

SECTION AC

Veyras

Extrait cadastral

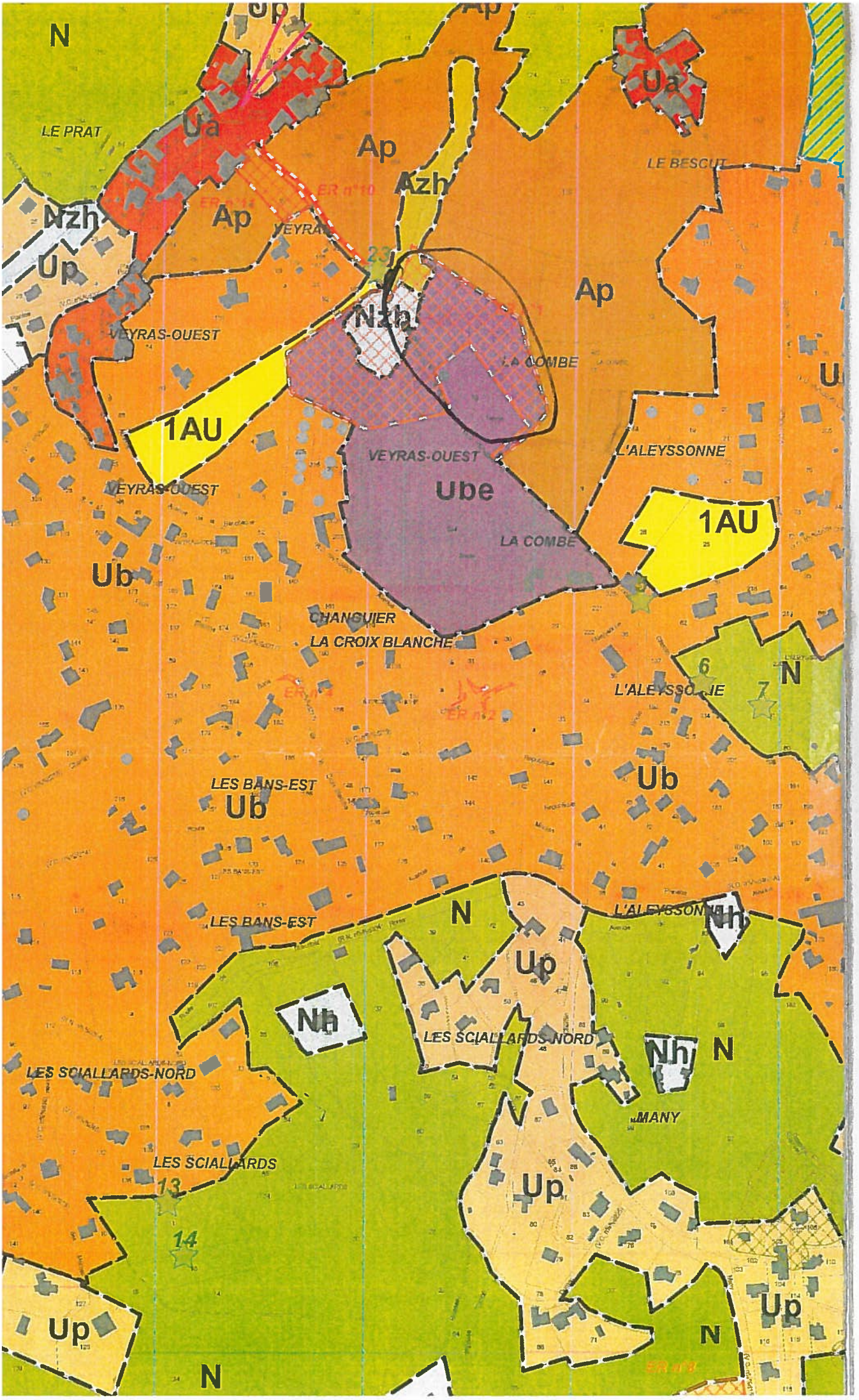


Echelle : 1/1250

Edité le 30/03/2016

source : DGI-cadastre

Ce document ne constitue pas de preuve de la propriété de biens


N
LE PRAT
Ua
Ap
Azh
LE BESCUT
Nzh
Up
VEYRAS
23
VEYRAS-OUEST
LA COMBE
1AU
VEYRAS-OUEST
Ube
L'ALEYSSONNE
1AU
Ub
CHANGUIER
LA CROIX BLANCHE
6
7
L'ALEYSSONNE
LES BANS-EST
Ub
LES BANS-EST
L'ALEYSSONNE
Nh
LES SCIALLARDS-NORD
LES SCIALLARDS-NORD
MANY
LES SCIALLARDS
13
14

Veyras
Ardèche

COMMUNE DE VEYRAS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRESENTATION EXPOSANT LES MOTIFS DU PROJET DE MODIFICATION

Modification simplifiée n°1 du PLU de VEYRAS – Note de présentation
Avril 2015

Mairie de VEYRAS - 1101, Place de la République, 07000 VEYRAS
Tél. 04 75 64 29 04 - Fax 04 75 64 80 61
mairiedeveyras@wanadoo.fr - mairie-veyras@inforoutes-ardeche.fr
www.veyras.fr

I. Historique du PLU de VEYRAS

Dans le cadre de sa compétence urbanisme, la Commune de Veyras a initié en 2004 une procédure pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veyras. Celui-ci a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 février 2014.

II. Objet de la présente modification simplifiée

La présente modification simplifiée a pour objet modifier le zonage concernant la parcelle n°AC 91 pour permettre à la S.A. PRECIA MOLEN qui se rend acquéreur de ce terrain, de créer un parking destiné à ses employés.

Conformément aux articles L123-13 et R 123-20-1 du Code de l'Urbanisme « la procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour modifier de façon ponctuelle le zonage du PLU.
Il est ainsi procédé à la 1ère modification simplifiée du PLU de Veyras.

III. Etat actuel

1. Situation du terrain

Zonage du PLU de Veyras :
La parcelle AC 91 (1 920 m²) est située en zone Ub. La zone Ub du PLU de Veyras constitue la zone urbanisée de la Commune à dominante pavillionnaire.

2. Le projet de la S.A. PRECIA MOLEN est de créer un parking automobiles pour les besoins de son personnel afin de lui permettre éventuellement dans le futur, de réaliser une extension d'atelier sur l'actuel parking implanté en zone UI.

Le site :
L'usine S.A. PRECIA MOLEN fabrique des instruments de pesage. Elle a son siège à Veyras, et sa direction souhaite préserver et consolider son implantation veyrassoise.

Le site S.A. PRECIA MOLEN de Veyras est entouré de pavillons, sauf en limite nord, où il est bordé par une zone naturelle.

IV. Impact du projet

Il s'agit de modifier le zonage de la pacelle AC 91 pour la passer de zone Ub en zone UI, dans le but de permettre la création d'un parking destiné aux employés de la S.A. PRECIA MOLEN. Ceci est nécessaire car ce futur parking est lié directement aux activités de cette entreprise.
Les nuisances ne devraient pas augmenter puisque la circulation des véhicules se fait déjà route du pesage et sera sans changement.

V. La procédure :

1. Le cadre réglementaire

L'article L 123-13 du code de l'Urbanisme dispose notamment que : « lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Elle peut, à l'initiative du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

C'est pourquoi, la procédure choisie est celle de la modification simplifiée. Elle est menée par la Commune de Veyras, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment des articles L 123-13 et R 123-20-1 et suivants pour ce qui concerne le déroulement de la procédure de modification simplifiée.

2. Les étapes de la procédure :

L'article R 123-20-2 du Code de l'Urbanisme précise les différentes étapes de cette procédure simplifiée.

Lancement de la procédure de modification simplifiée
Publication de l'avis d'information dans la presse et par voie d'affichage

↓ [Minimum 8 jours avant]

Mise à disposition du dossier au public
Registre au siège de l'EPCI et en Mairie
Pendant une durée d'un mois

↓ [1 mois]

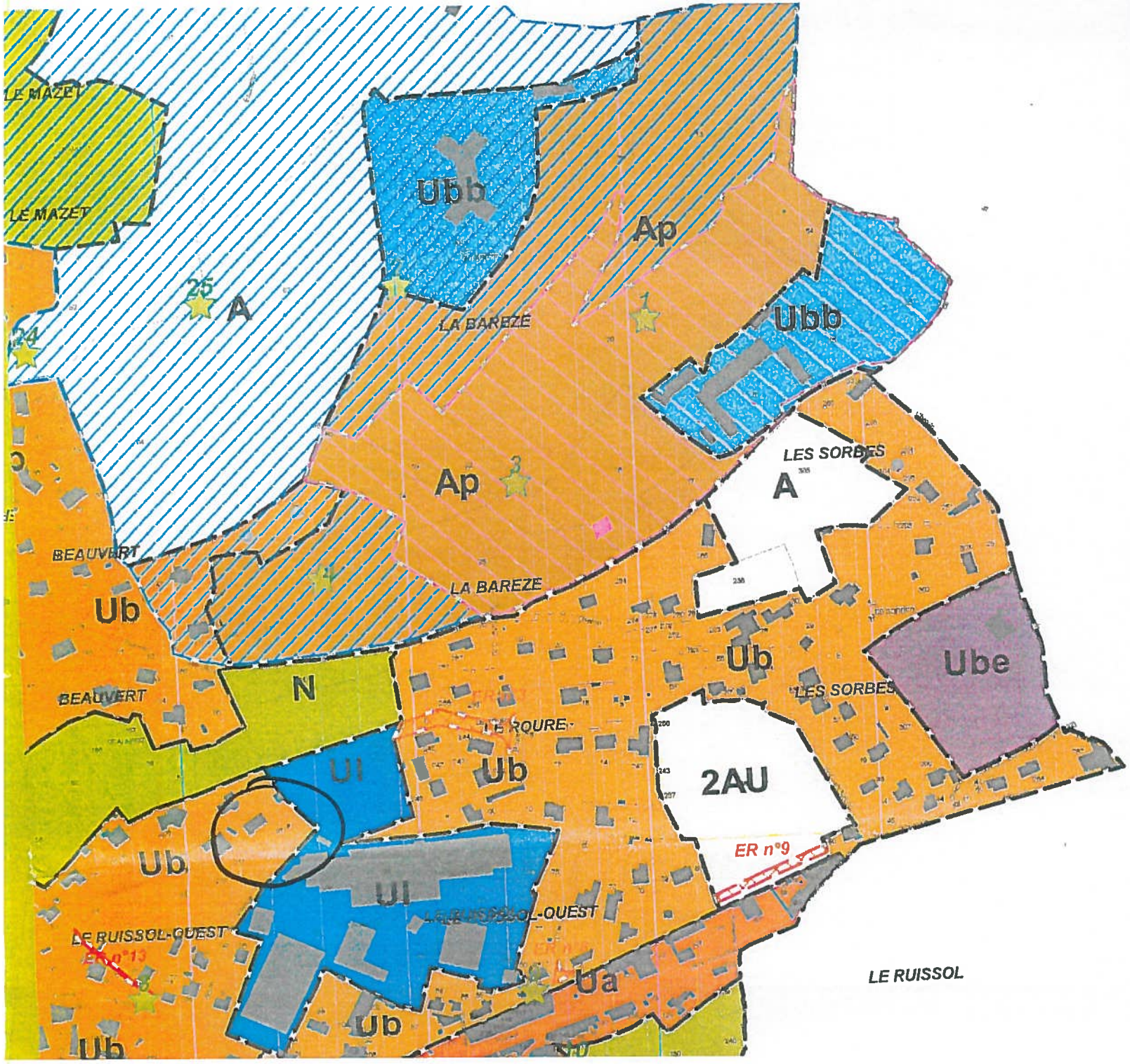
Délibération de la Commune de Veyras
Approuvant la modification simplifiée
Réalisation des mesures de publicité

↓ [2 mois]

Fin du délai de recours des tiers

VI. La composition du dossier

Le dossier de la 1ère modification simplifiée du PLU de Veyras est composé des éléments suivants :
La présente notice de présentation exposant les motifs de la procédure.
Le plan de zonage actuel où figure la parcelle n°AC 91.
Le dossier complet du PLU de Veyras.



N°ER PLU	Bénéficiaire
1	Commune
2	Commune
3	Commune
4	Commune
5	Commune
6	Commune
7	Commune
8	Conseil Général
9	Commune
10	Commune
11	Commune
12	Syndicat des Eaux du Bassin d Privas
13	Commune

List

DEPAI

G2C territoires

Délégation Urbanisme Centre-Est
Parc d'activités les Portes du Dauphiné
Rue Ampère
69 780 SAINT PIERRE DE CHANDIEU
Tél : 04-78-40-20-82
e-mail : lyon@altereo.fr

COMMUNE DE VEYRAS
DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

PLAN LOCAL D'URBANISME
1 – RAPPORT DE PRESENTATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE VEYRAS PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie :	

SOMMAIRE

1. AVANT - PROPOS **7**
1.1. Le PLU aspects généraux **8**
1.1.1. Contexte législatif en vigueur 8
1.1.2. Commune de Veyras : du POS au PLU 10
1.1.3. Le rapport de présentation 13
2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECOMOMIQUE **14**
2.1. Présentation de la commune de Veyras **15**
2.1.1. Le territoire communal : site et situation 15
2.1.2. Contexte supra-communal 16
2.2. Données démographiques **20**
2.2.1. Une population croissante depuis 1968 mais s'infléchissant à partir de 1990 20
2.2.2. Une évolution démographique principalement basée sur le solde migratoire 21
2.2.3. Une population relativement jeune mais un tendance au vieillissement 22
2.2.4. Des « petits ménages » prédominants et dont la part est en augmentation 23
2.2.5. Une population attachée au territoire communal 24
2.2.6. La population par catégories socioprofessionnelles 25
2.3. Analyse du parc de logements **27**
2.3.1. Une croissance du parc de logements accompagnant celle de la population 27
2.3.2. Une structure du parcs de logements stable 27
2.3.3. Typologie des logements : un habitat individuel dominant 28
2.3.4. Un parc de logement relativement récent 29
2.3.5. Des logements de grande taille 29
2.3.6. Les résidences principales principalement occupées par leurs propriétaires 30
2.4. Les permis de construire et le rythme de la construction **31**
2.5. Analyse économique **32**
2.5.1. Caractéristiques de la population active 32
2.5.2. Le parc d'entreprises de Veyras 33
2.5.3. Les activités commerciales et artisanales 34
2.5.4. Activités agricoles 35
2.5.5. Activités touristiques – une situation propice et un potentiel naturel 40
2.6. Les équipements et services **42**
2.6.1. Les équipements administratifs et généraux 42
2.6.2. Les équipements scolaires 42
2.6.3. Les équipements sanitaires et de santé 43
2.6.4. Les équipements culturels, sportifs et la vie associative 43
2.6.5. Lieux de culte et cimetière 46
2.7. Les infrastructures de transport **47**

2.7.1. Le réseau routier 47
2.7.2. Transports en commun 49
2.7.3. Les liaisons douces 49
2.7.4. Stationnement 51
2.8. La gestion de l'eau et des déchets 52
2.8.1. Le réseau d'eau potable 52
2.8.2. Eaux pluviales 56
2.8.3. L'assainissement des eaux usées 57
2.8.4. La défense incendie 61
2.8.5. Les déchets 63

3. ETAT INITAL DE L'ENVIRONNEMENT 64
3.1. Caractéristiques physiques 65
3.1.1. Climatologie 65
3.1.2. Topographie et géologie 65
3.1.3. L'Hydrographie et qualité des eaux 67
3.1.4. Gestion de l'eau 69
3.1.5. Les risques naturels et technologiques 71
3.2. Le paysage et ses composantes 79
3.2.1. Les Unités paysagères 79
3.2.2. Le Paysage 80
3.2.3. Sites remarquables et urbains 87
3.2.4. Les paysages remarquables 91
3.3. Patrimoine naturel 95
3.3.1. Occupation du sol et son évolution 95
3.3.2. 4.2 Les espaces naturels remarquables 97
3.3.3. Le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche 99
3.3.4. La forêt et la ripisylve des cours d'eau 100
3.3.5. Les zones humides 102
3.3.6. Les espaces agricoles 102
3.4. L'environnement urbain 104
3.4.1. Répartition du bâti sur la commune et entités urbaines 104
3.4.2. Evolution de l'urbanisation sur la commune 113
3.4.3. La loi Montagne et ses impacts sur le développement communal 115
3.4.4. Analyse urbaine et capacités de développement communal 116
3.4.5. Les entrées de ville 118
3.4.6. Le patrimoine archéologique bâti et culturel 120

4. ENJEUX 122
4.1. Cartes de synthèse des enjeux issus du diagnostic 123

5. OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS INDUITS 126

5.1. Analyse du mécanisme de consommation des logements 127

5.1.1. Le phénomène de desserrement 127

5.1.2. Variation des résidences secondaires 127

5.1.3. Variation des logements vacants 127

5.2. Calcul des besoins en logement à terme 2025 pour maintenir la population 128

5.2.1. Projection des phénomènes sur le parc de logements d'ici 2025 pour maintenir la population 128

5.2.2. Projection de croissance de population d'ici 2025 129

5.3. Bilan prospectif : maintenir et accueillir 129

6. JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT 130

6.1. Explications des choix retenus pour établir le PADD et leur traduction réglementaire 131

6.2. Justification des choix retenus pour la délimitation des zones et la définition des règles 137

6.2.1. Définition succincte des différentes zones et secteurs du PLU 137

6.2.2. Les zones Urbaines 139

6.2.3. Les zones A Urbaniser 150

6.2.4. Les Zones Agricoles 154

6.2.5. Les Zones Naturelles 157

6.3. Les spécificités du règlement graphique 159

6.3.1. Les emplacements réservés 159

6.3.2. Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. 161

6.3.3. Les périmètres de protection des captages 163

6.3.4. L'identification des zones soumises à l'aléa liées aux risques miniers 165

6.4. le tableau des surfaces du PLU 166

6.5. Evolution de la tâche urbaine – de l'existant au PLU – quelle programmation foncière pour Veyras d'ici à 2025 167

6.5.1. Tache urbaine actuelle 167

6.5.2. Consommation et potentiels du POS 168

6.5.3. Consommation à venir du PLU 168

6.5.4. Bilan des zones constructibles des zones U et AU 172

6.5.5. Objectif de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels de la commune de Veyras 173

7. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 174

7.1. Rappel du contexte et des principaux enjeux du Projet 175

7.1.1. Situation et contexte 175

7.1.2. Principaux enjeux du Projet de développement communal 175

7.2. Impacts et mesures de compensation sur le milieu physique (sol, sous-sol, eau, air) et les réseaux 176

7.2.1. Le relief, la topographie et les sols 176

7.2.2. L'hydrographie, l'hydrogéologie et les réseaux 176
7.2.3. L'air 177
7.3. Impacts et mesures de compensation sur les espaces naturels 177
7.4. Impacts et mesures de compensation sur le milieu humain et les paysages 178
7.5. Impacts et mesures de compensation sur l'habitat 179
7.6. Impacts et mesures de compensation sur l'espace agricole 179
7.7. Impacts et mesures de compensation relatifs aux accès, à la desserte et au stationnement 180

1. AVANT - PROPOS

1.1. LE PLU ASPECTS GENERAUX

1.1.1. Contexte législatif en vigueur

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le PLU : document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Un outil au service de la planification et de l'aménagement durable des territoires

Le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le P.A.D.D. a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques…), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Le PLU : Un document juridique opposable aux tiers

Le PLU fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, que doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux…).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Les dispositions du PLU sont opposables dans les conditions définies par l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme.

1.1.2. Commune de Veyras : du POS au PLU

1.1.2.1. Documents d'urbanisme précédents :

Le 14 septembre 1984, le conseil municipal de Veyras décidait, par délibération, la prescription d'un Plan d'Occupation des Sols. Le 29 mai 1985 un arrêté municipal mettait en œuvre le P.O.S avant qu'une délibération du conseil municipal le 26 mai 1986 n'arrête le projet de P.O.S. Celui-ci était rendu public par arrêté municipal (12 décembre 1986) puis soumis à enquête publique (6 février 1987) et enfin approuvé en conseil municipal le 30 juillet 1987.

Ce premier document d'urbanisme de la commune de Veyras pouvait alors être approuvé par Monsieur le Préfet de l'Ardèche.

Pour l'établir, eu égard au contexte local (commune rurale de petite taille relativement peu urbanisée avec 1 105 habitants en 1982), la commune a choisi d'encadrer son développement tout en réfléchissant aux coûts des équipements futurs à réaliser :

- un plan délimitant les zones urbaines et les zones naturelles protégées ;
- les règles précisant la nature et la destination des constructions autorisées dans chaque zone ainsi que les règles de leur implantation par rapport aux voies, aux limites de parcelles, etc…
- la détermination d'emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ;
- la délimitation de secteurs à protéger.

Ainsi avec l'approbation de ce P.O.S la superficie communale se répartissait ainsi :

Type de zone	Superficie de la zone (en ha)
Zone UA	4,65
Zone UB	81,38
Zone UC	58,57
Zone UI	3,96
Zone UJ	1,36
TOTAL ZONES URBAINES	**149,92**
Zone NA	12,43
Zone NB	1,28
Zone NC	148,39
Zone ND	463,71
Total zones naturelles (dont 46ha en Espaces Boisés Classés)	**625,81**
Superficie communale totale	**776**

Ainsi pour comparaison, le POS en vigueur offre près de 145 hectares de zone Urbaines (U) à vocation d'habitat, ainsi que près de14 ha de zone à urbaniser (NA et NB). La commune compte 1652 habitants en 2007, rapportés à la superficie des secteurs résidentiels (zone U) du POS cela représente une densité de près de 11 habitants à l'hectare. Cela correspond à une densité relativement faible, témoignant d'une consommation potentiellement importante de l'espace.

Les zones ci-dessus se définissent ainsi :

- *zone UA* : zone dense où les bâtiments sont en général construits en zone continue
- *zone UB* : zone proche du centre où les bâtiments à usage principalement d'habitation sont en ordre discontinu
- *zone UC* : zone moins dense où les bâtiments à usage principalement d'habitation sont en ordre discontinu
- *zone UJ* : zone d'activités sportives
- *zone UI* : zone d'activités artisanales ou industrielles
- *zone NA* : zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (secteur des Sciallards ouvrable seulement après modification du P.O.S et quartier des Bayles avec une constructibilité limité aux opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone)
- *zone NB* : zone naturellement insuffisamment équipée avec de l'habitat diffus
- *zone NC, NCa* : zone de richesses naturelles à protéger intégralement (valeur agricole des terres ou richesse des sols ou sous-sols)
- *zone ND* : zone naturelle non équipée, espaces improductifs
- *zone NDa* : zone à protéger en raison de la qualité du paysage et des sites

Le Maire sera désormais responsable de la délivrance des autorisations liées aux droits à bâtir et à l'utilisation des sols au nom de la commune (permis de construire et de démolir, certificats d'urbanisme et de conformité, autorisation de lotissement…). L'instruction de ces demandes sera en revanche confiée à la subdivision de la Direction Départementale de l'Equipement (D.D.E) tout comme la gestion des contentieux.

Plusieurs points forts peuvent être dégagés et mis en lumière concernant ce document d'urbanisme.

Tout d'abord la protection des paysages et espaces naturels avec le respect de la zone forestière du Bois Laville, la protection des crêtes ainsi que la protection de secteurs précis au caractère paysager intéressant (côte de Vaumalle, combes sous la D 104, terrains en frange sud du bourg et en ceinture du Bescut). De plus on a tenu à favoriser le maintien des zones agricoles sur Beauly, Flachères et Changuier et le maintien de la vocation agricole de la propriété de la Barèze.

Au niveau de l'extension de l'urbanisation l'objectif était de limiter les constructions du haut de Veyras au Charalon pour conforter le secteur des Hauts de Veyras et de limiter également la constructibilité au sud de la D104 car il s'agit d'un secteur mal équipé en réseaux et voirie portant à terme le développement diffus de Veyras. Il s'agissait également de recentrer le bourg en favorisant sur la Combe un habitat organisé et des équipements publics au centre de la commune. En outre pour favoriser l'essor d'un pôle sur le Ruissol indépendamment de la départementale, il fut décidé à l'époque de mettre en place une liaison réelle reliant le quartier au bourg.

Concernant les aménagements, deux projets furent envisagés au sein du POS : en premier lieu l'aménagement de la Combe - zone proche du bourg, d'une superficie de près de 12,5 hectares et pratiquement exempte de constructions. L'aménagement de ce secteur permettrait :

- de maintenir l'insertion du bourg et sa protection paysagère ;
- de développer un habitat réfléchi (et non au « coup par coup ») ;
- de conserver un lieu pour implantation d'activités sportives ou de loisirs par exemple ;
- de constituer une réserve foncière pour des aménagements publics ultérieurs.

En deuxième lieu a été envisagé l'aménagement du quartier des Bayles. L'urbanisation de cette zone sera assujettie à des études préalables pour la révision ou la création des réseaux et la constructibilité des parcelles concernées ne sera possible qu'après réalisation par la commune des V.R.D pour desserte avec participation des propriétaires des terrains.

1.1.2.2. Les objectifs pour l'élaboration du PLU

Le Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1987 et modifié en 1998, a été mis en révision par délibération du Conseil Municipal du 30 mars 2004 afin de prendre en compte les mutations multiples qu'a connu la commune depuis deux décennies et donc de mieux appréhender le nouveau contexte local.

Ainsi la commune connaît une attractivité résidentielle constante depuis 1975, alors que l'offre foncière tend à diminuer et que le locatif est très limité. Globalement le P.O.S a permis une urbanisation laissant la place à un environnement de qualité, mais consommatrice d'espace. C'est cette qualité de vie et la proximité de Privas, offrant un accès direct aux services publics nécessaires à la vie quotidienne qui ont fait de Veyras une commune attirante comme le montre la croissance régulière de sa population et la pression foncière grandissante. L'attractivité de Veyras s'explique également par le fait que Privas, « coincée » entre le Mézayon et l'Ouvèze, présente une offre en foncier limitée.

De ce fait le futur P.L.U. devra apporter des solutions pour favoriser une offre de logements diversifiée tout en évitant l'urbanisation excessive de cette commune rurale. Le développement de l'urbanisation devra donc nécessairement prendre en compte les capacités de la commune en termes de réseaux (Alimentation en Eau Potable et assainissement notamment).

D'un point de vue économique, Veyras devra réfléchir au maintien et au développement des activités industrielles, artisanales et commerciales sur son territoire. De plus en matière d'équipements publics, les enjeux sont l'amélioration des conditions d'activités des dix-huit associations (salle polyvalente, maison des associations…) et l'anticipation des éventuelles besoins en matière d'équipements (scolaires, sportifs, de loisirs,…).

Enfin on ne peut passer outre la question environnementale qui constitue un atout majeur dans la définition de l'identité veyrassoise. Membre du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche, Veyras possède une forêt très vaste de 37 hectares (le Bois Laville) qui accueille près de 25 000 visiteurs par an (chiffres DDAF Ardèche, 2004). Compte tenu de son rôle important dans la vie quotidienne des veyrassois et dans l'économie locale, cette forêt doit faire l'objet d'une réflexion plus approfondie quant à sa gestion. Pour que ce capital environnemental devienne un bien commun durable pour les générations futures, la commune devra assurer sa préservation dans le cadre de son document d'urbanisme.

1.1.3. Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ;
- les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP);
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines (U), à urbaniser (AU) agricoles (A) et naturelles (N), des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger (EBC) ;
- le règlement ;
- les documents techniques annexes concernant notamment :
  - les réseaux publics,
  - les servitudes d'utilité publique.

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« 1 – expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2 – analyse l'état initial de l'environnement ;

3 – explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L-121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de modification ou révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

4 – évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les enjeux de la commune et d'expliquer et de justifier les dispositions qui seront retenues dans le P.L.U.

2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECOMOMIQUE

2.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE VEYRAS

2.1.1. Le territoire communal : site et situation

Partie intégrante du canton de Privas, la commune de Veyras s'étend sur une partie du territoire du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche, plus précisément dans l'entité paysagère des Boutières.

Distante d'une vingtaine de kilomètres de l'autoroute A7 et dans la continuité de l'urbanisation de Privas, préfecture de l'Ardèche, Veyras est traversée dans son extrémité méridionale par la route départementale 104, axe principal de circulation reliant la vallée du Rhône – axe économique primaire - à Aubenas.

Le territoire de la commune compte 1652 habitants en 2007. D'une superficie de 776 hectares (soit environ 2 habitants à l'hectare), elle s'étend de la forêt domaniale de l'Ouvèze au sud-ouest au Bois de Livier au Nord.

Outre les Sauzées à l'Ouest du noyau villageois qui dominent de ses 597 mètres la commune de Veyras, un grand nombre d'éléments topographiques marqués peut être mis en évidence dans toute l'importante zone boisée présente sur ce territoire rural.

Le Mézayon, affluent de l'Ouvèze marque la limite Nord de Veyras.

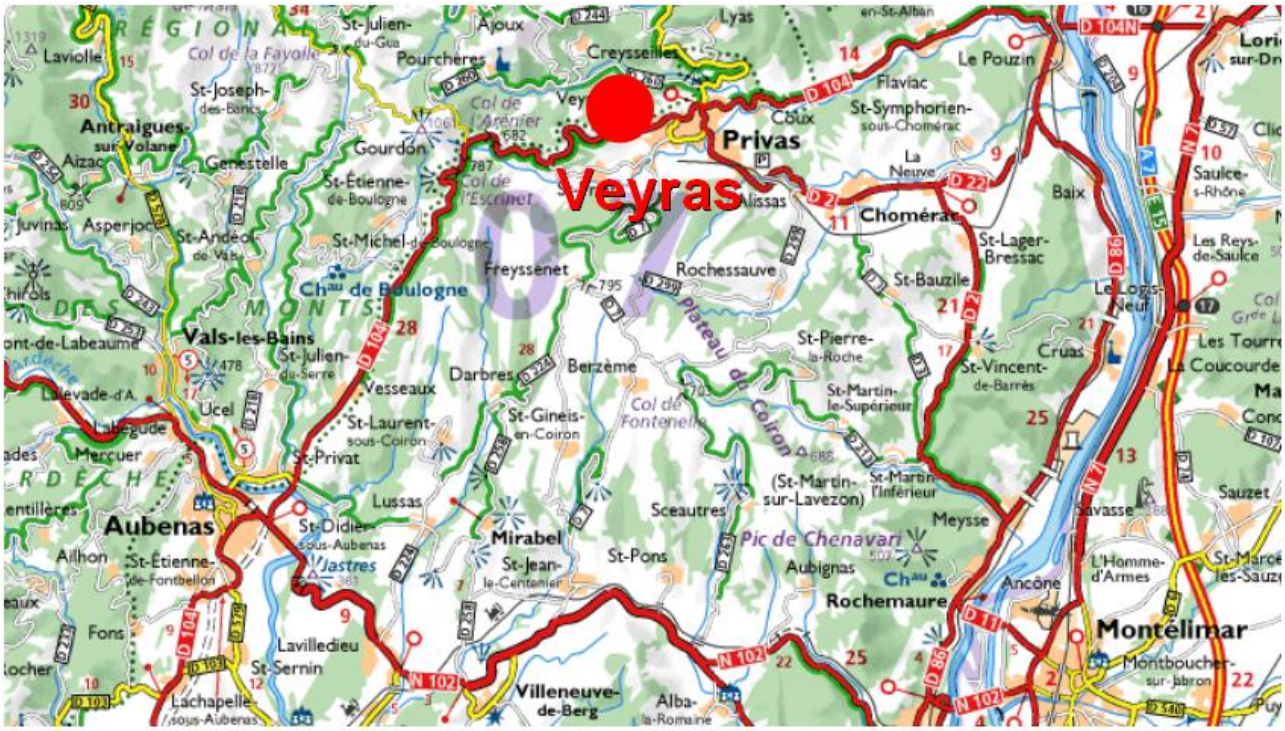


Figure 1 : Carte de situation *Source Viamichelin*

La commune de Veyras fait partie du **Massif Central**, où s'appliquent les dispositions d'urbanisme portées par la **loi Montagne**. En matière d'urbanisme, les dispositions de cette loi définissent les principes d'aménagement et de protection que doivent respecter les documents d'urbanisme et les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol.

COMMUNE DE VEYRAS

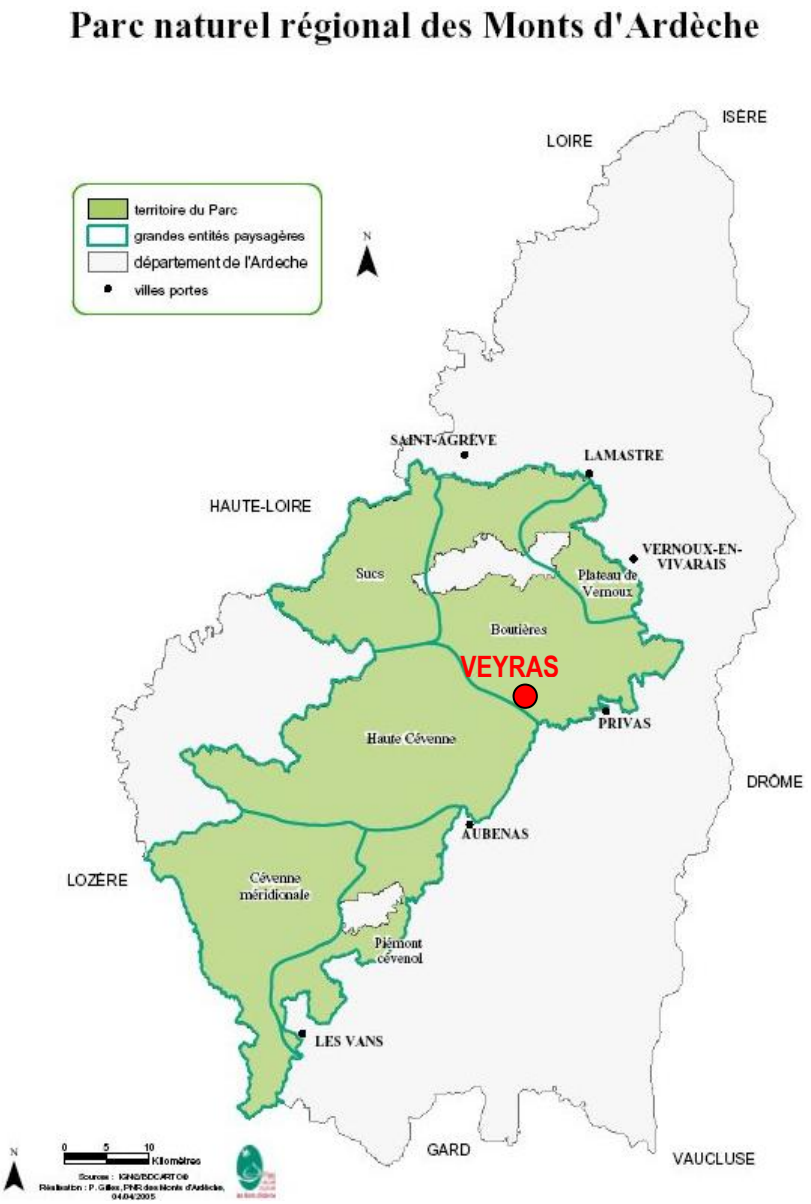
2.1.2. Contexte supra-communal

La commune de Veyras appartient au département de l'Ardèche, à l'arrondissement de Privas et au canton de Privas.

2.1.2.1. Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche

La commune de Veyras adhère au Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche depuis son officialisation par décret du Premier ministre le 9 avril 2001. Ce Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche compte 132 communes, il couvre une superficie de 180 000 hectares et rassemble environ 56 000 habitants.

Né de l'initiative des castanéiculteurs - les producteurs de châtaignes - en 1992, il a été créé afin de préserver et développer les richesses communes aux Monts d'Ardèche, tout en mettant en valeur les particularités locales (d'où la définition de 6 grandes entités paysagères représentant les multiples du territoire). L'identité des Monts d'Ardèche s'appuie sur des caractéristiques fortes : les paysages, les savoir-faire ruraux, le volcanisme, les rivières, les productions de myrtilles et de châtaignes, l'histoire religieuse, les moulins et moulinages, les terrasses, etc. **La commune de Veyras appartient à l'entité paysagère « Les Boutières ».**



Source : PNR Monts d'Ardèche

La charte constitutive actuelle du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche s'appuie sur la promotion d'un développement économique harmonieux, fondé sur la préservation et la valorisation des patrimoines. Elle court jusqu'en 2011 et le futur PLU devra être compatible avec ses mesures et ses orientations.

Le "Plan du Parc" permet de localiser les objectifs poursuivis par la charte du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche sur son territoire en fonction de la vocation préférentielle des différentes zones caractérisées par leur situation géographique et l'occupation actuelle du sol.

Il s'appuie sur quatre grands thèmes, déclinés en objectifs :

<u>1 - Un territoire d'exception (Valorisation des ressources)</u>

- Identifier et valoriser les paysages
- Identifier, gérer et préserver le patrimoine naturel
- Préserver et valoriser le patrimoine géologique
- Connaître, gérer et préserver les patrimoines culturel et bâti

<u>2 - Un territoire vivant (Développement Durable des activités)</u>

- Promouvoir une agriculture de qualité aux fonctions multiples

- Favoriser une forêt de qualité aux fonctions multiples
- Soutenir et valoriser l'artisanat, le commerce et l'industrie
- Participer au développement d'un tourisme intégré, de qualité
- Accompagner le développement de certains sports et loisirs de pleine nature
- Coordonner et encourager les activités culturelles et l'expression artistique
- Encourager les économies et la diversification des énergies
- Participer au maintien et au développement des services à la population
- Soutenir les initiatives pour la création et l'amélioration du logement

3 - Un environnement préservé (maîtrise des activités)

- Encourager un urbanisme cohérent
- Maîtriser l'affichage publicitaire
- Favoriser l'intégration des réseaux (énergie, transports, communications)
- Maîtriser les sports motorisés
- Participer à la gestion de l'eau
- Participer à une gestion optimum des déchets
- Maîtriser les créations ou extensions de carrières et la recherche minière

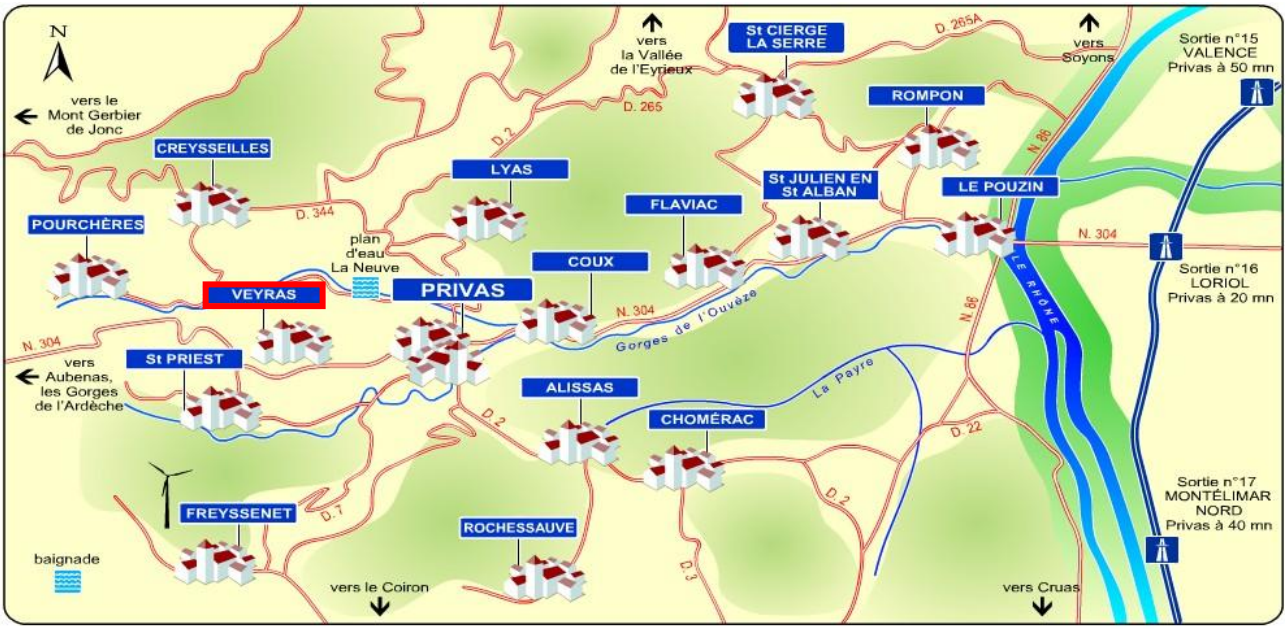
4 - Un projet compris et partagé (démocratie participative)

- Développer l'action éducative
- Informer et communiquer
- S'appuyer sur l'intercommunalité, les villes-portes et communes de périphérie

2.1.2.2. Communauté de Communes Privas Rhône et Vallées

Créée en décembre 2003, la Communauté de Communes Privas Rhône et Vallées regroupe 16 communes qui lui ont délégué d'importantes responsabilités dans le domaine économique, touristique et environnemental : Privas, Veyras, Saint-Priest, Freyssenet, Rochessauve, Alissas, Chomérac, Coux, Flaviac, Lyas, Pourchères, Creysseilles, Le Pouzin, Saint-Julien-en-Saint-Alban, Saint-Cierge-la-Serre et Rompon.

Avec un territoire de 210 km² et une population de 25 378 habitants, la Communauté de Communes Privas Rhône et Vallées est la seconde en importance du département de l'Ardèche. Son cadre de vie de grande qualité et sa situation géographique enviable lui permettent d'afficher une ambition de complémentarité avec le pôle urbain de Valence.



Source : site Internet de la Communauté de Commune de Privas Rhône et Vallées

Les compétences de la Communauté de Commune sont :

1 - l'aménagement et l'attractivité du territoire

2 - les services intercommunaux aux usagers (collecte, élimination et valorisation des déchets, SPANC – Service Public d'Assainissement Non Collectif, etc...)

3 - le développement économique de son territoire

4 - le développement touristique et les loisirs (accueil et promotion du territoire,…)

2.1.2.3. La Charte de gestion durable des territoires

Le préfet de l'Ardèche, les représentants des associations des maires, du Conseil Général, du Parc Naturel des Monts d'Ardèche et la profession agricole ont signée en Mai 2010 une Charte de gesion durable des territoires. Cette charte se décline en 4 thématiques :

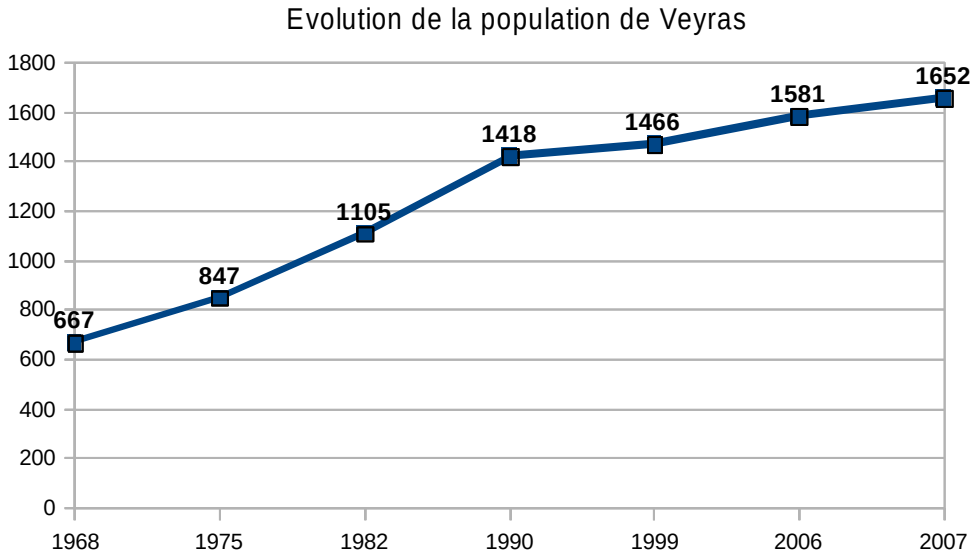
- Reconnaitre la place et le rôle de l'espace agricole ;
- Economiser l'espace agricole ;
- Garantir la pérennité du potentiel agricole ;
- Préserver la multifonctionnalité de l'agriculture.

2.2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

Toutes les données ci-après, relatives à la démographie, aux logements et à l'économie sont issues des Recensement Généraux de la Population de l'INSEE de 1999, de 2004 et de 2006.

2.2.1. Une population croissante depuis 1968 mais s'infléchissant à partir de 1990

La population de la commune de Veyras en est de l'ordre de **1581 habitants en 2006 et 1652 habitants en 2007** (recensement INSEE), soit une densité moyenne d'un peu plus de 2 habitants à l'hectare.



La commune a connu une forte croissance démographique entre 1962 et 1990 avec une multiplication par trois de sa population.

Évolution de la population depuis 1968

Années	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Taux de variation annuel (%/an)	+3,48%/an	+3,85%/an	+3,16%/an	+0,39%/an	+1,1%/an

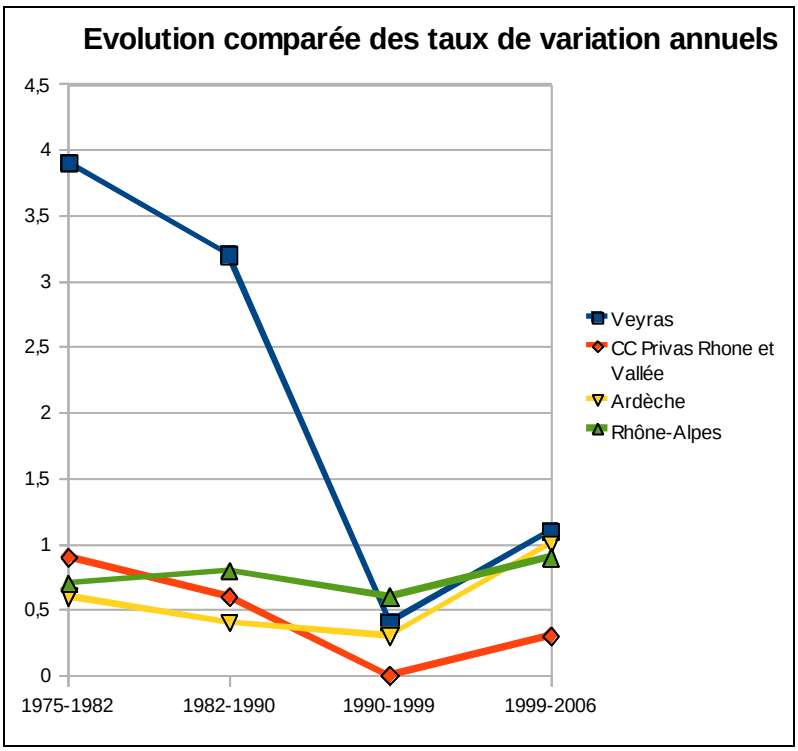
Durant la décennie 90, la croissance démographique s'est fortement ralentie avec un taux annuel de croissance de 039%. Néanmoins, cette croissance réaugmente entre 1999 et 2006 avec un taux de variation annuel de 1.1% par an, taux qui n'arrive pas cependant à la hauteur des taux rencontrés dans les années 1968 à 1990.

2.2.1.1. Une croissance supérieure aux autres échelles territoriales qui a fortement chuté des les années 90

Entre 1975 et 1990, la commune de Veyras a connu une croissance démographique très largement supérieure à celle observée aux échelons territoriaux supérieurs (Communauté de communes, département de l'Ardèche et région Rhône-Alpes)

La décennie 1990 connaît une baisse des taux de variation annuels de la population quel que soit l'échelon territorial considéré. Néanmoins la commune de Veyras connaît la chute la plus importante de son taux de variation annuel passant de 3.2% de 1982 et 1990 à 0.4% de 1990 à 1999.

La commune a gagné 115 habitants entre 1999 et 2006. La croissance annuelle de la commune entre 1999 et 2006 reste supérieure à celle de l'aire urbaine de Privas, du département, et redevient supérieure à celle de la région.



Source INSEE, RGP2006

2.2.2. Une évolution démographique principalement basée sur le solde migratoire

Pendant près de 20 ans (1968-1990), la croissance démographique sur la commune de Veyras est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants avec un solde migratoire important, doublé d'un solde naturel également positif mais moindre. Cependant, dans les années 1990, alors que le solde migratoire devenait quasi nul (10 nouveaux arrivants entre 1990 et 1999), le modeste solde naturel est resté constant et a constitué l'essentiel de la croissance, expliquant la baisse du taux de variation annuel.

Enfin, la dernière période recensée (1999-2006) connaît une ré-augmentation de son taux de variation annuel qui résulte d'une arrivée plus importante de population nouvelle sur le territoire (solde migratoire en hausse) venant contrebalancer un solde naturel devenu négatif.

Evolution des soldes naturels et migratoires entre 1968 et 2006

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+3,5	+3,9	+3,2	+0,4	+1,1
- due au solde naturel en %	+0,3	+0,3	+0,3	+0,3	-0,6
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+3,2	+3,6	+2,9	+0,1	+1,7
Taux de natalité en ‰	14,9	10,0	10,7	8,8	7,7
Taux de mortalité en ‰	12,0	7,3	7,9	5,7	13,9

Source INSEE, RGP2006

2.2.3. Une population relativement jeune mais un tendance au vieillissement

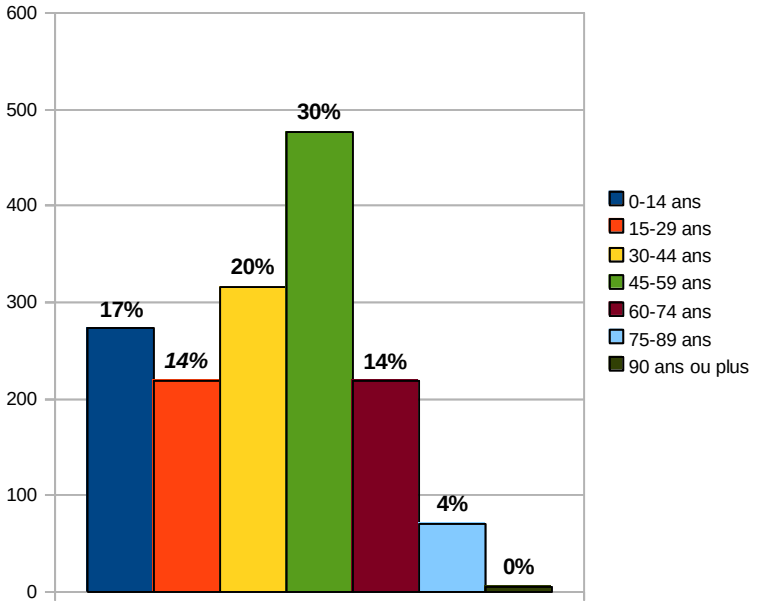
En 2006, la population de Veyras est relativement jeune.

- 31% de la population âgée de moins de 30 ans
- 50% de personnes entre 30 et 60 ans
- Environ 19% de personnes de plus de 60 ans

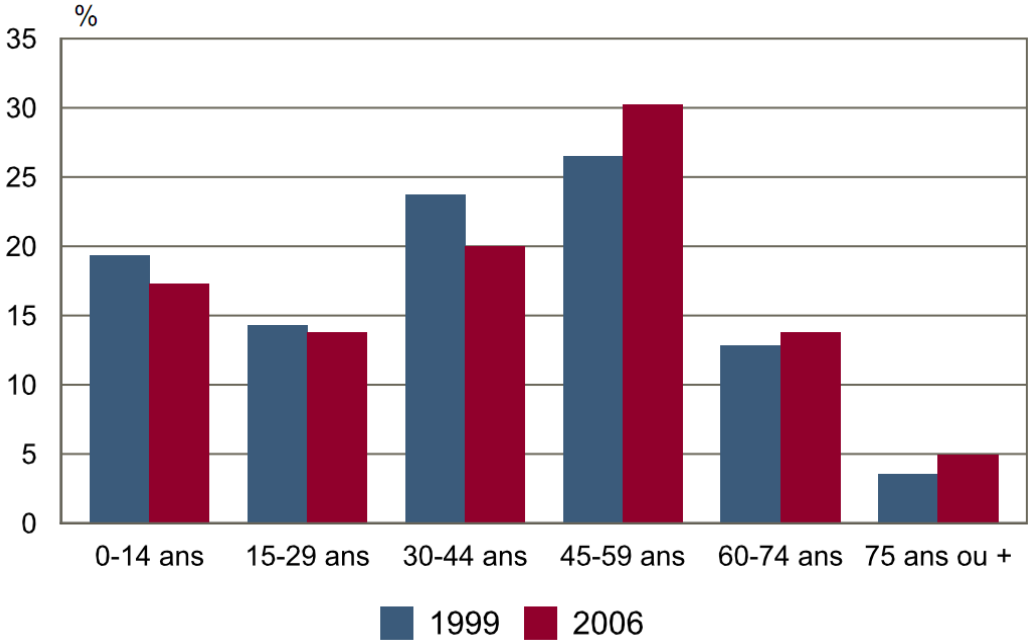
Une telle structuration de l'âge des habitants met en évidence une population relativement jeune, atout primordial pour le dynamisme de la commune.

Entre 1999 et 2006, les données statistiques mettent en évidence une baisse du pourcentage des catégories de population les plus jeunes associée à une augmentation des catégories les plus agées.

Structuration de la population par âge en 2006



Evolution de la structure de la population entre 1999 et 2006 sur Veyras



Ce vieillissement de la population communale était prévisible. En effet, la croissance démographique auparavant forte s'étant largement étiolée dans les années 1990 et le solde naturel étant toujours trop faible pour permettre l'arrivée de nouvelles générations en quantité suffisante. La population déjà présente a vieilli et les classes d'âge les plus âgées ont pris de plus en plus d'importance dans la population totale au fil des années. Cette situation devrait encore s'accentuer dans les prochaines années si le solde naturel n'augmente pas dans la commune, faute de renouvellement des générations. De plus, une part grandissante des tranches d'âge les plus importantes peut engendrer des besoins spécifiques en termes de logements et d'équipements.

2.2.4. Des « petits ménages » prédominants et dont la part est en augmentation

La commune de Veyras comptait 560 ménages en 1999. En 2006, elle en compte 608 soit 48 ménages supplémentaires (+8,6%).

Parmi ces ménages, on note une prédominance de petits ménages. En 1999, les ménages de 1 à 2 personnes représentent plus de la moitié de la population (56,4%) alors que les ménages de 3 personnes regroupent presque 1/5 des ménages (18,6%), et que les grands ménages (4 personnes et plus) représentent un quart de la population, dont 19,3% de ménages de 4 personnes.

De plus, on constate que la part des « petits ménages » (1 ou 2 personnes) est en augmentation depuis 1990, au détriment de celle des plus grands ménages (4 personnes ou plus).

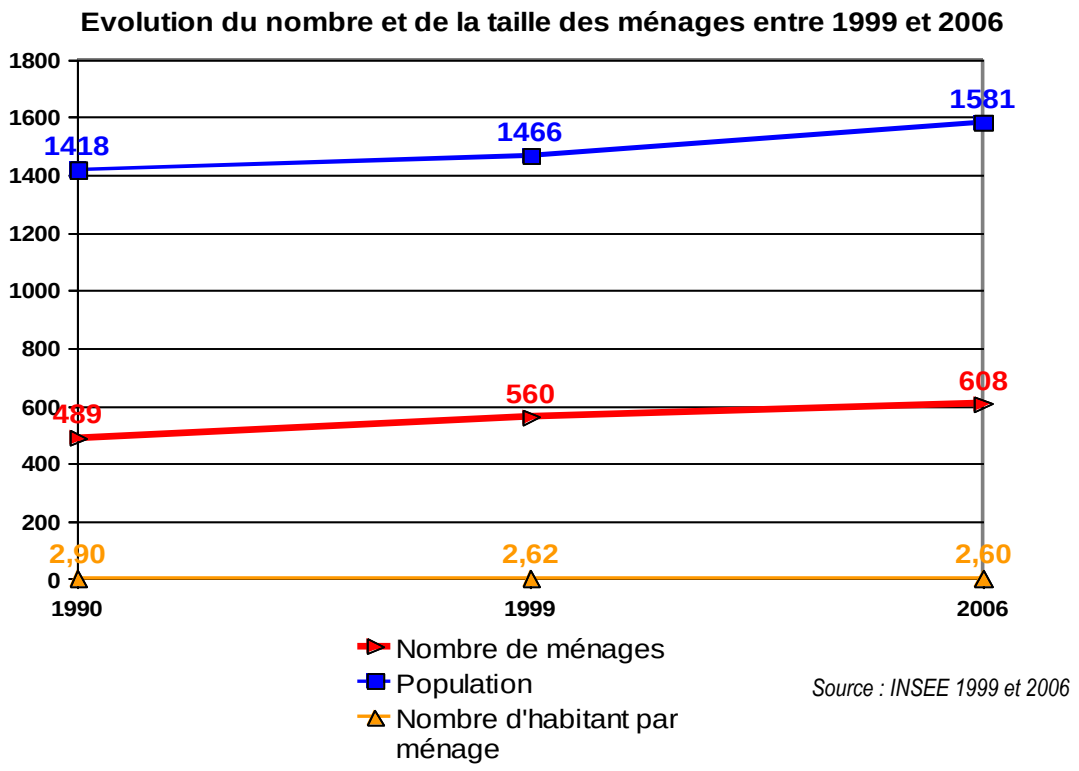
Evolution du nombre de personnes par ménages

	1999		
	Nombre	**Part**	**Évolution 1990/1999**
1 personne	124	22,1%	65,1%
2 personnes	192	34,3%	33,6%
3 personnes	104	18,6%	10,2%
4 personnes	108	19,3%	-10,3%
5 personnes	28	5,0%	-9,1%
6 personnes et plus	4	0,7%	-80,0%
Total	560	100,0%	////

Taux d'occupation des résidences principales

	1990	**1999**	**2006**
Population	1418	1466	1581
Résidences principales	484	558	608
Taux d'occupation	2,93	2,63	2,60

Précisons enfin que le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,93 personnes en 1990 à 2,63 personnes en 1999 et à 2,6 personnes en 2000. Ce phénomène est en cohérence avec les tendances départementales et nationales : **« desserrement de la population »,** au vieillissement de la population et à l'évolution des comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces et de séparation, décohabitation des jeunes,…).



Source : INSEE 1999 et 2006

2.2.5. Une population attachée au territoire communal

Les chiffres des migrations résidentielles montrent bien la stabilité de la population veyrassoise. En 2006, près de 81% de la population habitait déjà à Veyras cinq ans auparavant et 65% de la population habite sur la commune depuis plus de 10 ans.

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	Nombre moyen de pièces par personne
Ensemble	**608**	**100,0**	**1 544**	**4,9**	**1,9**
Depuis moins de 2 ans	38	6,3	90	4,4	1,9
De 2 à 4 ans	89	14,6	242	4,4	1,6
De 5 à 9 ans	89	14,6	267	5,0	1,7
10 ans ou plus	392	64,5	945	5,0	2,1

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Entre 1990 et 1999 :

- 65% des habitants ont gardé le même logement ;
- 69% des habitants résidaient déjà dans la même commune ;
- 91% des habitants résidaient déjà dans la même région ;
- 9% des habitants résidaient dans une autre région ou à l'étranger.

Entre 1999 et 2006:

- 77% des habitants ont gardé le même logement ;
- 80% des habitants résidaient déjà dans la même commune ;
- 95% des habitants résidaient déjà dans la même région ;
- - 5% des habitants résidaient dans une autre région ou à l'étranger

Néanmoins si les habitants de 2006 sont pour la majeure partie des résidents veyrassois depuis 1999 au moins, il n'empêche qu'il s'agit là d'une population « mobile » professionnellement et scolairement.

En effet en 2006, près de 9 habitants sur 10 (88,4% exactement) travaillent et résident dans deux communes différentes.

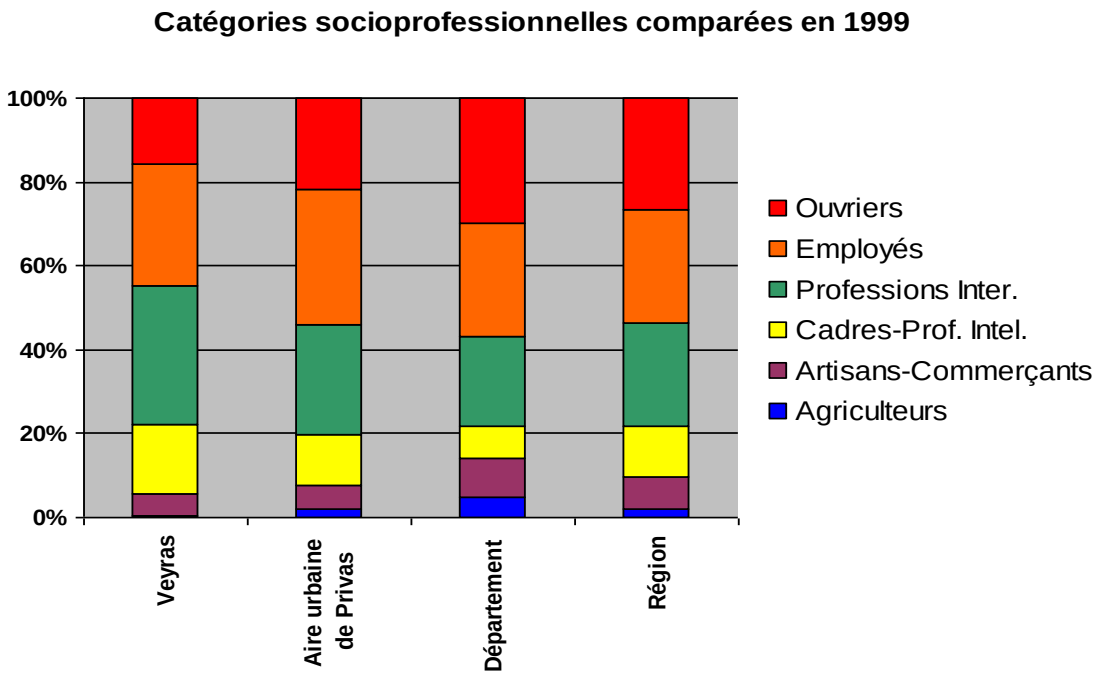
Ces chiffres permettent de mettre en évidence la **vocation résidentielle de la commune de Veyras** située en périphérie immédiate de Privas et au-delà de se poser la question du déficit d'emploi sur la commune.

2.2.6. La population par catégories socioprofessionnelles[1]

Les retraités représentent près de 10.9% de la population de 15 à 64 ans en 1999, leur nombre a augmenté depuis 1990 ou il s'élevait à 9.2%.

En ce qui concerne les actifs, il est important de mettre en évidence la montée en puissance des cadres et professions intellectuelles supérieures, ainsi que des professions intermédiaires entre 1982 et 1999. La première catégorie citée a presque triplé (116 personnes contre 40 auparavant) alors que la seconde a doublé (248 personnes contre 124 en 1990) pour devenir la première catégorie d'actifs sur la commune en 1999 (33%).

Dans une moindre mesure on notera également la hausse du nombre d'employés (+36% depuis 1982) et du nombre d'ouvriers (+35%) alors qu'en revanche, le nombre d'agriculteurs est resté stable et que le nombre d'artisans et de commerçants est en baisse entre 1990 et 1999 (-36% sur cette période).



Source : INSEE 1999

Le graphique ci-dessus met en évidence une part plus importante de cadre/profession intellectuelle et de profession intermédiaire sur la commune. A l'inverse, la part des agriculteurs et des ouvriers est moins importante sur Veyras qu'au niveau des autres échelles territoriales.

[1] *Données plus récentes que le recensement de 1999 non disponibles*

- **Une forte croissance démographique entre 1968 et 1990 qui s'est fortement ralentie entre 1990 et 1999, avant de réaugmenter depuis 1999.**
- **Un solde migratoire qui explique l'essentiel de la croissance démographique, témoignant de l'attractivité de la commune.**
- Une population relativement jeune mais une tendance au vieillissement avec un accroissement progressif des classes d'âge les plus âgées
- **Une prédominance des petits ménages sur la commune, et une augmentation de leur part.**
- **Une population stable et attachée au territoire communal, mais professionnellement mobile.**
- **L'objectif de la commune est de projeter une population permettant à la fois de maintenir ses équipements (scolaires notamment) et de préserver la vie sociale et culturelle qui la caractérise.**

2.3. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

2.3.1. Une croissance du parc de logements accompagnant celle de la population

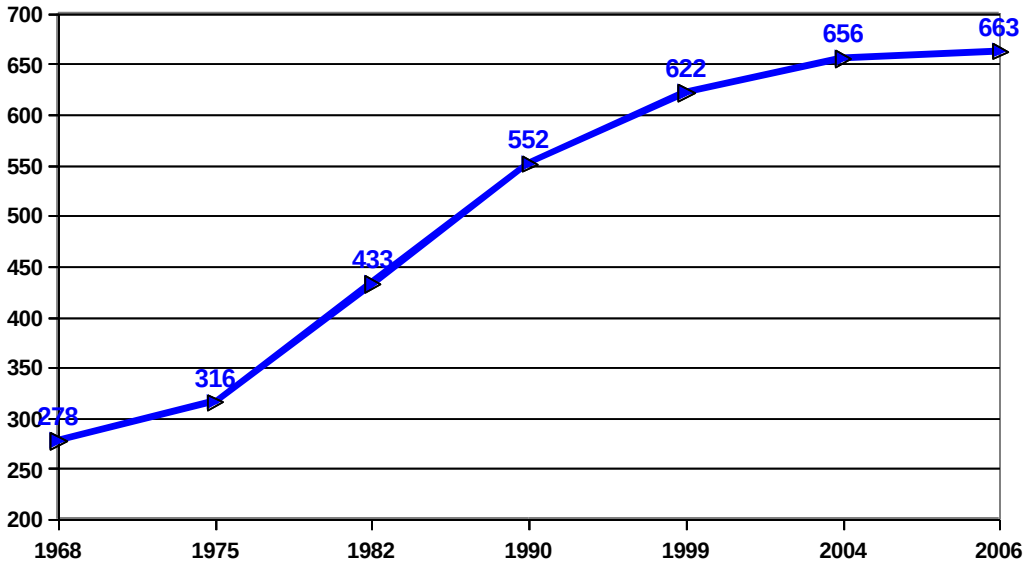
Comme le laissait prévoir l'évolution de la population communale, la dynamique de la construction fut, elle aussi, exponentielle entre 1975 et 1990 puisque le nombre total de logements est passé de 316 en 1975 à 552 en 1990, soit un accroissement de près de 75% en 15 ans pour un rythme de 16 nouveaux logements par an environ.

En 2006, la commune compte environ 663 logements, soit 41 de plus qu'en 1999. On pourra donc remarquer que le rythme annuel de construction de nouveaux logements a baissé de plus de moitié puisqu'il est autour de 6 constructions par an en moyenne sur la période 1990-2006.

Évolution des logements depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2004	2006
Ensemble des logements	278	316	433	552	622	656	663
Résidences principales				484	558	602	608
Résidences secondaires				49	54	33	34
Logements vacants				19	10	21	21

Evolution du parc de logements



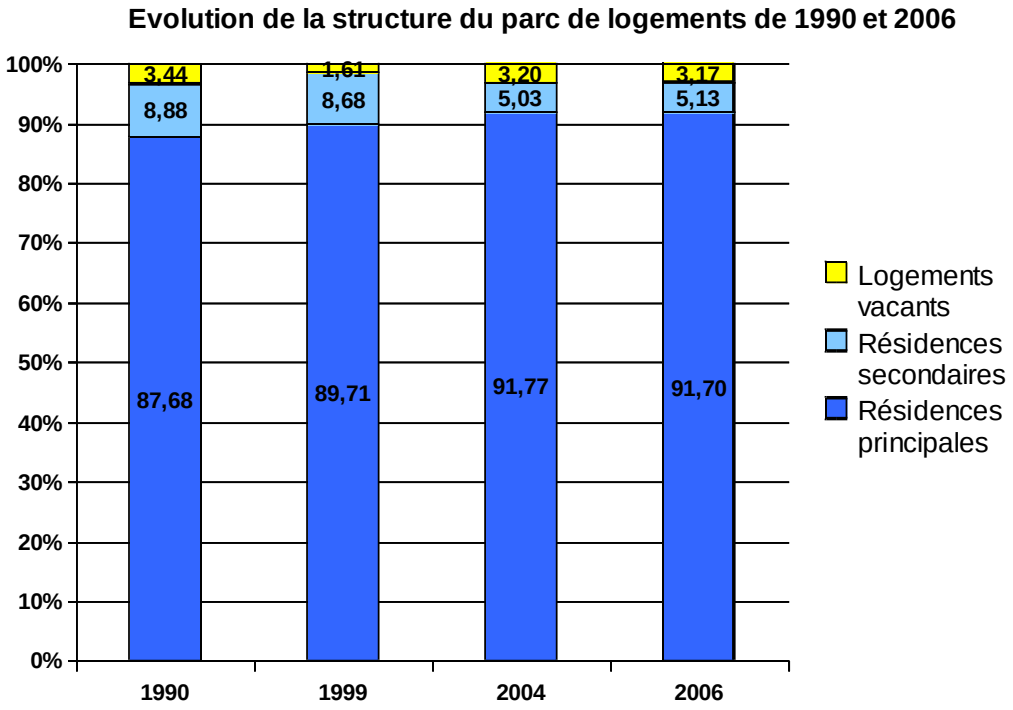
Source : INSEE RGP 1999, 2004 et 2006

2.3.2. Une structure du parcs de logements stable

De 1999 à 2006, la part des résidences principales a est passée de 89.7% à 91.7% du parc pour atteindre le taux de 608 en 2006. Le tendance à l'augmentation des résidences principales, ainsi que la forte proportion qu'elles occupent, traduit bien la vocation résidentielle de la commune, en périphérie immédiate de Privas, ville préfecture.

A titre de comparaison, le taux de résidences principales à Veyras en 2006 est nettement plus élevé que celui du département (72,8%) et que celui de l'aire urbaine de Privas (84.6%).

Par ailleurs, il est important de mettre en lumière l'augmentation sensible du nombre de logements vacants entre 1999 et 2006. Celui-ci est passé de 10 logements vacants en 1999 à 21 en 2006. Le taux de vacance reste toutefois faible puisqu'il est communément admis qu'en dessous de 6% de logements vacants, la rotation des populations dans le parc de logement est freinée.



Source : INSEE 1999, 2004 et 2006

2.3.3. Typologie des logements : un habitat individuel dominant

Parc de logements par catégories

Types de logement	1990	1999	2006
Maison	92,6%	96,4%	94,5%
Appartement	7%	3,2%	5,3%

Source : INSEE 1999 et 2006

L'habitat individuel est largement majoritaire sur la commune. Les maisons individuelles sont le type de construction le plus répandu à Veyras (94,5% en 2004) sur l'ensemble des logements.

La part de logements collectifs, déjà marginale, a fortement diminué entre 1990 et 1999, puis a réaugmenté entre 1999 et 2006 pour atteindre 5,3% des résidences principales.

2.3.4. Un parc de logement relativement récent

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	**606**	**100,0**
Avant 1949	98	16,2
De 1949 à 1974	142	23,5
De 1975 à 1989	260	43,0
De 1990 à 2003	105	17,3

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Selon le recensement de l'INSEE de 2004, 16,2% des résidences principales datent d'avant 1949 et 17.3% datent d'après 1990.

Le niveau de confort des résidences principales est très satisfaisant et il s'est même amélioré depuis 1990. En 2004, plus que 0,8% des ménages occupent un logement non équipé d'une installation sanitaire, soit une baisse par rapport à 1990 ou ils étaient 2,6%.

2.3.5. Des logements de grande taille

Les grands logements (c'est-à-dire les logements de 4 pièces et plus) sont largement majoritaires sur la commune, ils représentent 87,2% des résidences principales en 2006. Leur part à connu une augmentation puisqu'elles ne représentaient que 83.9% en 1999, part déjà très importante.

En revanche, les petits logements de 1 à 2 pièces sont assez peu représentés sur la commune, leur part en 2006 était de 3%. De plus, leur part a connu une diminution depuis 1999 ou ils représentaient 4.3% du parc total.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 1999 et en 2006

Nombre de pièces	1999	%	2006	%
1	1	**0,2%**	1	**0.2**
2	23	**4,1%**	17	**2.8**
3	64	**11,5%**	60	**9.8**
4 et plus	470	**84,2%**	600	**87.2%**

Près de la moitié des résidences principales ont une surface d'au moins 100 m² et seulement 0,7% de ces résidences ont moins de 40 m².

Si on met en relation la taille des ménages et celle des logements, on observe une inadéquation du parc de logements. En effet, la commune est caractérisée par une prédominance de petits ménages (« desserrement de la population » dû au vieillissement de celle-ci et à l'évolution des comportements sociaux : divorces, séparations, décohabitation des jeunes,…) et parallèlement elle concentre une quasi-totalité de maisons individuelles de grande taille. Cela engendre des déséquilibres sociaux et un phénomène de sous-occupation des logements.

2.3.6. Les résidences principales principalement occupées par leurs propriétaires

Les résidences principales sont très majoritairement occupées par leurs propriétaires (85,5% en 2006). Cela correspond bien au type de logement le plus présent sur la commune : l'habitat individuel.

A noter néanmoins une légère progression de la part des locataires depuis 1990 (passant de 10,5 à 12,5% des résidences principales entre 1990 et 2006). On peut par ailleurs constater que les propriétaires sont plutôt des retraités (30,4%) et des professions intermédiaires (24,3%) alors que les locataires sont surtout des ouvriers (30%), des cadres et professions supérieures (25%) et des professions intermédiaires (20%).

Statut d'occupation des résidences principales entre 1990 et 2006

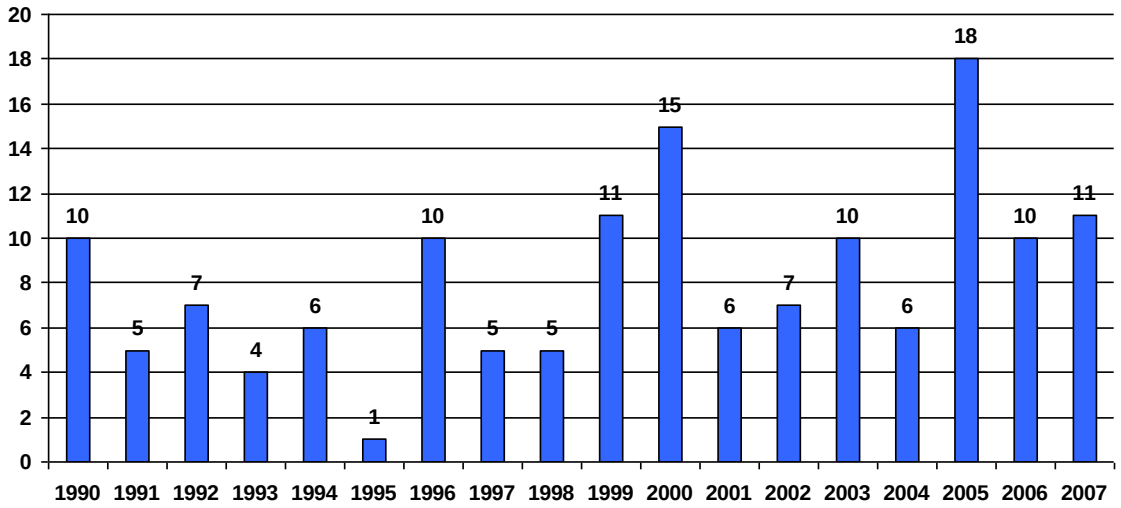
Types de logement	1990	1999	2006
Part des propriétaires	**86%**	**85,3%**	**85,5%**
Part des locataires	**10,5%**	**11,6%**	**12,5%**

La commune de Veyras**11 logements sociaux** sur son territoire situés dans le lotissement « La Combe », permettant de répondre à la demande en logement de plus petite taille, aux loyers plus abordables

- **Une augmentation importante du parc de logements entre 1975 et 1990 qui s'est infléchie dès des années 90 – en cohérence avec l'évolution démographique**
- **Une stabilité de la structure du parc de logements avec une forte proportion de résidences principales qui traduit la vocation résidentielle de la commune et un nombre faible de résidences secondaires**
- **Un taux de vacance qui reste faible.**
- **Une prédominance des maisons individuelles de grande taille**
- **Un phénomène de sous-occupation des résidences principales et un nombre moyen d'occupants par résidence principale qui diminue depuis 1990 pour atteindre aujourd'hui près de 2,6 habitants par logement.**
- **Les logements sont majoritairement occupés par leurs propriétaires, malgré une légère progression de la part des locataires depuis 1990.**

2.4. LES PERMIS DE CONSTRUIRE ET LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION

Constructions autorisées entre 1990 et 2007



Source : Sitadel - 2009

Ces dix dernières années (1998-2007) 99 permis de construire pour les constructions neuves ont été délivrés soit une moyenne d'environ 10 autorisations par an.

Les constructions neuves - de maisons individuelles exclusivement - ont connu un essor important de 1975 à 1990. A partir des années 1990, le rythme de la construction s'est ralenti parallèlement au rythme de croissance démographique de la commune mais il reste tout de même non négligeable pour un village rural, notamment pour les années 2000 et 2005 avec des pics de 15 et 18 autorisations.

Depuis 1998, les logements neufs autorisés ont une surface moyenne de 127,91 m². On continue donc de construire des grands logements malgré la réduction progressive de la taille des ménages constatée depuis 1990.

2.5. ANALYSE ECONOMIQUE

2.5.1. Caractéristiques de la population active

2.5.1.1. Une population active relativement stable et un taux de chômage en baisse

Parmi les 1581 habitants de la commune en 2006, 1101 sont en âge de travailler. Parmi ceux-ci, 775 personnes sont actives (70,4%). La part des actifs a très légèrement diminué depuis 1999 (71,9%) mais leur nombre s'est accru de 6,98% (736 actifs en 1999). La part de la population active est donc relativement stable depuis 1999.

Parmi ces actifs, 38 étaient au chômage en 2006, soit un taux de chômage de 4,9% (contre 9,1% à l'échelle de l'aire urbaine de Privas et 12,5% dans le département de l'Ardèche). Ce taux a sensiblement augmenté entre 1990 et 1999, mais a ensuite diminué entre 1999 et 2006.

Évolution des actifs occupés et des chômeurs

	1990	1999	2006
Actifs ayant un emploi	95,76%	94,84%	95,04%
Chômeurs	4,24%	5,16%	4,96%

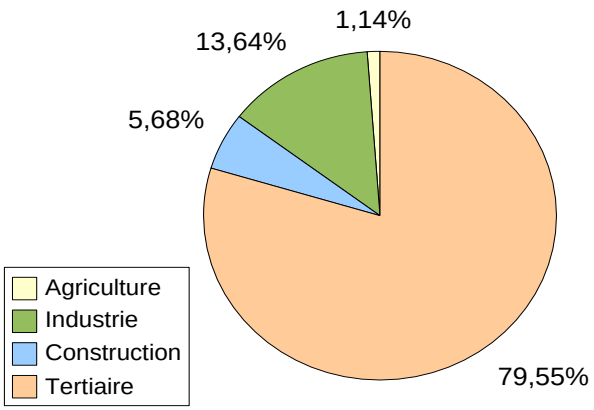
2.5.1.2. Les actifs par secteurs d'activités

En 1999, 79,5% des actifs ayant un emploi, travaillent dans le secteur tertiaire et environ 13,6% travaillent dans l'industrie. Le secteur agricole représente à peine 1,1% des emplois et le secteur de la construction environ 5,7%.

Les activités tertiaires fournissent donc une grande majorité des emplois aux habitants de Veyras et les secteurs de l'agriculture et de la construction reste plus marginaux.

Environ 50% des actifs ayant un emploi ont un Contrat à Durée Indéterminée. Plus de deux cinquième des actifs est titulaire de la fonction publique – s'expliquant par la proximité directe de Privas - cette part étant légèrement supérieure chez les femmes (43,5% contre 41% pour les hommes).

Les actifs par secteurs d'activités en 1999



2.5.1.3. D'importantes migrations pendulaires

Une minorité des actifs communaux ayant un emploi exercent leur profession sur la commune de Veyras (12%), la grande majorité vont travailler à l'extérieur (88%), principalement au sein du département de l'Ardèche (84%). Ce constat illustre bien la commune de Veyras comme une commune principalement résidentielle..

Lieu de travail des veyrassois en 2006

	2006	%	1999	%
Ensemble	**741**	**100,0**	**697**	**100,0**
Travaillent :				
dans la commune de résidence	86	11,6	82	11,8
dans une commune autre que la commune de résidence	655	88,4	615	88,2
située dans le département de résidence	625	84,3	586	84,1
située dans un autre département de la région de résidence	29	4,0	22	3,2
située dans une autre région en France métropolitaine	1	0,1	7	1,0
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

En 2006, près de 387 emplois sont recensés sur la commune. L'indicateur de concentration d'emploi sur la est donc de 0,5. Cela signifie que la commune de Veyras possède environ un emploi pour deux actifs. Cette indicateur est relativement faible mais a néanmoins connu une augmentation entre 1999 et 2006 (0,4 emploi par actif en 1999).

L'emploi sur Veyras

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	387	300
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	741	697
Indicateur de concentration d'emploi	52,3	43,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	59,6	62,3

Source : INSEE RGP 2006

2.5.2. Le parc d'entreprises de Veyras

Le parc d'entreprises de Veyras, proportionnel à la taille de la commune et à sa situation (commune rurale), atteste d'un tissu économique varié : au 1er janvier 2008, il compte près de 36 d'établissements (14 dans le domaine des Services, 11 dans le domaine de la construction, 6 dans le domaine commercial et 5 dans le domaine industriel).. Il accueille des entreprises de taille diverse avec toutefois la prédominance des établissements de petite taille puisque plus de la moitié (52%) des établissements ne comptent aucun autre salarié que le créateur et près de 34% comptent moins de 10 salariés. Ainsi **les structures de petite voire très petite taille représentent environ 86% du tissu économique local**. Néanmoins Veyras compte 4 établissements de dix salariés ou plus dont un qui regroupe plus de 150 salariés (entreprise Précia-Molen).

Le maintien du parc d'entreprises, en dépit de la relative petite taille et du caractère rural de la commune de Veyras, est absolument indispensable. Il présenterait l'avantage majeur de permettre à la commune de disposer "in situ" d'un potentiel d'emploi et ainsi d'éviter son basculement total vers un schéma de ville-dortoir (pour rappel moins de 12% des actifs ayant un emploi travaillent dans la commune).

Il faut noter que le principal employeur de la ville est Précia-Molen, firme multinationale leader européen sur le pesage laser de précision, qui emploie près de 167 personnes dont une majorité d'ouvriers professionnels veyrassois (les cadres, ingénieurs et techniciens sont mutés assez souvent et ne viennent donc pas de la région).

2.5.3. Les activités commerciales et artisanales

La commune de Veyras compte plusieurs commerces et structures à vocation de services - soit aux entreprises, soit aux particuliers - et surtout plus d'une vingtaine d'artisans (principalement dans le domaine de la construction).

Parmi ces nombreux artisans (compte tenu de la taille de la commune), vingt d'entre eux travaillent à domicile. Les artisans communaux sont donc dispersés au sein des tissus urbains actuels. Un besoin en foncier à vocation d'artisanat est identifié sur Veyras, l'enjeu étant de permettre d'accueillir des activités compatibles avec la vocation résidentielle de certains secteurs (activités non polluantes, non bruyantes) et surtout de permettre le stockage des dépôts des actuels artisans veyrassois.

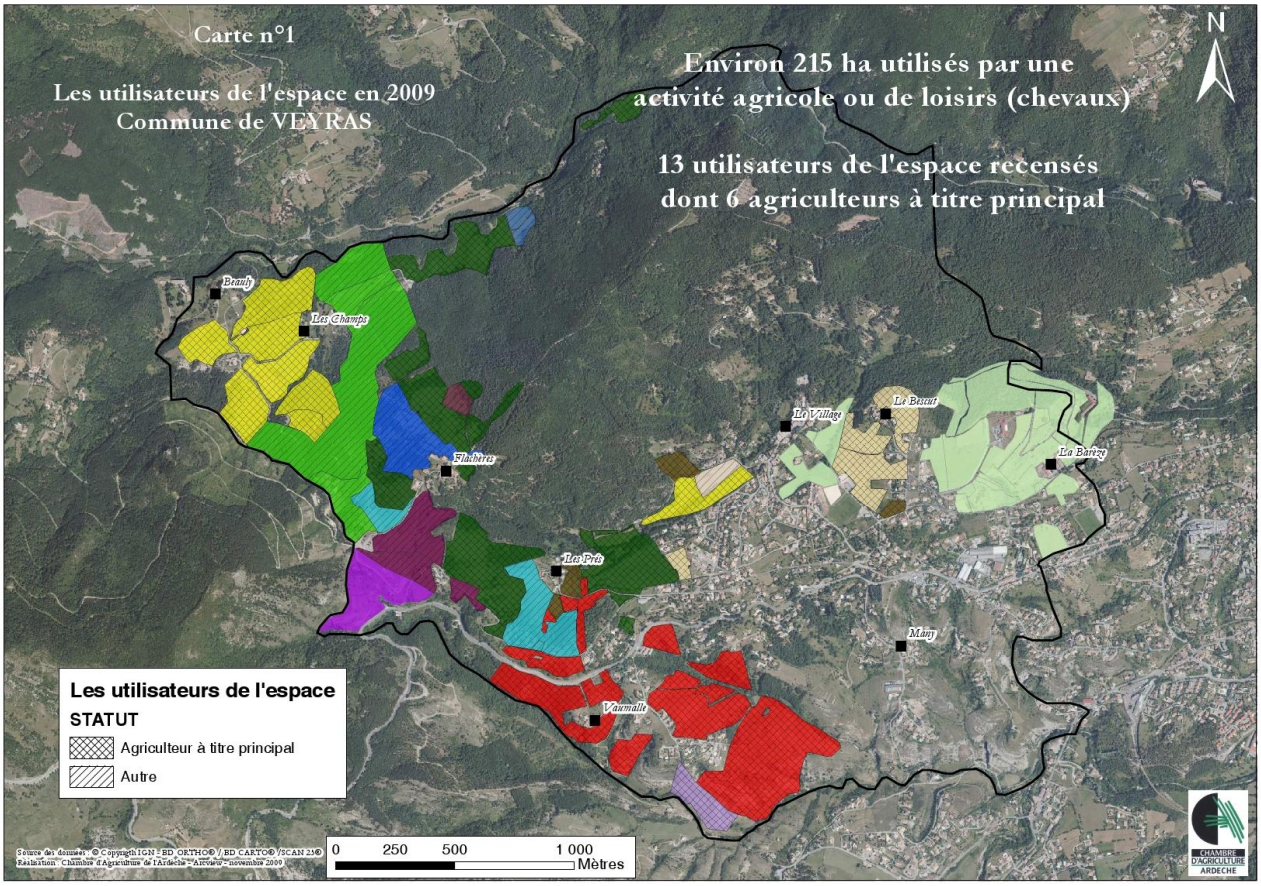
Globalement on peut dire que la ville joue pleinement son rôle de bourg rural proche du pôle centre que constitue Privas. Elle comprend un certain nombre d'activités de proximité et d'appoint mais ne possède pas toutes les commodités sur son territoire propre compte tenu de la proximité immédiate de Privas.

Principaux commerces et services de Veyras – février 2009

2.5.4. Activités agricoles

(Source : « Etat des lieux et enjeux de l'activité agricole », Chambre d'agriculture de l'Ardèche, Novembre 2009)

2.5.4.1.1. 5.4.1 : L'utilisation de l'espace communal



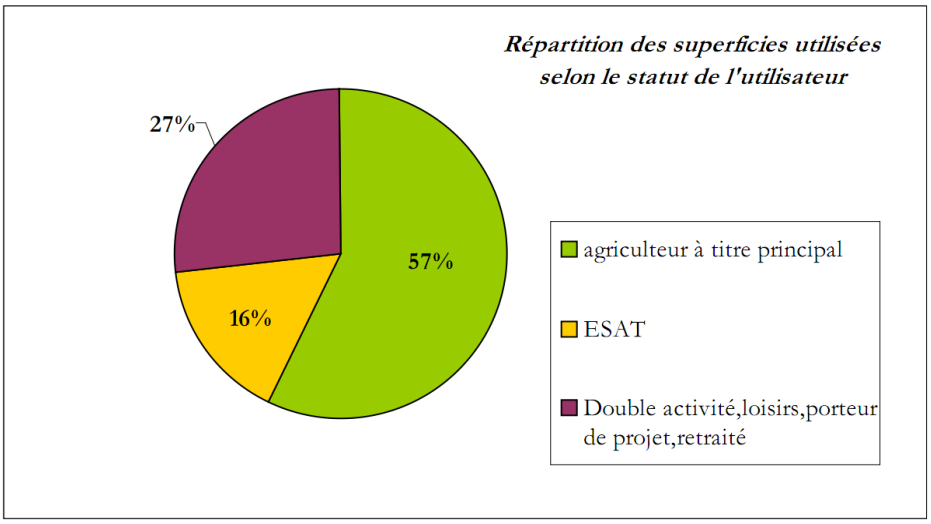
La carte ci-dessus localise les utilisateurs : à chaque utilisateur correspond une couleur différente. Nous remarquons que les unités exploitées par les agriculteurs à titre principal sont d'une taille variable : cela va de 3 ha au minimum à 40 ha au maximum. Pour 4 exploitations sur les 6, les surfaces de Veyras représentent une part importante de l'exploitation agricole : leur disparition mettrait en péril le devenir de l'exploitation.

Au total, **13 utilisateurs de l'espace agricole ont été recensés sur la commune de Veyras**, dont 6 agriculteurs à titre principal. Par utilisateur de l'espace agricole, nous entendons toute personne qui met en valeur, avec le cheptel et le matériel adapté, un espace d'au moins 1 ha sur la commune quel que soit son statut (agriculteur, retraité ou double actif) ou la localisation géographique de son siège d'exploitation.

La spécificité de Veyras réside dans le fait qu'on ne recense **aucun siège d'exploitation à titre principal dans la commune** : en effet, les exploitants à titre principal qui exploitent des surfaces à Veyras ont leur siège dans les communes voisines ou plus éloignées.. La dernière exploitation ayant son siège à Veyras a arrêté son activité en juin 2008 : les surfaces ont été transmises à une exploitation voisine, qui a son siège sur la commune limitrophe. L'activité agricole sur la commune de Veyras existe grâce aux exploitations des communes limitrophes qui viennent compléter leur structure foncière

La deuxième spécificité de l'activité agricole de la commune réside dans la présence d'une exploitation agricole liée à l'établissement spécialisé de la Barèze (ESAT : Etablissement et Service d'Aide par le Travail). L'exploitation de la Barèze est constituée de 35 ha environ groupés autour des bâtiments anciens et récents en limite de la commune de Privas. L'exploitation est un support pour l'activité sociale et médicale de cette structure : sa gestion n'est pas identique à celle d'une exploitation agricole à titre individuel. Dans notre analyse, nous avons distingué la structure agricole de l'ESAT des autres exploitations agricoles.

Au total, près de la moitié (6 sur 13) des utilisateurs sont des agriculteurs à titre principal qui exploitent 57 % des surfaces de la commune.



Un peu plus du quart des surfaces agricoles de la commune est exploité par des personnes qui exercent une autre activité professionnelle ou qui ont un projet de création d'activité agricole qui n'a pas encore abouti ou encore qui sont en retraite de l'activité agricole.

Enfin, les surfaces exploitées par l'ESAT représentent 16 % des surfaces totales recensées sur la commune.

Les utilisateurs de l'espace agricole sur Veyras en 2009

	Nombre	Surfaces exploitées	% du total
Chef d'exploitation à titre principal	6	122 ha	*57 %*
Etablissement spécialisé - ESAT	1	35 ha	*16 %*
Autre : double actif, porteur d'un projet agricole ou retraité	6	58 ha	*27 %*
Total	**13**	**215 ha**	**100 %**

2.5.4.2. Des systèmes d'exploitation centrés sur l'élevage

Les exploitations à titre principal :

A Veyras, l'agriculture se caractérise uniquement par de l'élevage, compte tenu du potentiel naturel des surfaces. Lorsqu'on analyse les enquêtes réalisées auprès des 6 exploitants à titre principal, on distingue 3 grands types de systèmes :

- Bovin allaitant : 2 exploitations concernées
- Ovins - bovins viande : 2 exploitations concernées
- Ovins : 2 exploitations concernées

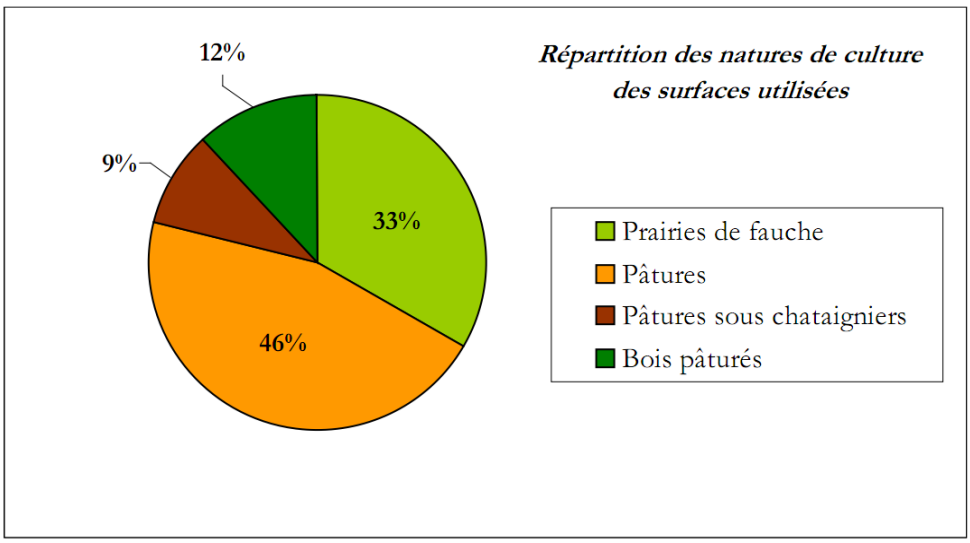
Le pôle agricole de l'ESAT

Le pôle agricole de l'ESAT La Barèze est constitué quant à lui de plusieurs ateliers ayant chacun leur spécificité et leur caractéristique.

- Elevage ovin : 135 mères (120 à 130 agneaux annuels vendus à un grossiste)
- Abattoir : outil économique accessible aux producteurs locaux et vente directe de volailles aux particuliers
- Châtaignes : à peine 1 tonne de châtaignes sont ramassées et vendues à un grossiste de la commune.

Le pôle agricole est complété par des surfaces en céréales dans la vallée de la Payre, à quelques kilomètres de la Barèze (vente de céréales et de foin). Des moniteurs/éducateurs sont chargés de la gestion de ces différents ateliers selon les besoins et les demandes des travailleurs.

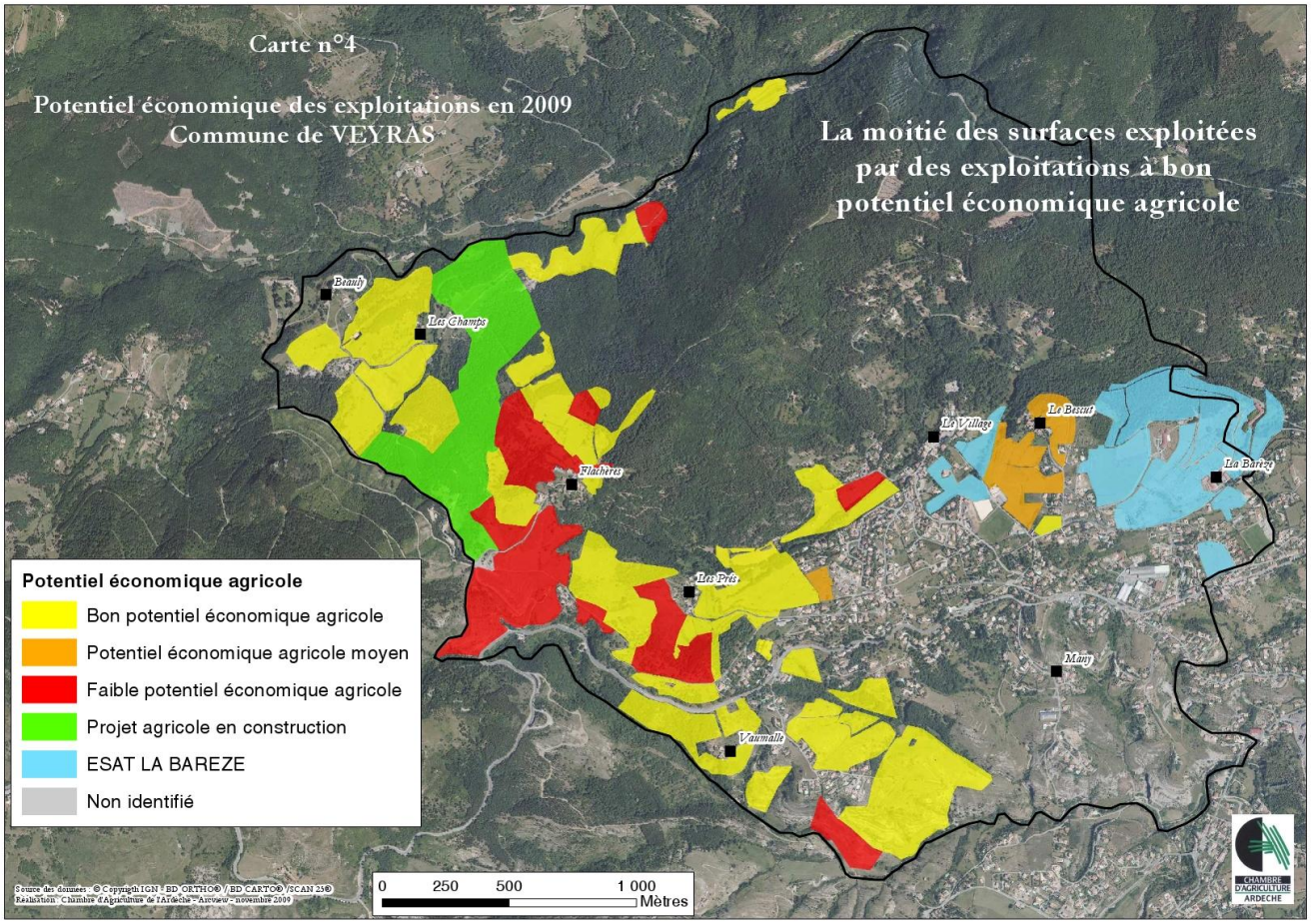
Sur la commune, toutes les surfaces agricoles sont des surfaces fourragères utilisées soit pour l'alimentation directe du bétail (parcs), soit pour la fauche et la réalisation de stocks de fourrages. Ces prairies naturelles présentent au delà de l'activité agricole un potentiel intéressant en matière environnementale.



La présence de châtaigneraie entretenue est intéressante au sens économique et patrimonial : elle permet non seulement un complément de revenu pour les propriétaires mais également entretient le patrimoine agricole de la commune qui est aussi l'image de marque du département et plus précisément du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche auquel appartient Veyras.

Quant aux bois pâturés, leur présence est utile et assure une ressource pastorale décalée lorsque les prairies sont desséchées, pour apporter de la fraîcheur aux animaux qui pâturent l'été et pour préserver la forêt des risques incendies. Sur ces espaces, un porteur de projet est en cours de réflexion pour valoriser ce potentiel. Ce propriétaire a d'ailleurs pris l'initiative d'un partenariat avec le Centre de formation forestière de Montélimar pour l'entretien et le débroussaillage de ses bois.

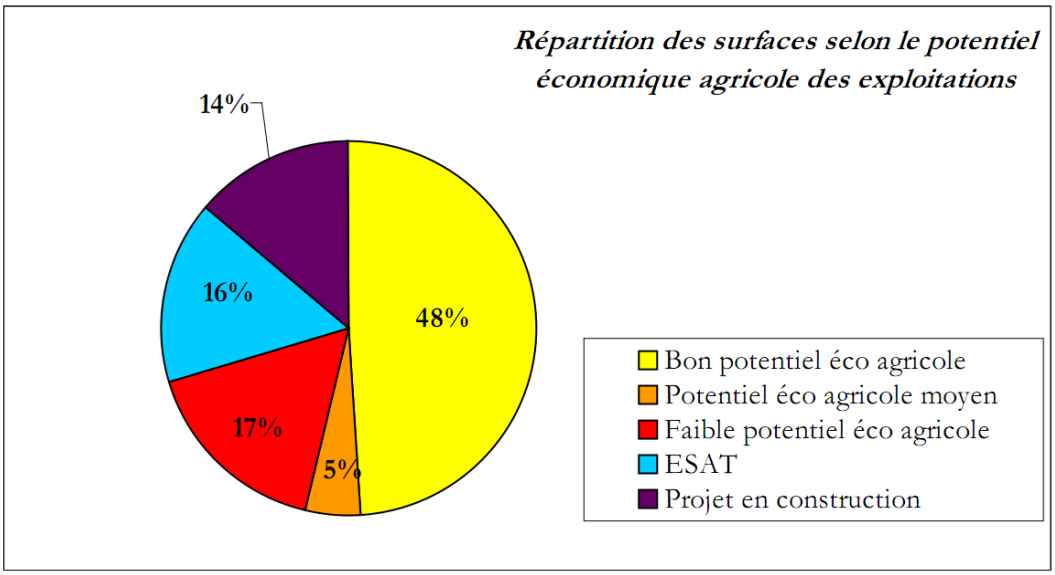
2.5.4.3. Un bon potentiel économique des exploitations



La chambre d'agriculture de l'Ardèche, dans son étude sur « l'état des lieux et enjeux de l'activité agricole » de novembre 2009 a calculé le potentiel économique agricole des exploitations. Il s'agit d'une donnée théorique qui se calcule sur la base d'une marge brute théorique (références locales ou départementales) et donne un Excédent Brut d'Exploitation potentiel. La notion de potentiel présente l'intérêt de ne pas cibler une exploitation au regard des résultats économiques réels mais de faire référence à une typologie de systèmes développés sur le même territoire.

L'excédent brut d'exploitation (EBE) permet de mesurer le dynamisme de l'exploitation car il traduit la capacité de la structure et du système économique à dégager suffisamment de ressources pour assurer les prélèvements privés, pour rembourser les annuités des emprunts et pour constituer des réserves pour autofinancer de nouveaux investissements. Ce potentiel est affecté à l'ensemble des îlots d'une exploitation. Plus il est élevé, plus le système est pérenne. Inversement si ce potentiel est faible au regard des références disponibles, il y a risque de fragilité.

Sur la commune de Veyras, la CA estime que la moitié des surfaces est exploitée par des exploitations à bon potentiel économique agricole. Il s'agit d'exploitations à titre principal dont l'assise structurelle et économique permet de dégager de bons résultats économiques. Ces surfaces ne présentent pas de risque de déprise : la carte ci-dessus situe ces surfaces autour des hameaux de Beauly/les Champs, quelques parcelles autour de Flachères et les quartiers de Vaumalle/Beauregard. 20 % des surfaces sont exploitées par des exploitations ayant un potentiel économique agricole moyen : il s'agit de l'ESAT de la Barèze (dont la finalité n'est pas les résultats économiques agricoles, mais l'insertion de personnes en situation de handicap) et d'une exploitation récemment installée qui doit consolider sa structure d'exploitation. Ces surfaces sont localisées à l'est du village, en limite de Privas.



Le potentiel économique agricole est faible pour les utilisateurs dont l'exploitation est liée à une activité de loisirs et d'entretien de l'espace : en effet, les risques de déprise sont plus élevés dans cette situation où l'exploitation des surfaces n'a pas pour objectif de dégager un revenu.

Sur Veyras, c'est 17 % des surfaces qui sont concernées et qui sont localisées essentiellement autour de Flachères et des Prés. Une attention spécifique devra être portée à ce secteur pour conserver le caractère agricole autour du hameau et pérenniser l'exploitation des prairies de bonne qualité.

2.5.4.4. Des utilisateurs de l'espace plutôt jeunes

	Nombre d'utilisateurs	Commentaires
Moins de 40 ans	4	3 exploitations professionnelles (dont 2 avec un bon potentiel agricole) + 1 double actif
Entre 40 et 55 ans	4	2 exploitations professionnelles (avec un bon potentiel économique agricole) + le porteur de projet + 1 double actif
Plus de 55 ans	1	Une seule parcelle de 3 ha est exploitée par un agriculteur de plus de 55 ans : la succession n'est pas encore prévue : vu la petite taille de la structure complète (dont le siège est à St Priest), il est probable que les surfaces iront conforter des exploitations locales existantes

Près de 2/3 des surfaces sont exploitées par des utilisateurs de moins de 55 ans. Si l'on rajoute les surfaces de l'exploitation de l'ESAT, aucun risque de déprise lié à l'age des utilisateurs ne semble être notable. Une seule parcelle de 3 ha est exploitée par un agriculteur de plus de 55 ans.

2.5.4.5. Synthèse de l'activité agricole sur Veyras

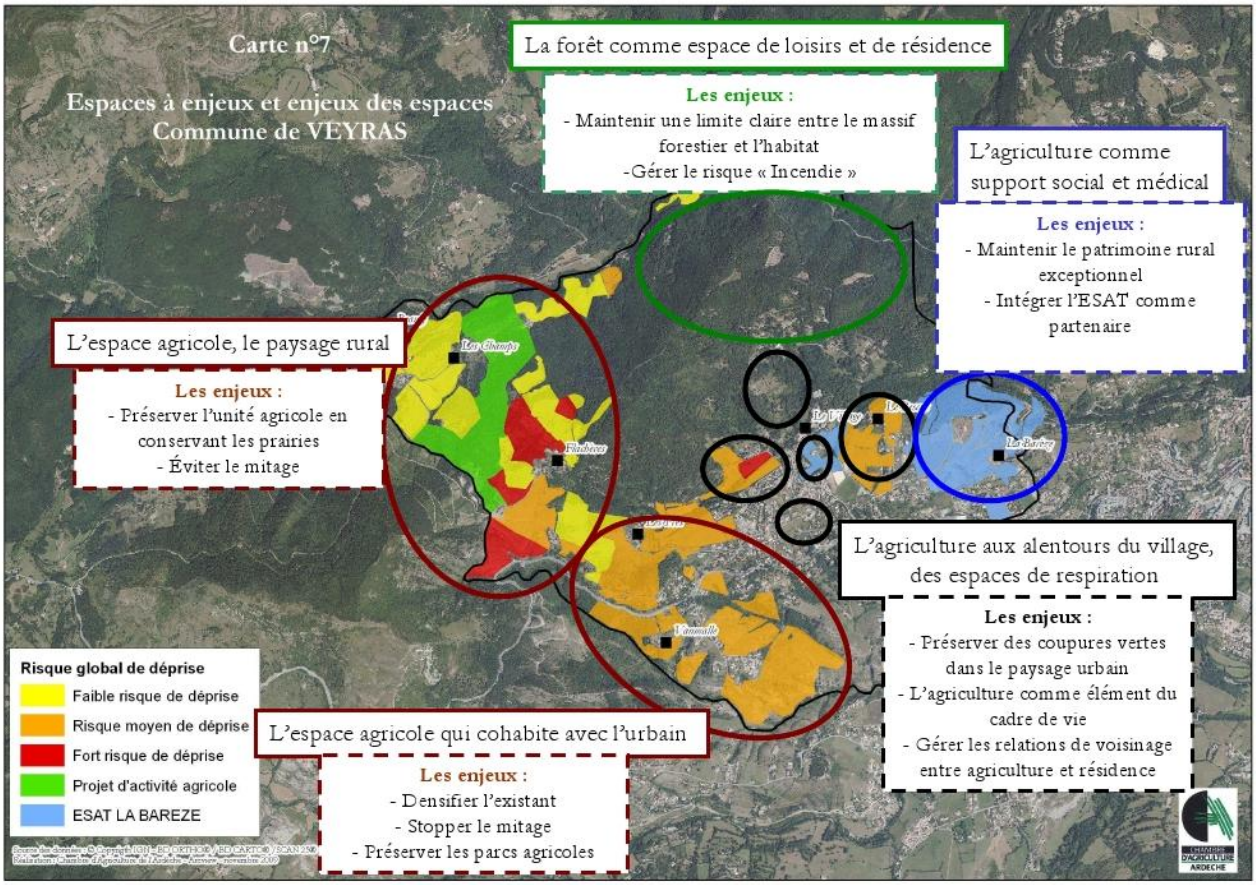
L'activité agricole sur la commune de Veyras se décline selon des enjeux divers.

D'ouest en Est du territoire communal, l'espace agricole évolue au gré du contexte local et du type de cohabitation avec les autres activités du territoire. Ainsi, les quartiers de « Flachères les champs » présente un paysage rural qu'il convient de préserver en conservant les prairies et landes pâturées et éviter le mitage des unités agricoles. Le secteur de Vaumalle : l'espace agricole cohabite avec l'urbain, son maintien passe par une densification des constructions dans les enveloppes existantes, de stopper l'étalement et le mitage de l'urbanisation et préserver les équipements pastoraux (parcs).

L'espace agricole aux portes du village assure des espaces de respiration entre les quartiers du Bescut, le village et ses prolongements récents. L'agriculture assure le cadre de vie, les coupures vertes, il est important de définir les limites du front urbain pour gérer au mieux la cohabitation entre agriculture et résidence.

Le bois Laville présente un espace de loisir mais aussi un chapelet de constructions qui sont autant de risques pour la forêt que pour les constructions elles mêmes. Les clairières sont à protéger et les limites de l'urbanisation doivent être maintenues précisément pour éviter toute confrontation entre milieux forestiers et urbanisation.

Enfin, l'ESAT de la Barèze forme une entité agricole à double effet, médico-social et économique. Cet espace privatif jouit d'un patrimoine vernaculaire exceptionnel et nécessite la recherche d'un partenariat local pour maintenir en état ses terrasses (cf étude de faisabilité CDA, CRPF de 2001).



2.5.5. Activités touristiques – une situation propice et un potentiel naturel

Veyras fait partie de «l'Ardèche verte» , située entre le plateau Ardéchois et les Cévennes, l'Ardèche méridionale.

Le dynamisme du tourisme à Veyras repose notamment sur son « attractivité environnementale » (au total 290 hectares de forêts couvrent la commune soit près de 2/5 de sa surface totale mais cette proportion est logique puisqu'à l'échelle du département les superficies forestières sont en moyenne de 509,8 hectares) et en particulier celle de la **forêt du Bois Laville**, véritable **atout touristique**, qui accueille environ 25 000 visiteurs par an selon la Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche.

D'une superficie de trente sept hectares sur la commune de Veyras, cet espace naturel remarquable possède en son sein un sentier de découverte en boucle de trois kilomètres et demi, comprenant un arboretum de trente essences et dix-huit bornes numérotées renvoyant à un livret dont les principaux thèmes sont l'histoire, la flore, la faune et la gestion de la forêt.

Deux possibilités d'accès très simple au sentier s'offrent aux amoureux de la nature ou aux promeneurs : soit par Veyras avec un départ de la Pierre Plantée, soit par Privas par le « chemin de Ternis », en face de la Maison des Associations de Privas avec un départ au parking quelques kilomètres plus loin.

Il est important de relever le risque incendie impliqué par cette entité boisée, à prendre en compte dans les choix de développement de la commune.

Il n'y a pas d'office de tourisme propre à la commune de Veyras mais cette absence est comblée par la présence d'une structure intercommunale (Communauté de Communes) : l'office de tourisme Privas Rhône & Vallées, située à Privas.

La capacité d'accueil touristique de la commune est limitée (34 résidences secondaires en 2006). On peut noter la présence d'un gîte rural trois épis sur la commune. D'une surface de 160 m², il possède quatre chambres et peut recevoir huit à dix personnes. A cela s'ajoute une location de vacances, classée par la Préfecture, possédant deux chambres et pouvant accueillir jusqu'à quatre personnes.

- Une stabilité de la population active de Veyras et un taux de chômage en baisse
- D'importantes migrations quotidiennes
- Une offre en emploi à conforter sur le territoire communal
- Un dynamisme artisanal à conforter – besoin en foncier et lieu de stockage
- Une offre en commerce et services de proximité à l'échelle de la commune et en cohérence avec sa situation par rapport à Privas
- Une agriculture locale en déclin mais caractérisée par un fort potentiel et par d'important enjeux économiques et paysagers
- Le Bois Laville : un atout touristique et une capacité d'accueil touristique communale limitée

2.6. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

2.6.1. Les équipements administratifs et généraux

La mairie est installée au cœur du village dans sa partie historique.

Pour les autres équipements et services administratifs et généraux, les habitants de Veyras se rendent à Privas.

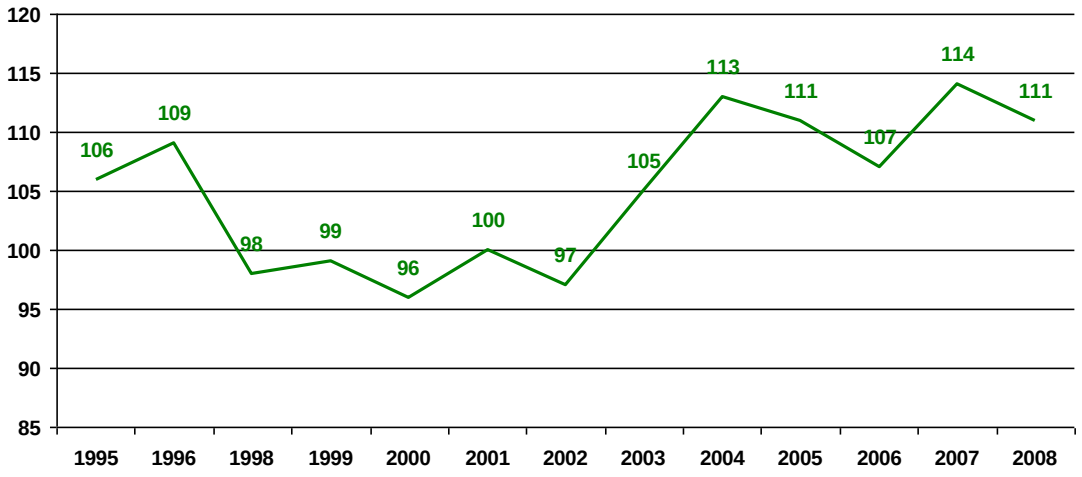
2.6.2. Les équipements scolaires

La commune de Veyras bénéficie d'une école élémentaire publique avec une section maternelle (2 classes) et une section primaire (3 classes) au centre du village, cette école compte donc 5 classes accueillant près de 110-120 élèves. Par ailleurs, l'école met à disposition des parents d'élèves une garderie et une cantine. La cantine est prévue pour 70 élèves.

La possibilité de créer une 6ième classe est car la surface du préau est insuffisante (normes fournies par l'inspection académique : 150 m² pour 5 classes)

Les effectifs scolaires sont relativement stables depuis 1995, l'école ayant accueilli entre 96 et 111 élèves.

Evolution des effectifs scolaires entre 1995 et 2008



Source : données communales 2009

Pour ce qui est des établissements du second degré, deux collèges sont présents à Privas (le collège public Bernard de Ventadour qui accueille 839 élèves et le collège privé Sacré Cœur qui en accueille 322 et est doté d'un internat), ainsi que trois lycées (le lycée polyvalent public Vincent d'Indy qui accueille 864 élèves et possède un internat, le lycée général et technologique privé Sacré Cœur-Notre Dame qui en accueille 272 et dispose aussi d'un internat et enfin le lycée professionnel privé des métiers Notre Dame qui accueille 374 élèves et dispose d'un internat).

2.6.3. Les équipements sanitaires et de santé

La commune ne dispose pas des principaux services de santé. Seuls sont présents un médecin généraliste et un kinésithérapeute sur le territoire de Veyras. Néanmoins tous ces services de première nécessité sont présents dans la ville centre de la communauté de communes, Privas (y compris un centre hospitalier) et donc sont facilement accessibles puisque situés à moins de quatre kilomètres de Veyras.

2.6.4. Les équipements culturels, sportifs et la vie associative

En matière d'équipements sportifs, la commune compte deux stades de football (stade André Blacher et stade du Ruissol) avec un accès privilégié sur ce dernier au terrain d'honneur pour les licenciés de l'Union Sportive Veyrassoise et un accès tout public aux terrains annexes. Des courts de tennis existent également, ils sont gérés par une association sportive (Tennis Club).

Par ailleurs des équipements culturels sont également présents sur le territoire communal. Ainsi la Bibliothèque Départementale de Prêt (B.D.P) de l'Ardèche – André Malraux a été achevée en avril 1990.

Compte tenu de l'inexistence de salles spécifiques dédiées aux associations et aux activités culturelles, la salle des fêtes (120m^2, capacité d'accueil : 80 personnes) et l'ancienne école du Ruissol sont utilisées pour des évènements particuliers.

Les veyrassois sont très attentifs à la vie de leur commune : ils sont souvent présents en nombre aux réunions publiques, aux évènements communaux, etc...

- Ainsi dix-huit associations sont présentes sur la commune (notamment Veyras Amitié, le Sou des écoles, l'Union Sportive de Veyras ou la Gymnastique volontaire) qui attirent environ 20% des veyrassois plus des personnes de l'extérieur et se réunissent soit dans la salle des fêtes, soit dans l'ancienne école du Ruissol, mais toutes les deux sont saturées et insuffisamment spacieuses. Ces associations ont des objets et des missions assez divers : les sports, la culture, les loisirs, l'aide humanitaire, etc…
- Signe du dynamisme associatif veyrassois, depuis quelque temps est discuté un projet de salle d'animation socioculturelle pour accueillir régulièrement les associations et leurs activités dans de meilleures conditions et ponctuellement recevoir des événements (bal des anciens, vœux, ...).
- Enfin il faut noter que depuis 1987 un bulletin d'information municipal est édité par la commune de Veyras. Aujourd'hui il est distribué avec une fréquence annuelle.

2.6.4.1. Le projet de réalisation de la salle d'activités culturelles communale

Pour palier à l'inadaptation de la salle des fêtes et de l'ancienne école à l'accueil d'activités culturelles, la commune projette la réalisation d'une salle d'activités culturelles communales. A ce sujet, le CAUE de l'Ardèche àréalisé une étude : « Etat des lieux concernant la réalisation d'une salle d'activités culturelles communales » en janvier 2010.

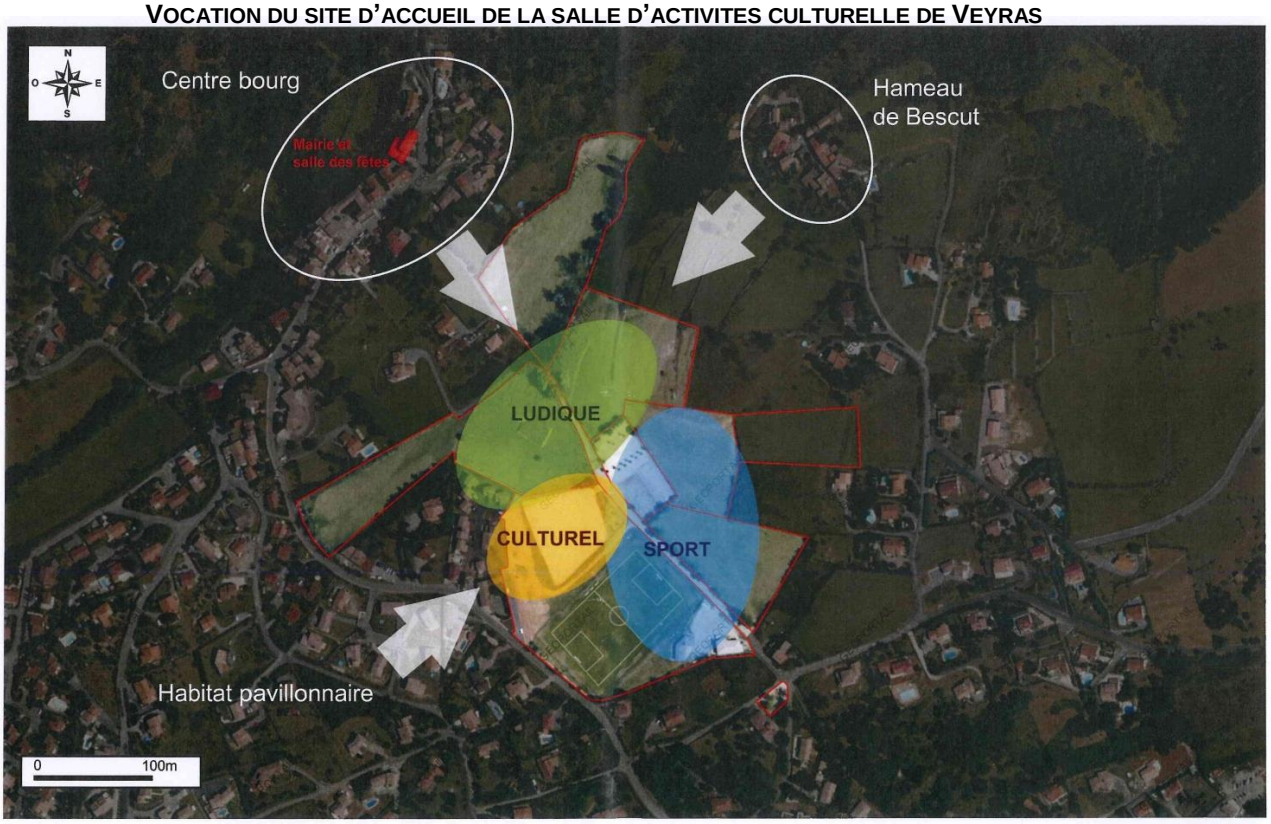
La commune est propriétaire de parcelles accueillant les équipements de diverses activités sportives (stade municipal, terrain d'entraînement, boulodrome, terrain de tennis) situées de part et d'autre du chemin de la Combe. Des emplacements réservés ont été prévus pour la construction de la salle d'activité. Enfin, la commune envisage l'achat de parcelles situées en contrebas du village.

La vocation du site est essentiellement liée à la pratique sportive. Avec l'implantation de cette salle, il s'agit d'enrichir cet usage avec les activités culturelles de la future salle et de valoriser les possibilités d'activité ludiques.

Le territoire concerné se situe entre les noyaux anciens d'urbanisation de Veyras (centre bourg et hameau de Bescut) et les zones pavillonnaires nouvellement construites. Sa position centrale offre la possibilité de renforcer le lien entre ces différents quartiers.

Une véritable étude d'aménagement a été effectuée par le CAUE afin de respecter le site et son paysage.

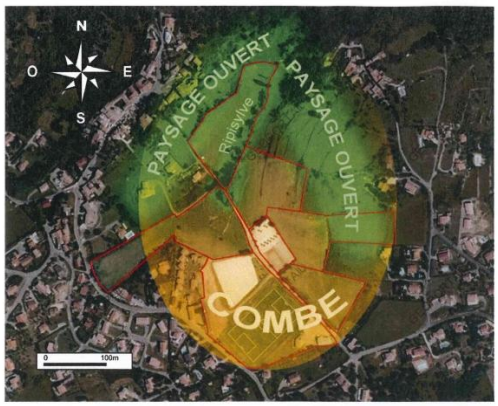
VOCATION DU SITE D'ACCUEIL DE LA SALLE D'ACTIVITES CULTURELLE DE VEYRAS

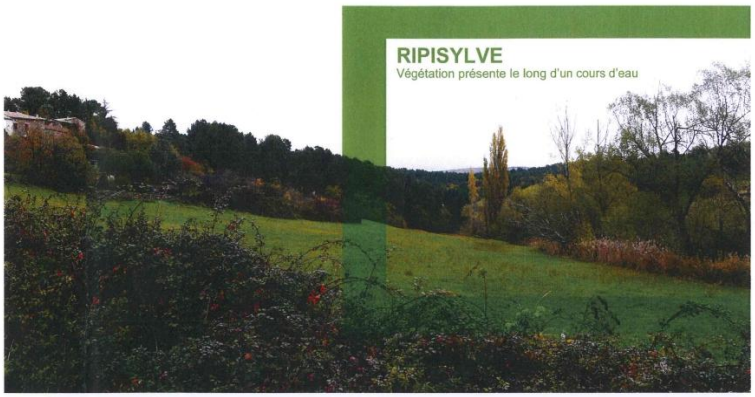


Département de l'Ardèche, implantation de la salle d'activités culturelles de Veyras / Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement / nov 2009

CAUE de l'Ardèche

CARACTÉRISTIQUES DU SITE, caractéristiques paysagères

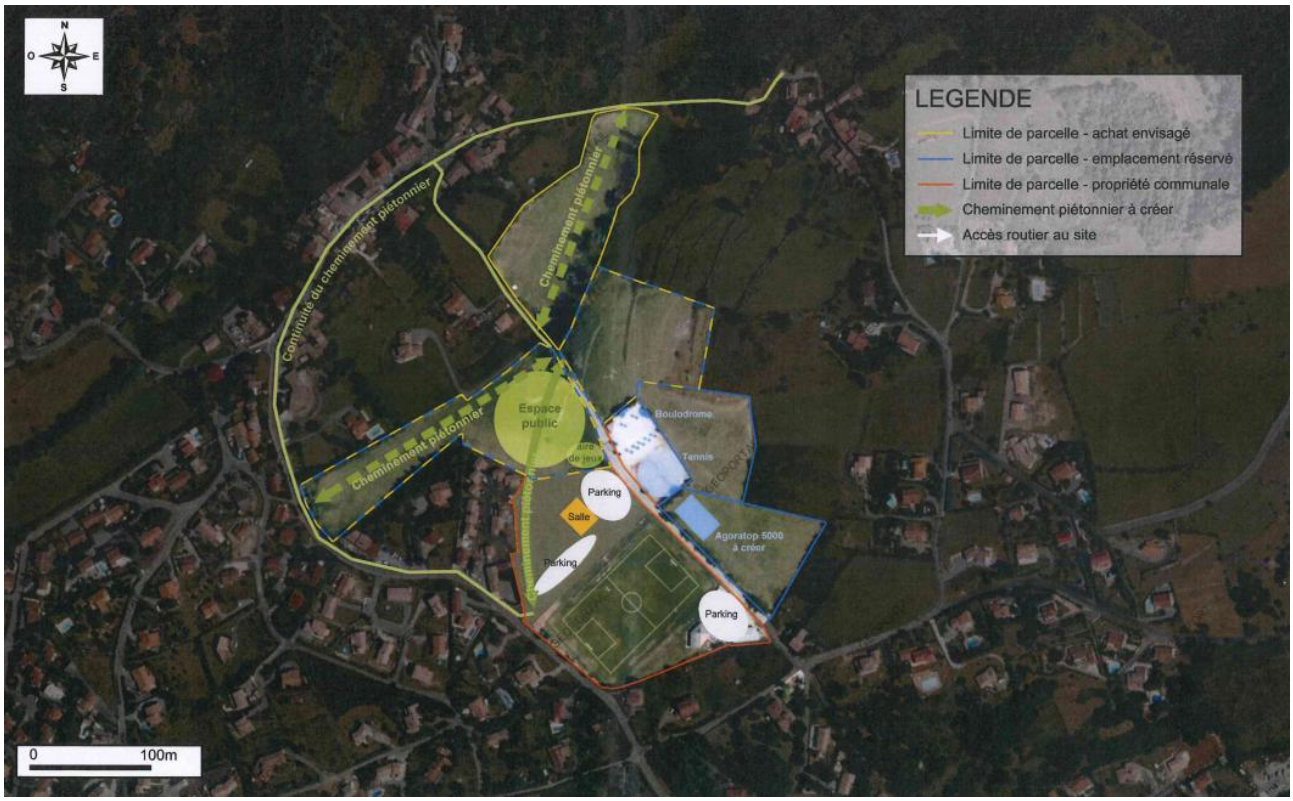




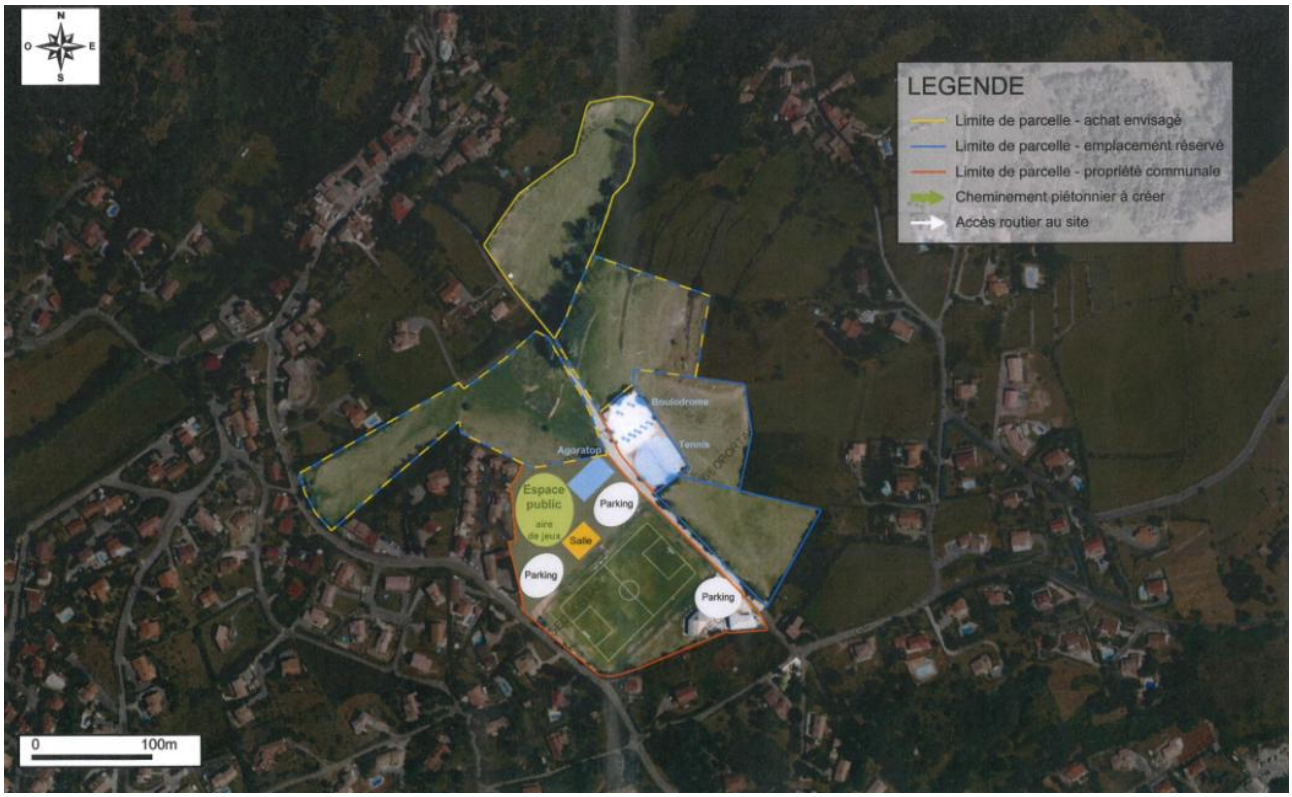
Paysage ouvert, *les côteaux situés sous le front bâti du bourg ou du hameau de Bescut sont restés vierges de toute construction.*

Combe, *vallée creusée au sommet d'un relief.*

Principes d'Aménagement – pôle culturel et sportif



Principes d'Aménagement – pôle culturel et sportif – variante sur terrains communaux



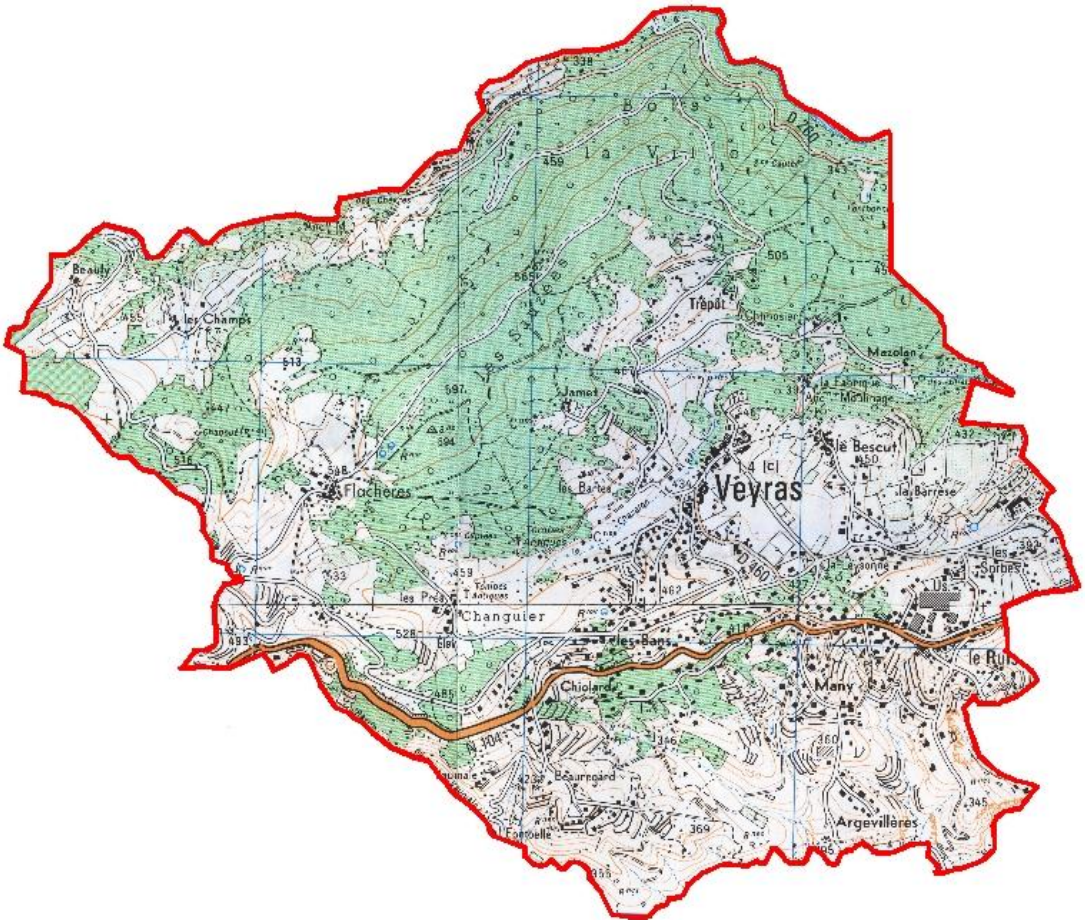
2.6.5. Lieux de culte et cimetière

L'activité cultuelle est à l'échelle de la commune. Ainsi, une église est située au cœur du village avec des offices religieux réguliers les dimanches matin. L'église Saint Jean du Pays de Privas compte quelques paroissiens. Un cimetière est également présent dans la commune. Son extension est d'ores et déjà programmée par la commune (maîtrise foncière par celle-ci).

Localisation des équipements pubics de Veyras

2.7. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

2.7.1. Le réseau routier



Distante d'une vingtaine de kilomètres de l'autoroute A7 et dans le prolongement de l'urbanisation de Privas, préfecture de l'Ardèche, Veyras est traversée par **la Départementale 104** (la reliant à Privas à l'Est et à Aubenas à l'Ouest), axe principal de circulation reliant la vallée du Rhône – axe économique primaire - à Aubenas. Seul voie de transit communale, la D104 sépare la commune en deux entités distinctes.

A certains endroits, la voirie est étroite et pose des problèmes de croisement. Cela permet pourtant aux véhicules de ne pas rouler trop vite mais la question de circulation à sens unique dans certains secteurs notamment le centre bourg est à l'étude.

Sur la commune de Veyras, la D104 a été classée **voie bruyante et route à grande circulation** (8986 véhicules/jour, dont 4% de poids lourds). A ce titre, les futures constructions de part et d'autre de celle-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum et un recul minimum s'imposera aux éventuelles nouvelles constructions en bordure de celle-ci en dehors des secteurs déjà urbanisés (article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme).

Plus localement, la commune est desservie par **la D460 qui relie le village de Veyras à la D104**, et se termine en impasse. Enfin, la commune de Veyras est reliée à celle de Saint-Priest, via le territoire de Privas (D7/D507).

2.7.1.1. Accidents et trafic sur la commune de Veyras

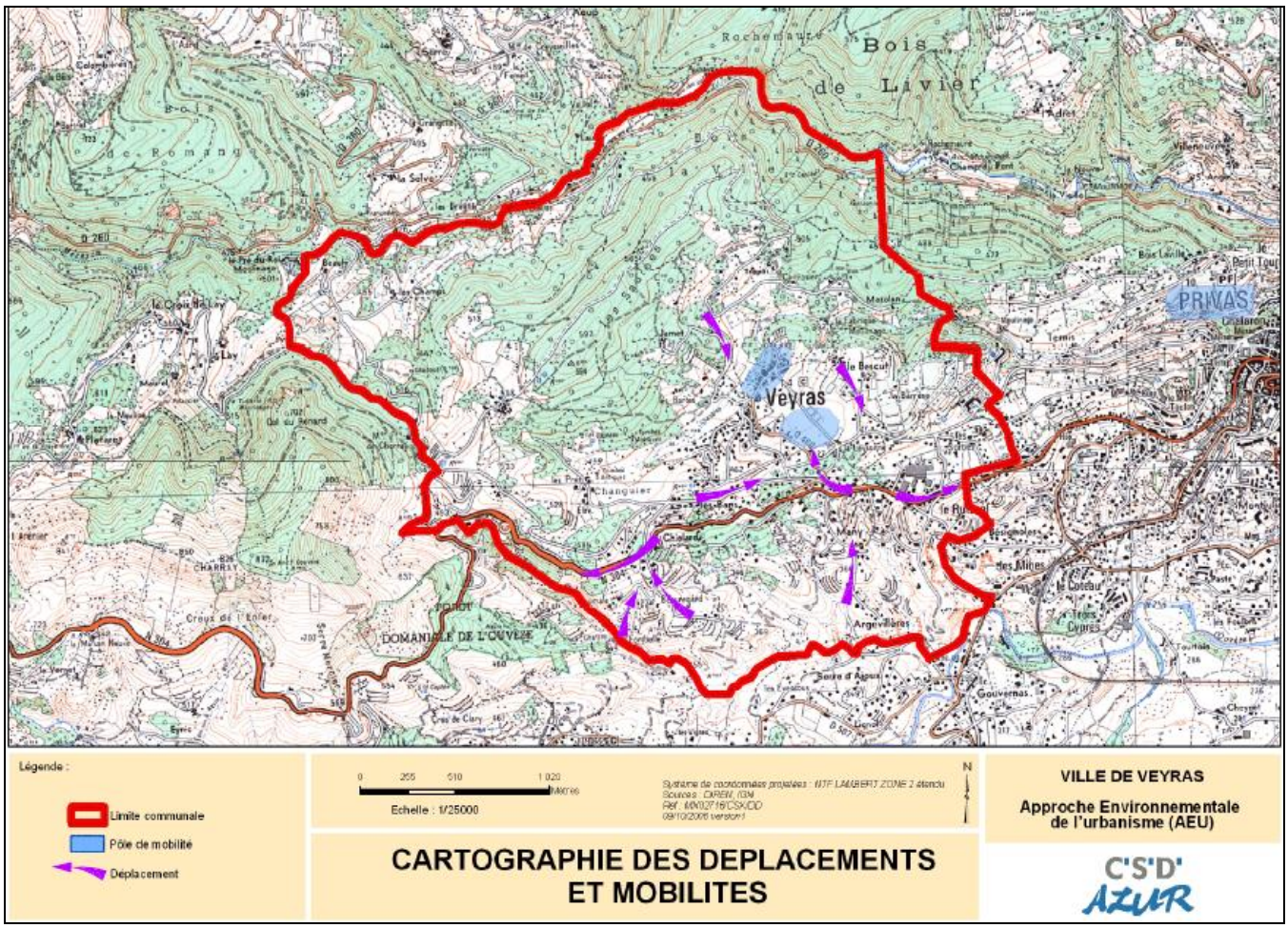
Analyse des déplacements sur Veyras – *Source : AEU – CSD Azur – avril 2007*
Les déplacements des habitants de Veyras sont induits par les pôles de mobilités suivants :

- le travail vers Privas ou Veyras
- l'école et la mairie au Nord
- les commerces le long de la D104
- les loisirs au Nord (installations sportives)

Ces pôles ne sont pas regroupés autour d'un axe central, mais sont prioritairement situés le long de la D104 ou au Nord de la commune. Les déplacements majeurs à Veyras s'effectuent donc :

- le long de la D104
- le long de la D460 qui relie la D104 au bourg ancien (mairie, école, équipements de sport/loisirs
- le long des voies communales qui relient les quartiers résidentiels, plus ou moins éclatés, au centre de la commune (du Sud vers le Nord et du Nord vers le Nord).

Ces déplacements sont pour la plupart inférieurs à 3 km.



Accidentologie

Selon le recensement de circulation de 2005, il y a quotidiennement 6 350 véhicules qui empruntent la D104 depuis Aubenas et 7 768 venant de Privas dont 4% de poids lourds de plus de 6 mètres de long.

De 1995 à 2005 il y a eu 23 accidents corporels dont 11 en agglomération et 12 hors agglomération. On décompte parmi eux un accident mortel, 10 blessés hospitalisés (5 touchés en agglomération et 5 hors agglomération) et 26 blessés non hospitalisés (12 blessés en agglomération et 14 hors agglomération) sur la commune de Veyras. 47,83% des accidents ont lieu en agglomération, 56,52% ont lieu dans une courbe et 26,04% ont lieu à une intersection. Pour plus de la moitié (56,52%) les accidents impliquent deux véhicules contre 34, 78% avec un seul véhicule impliqué.

Les accidents concernent majoritairement la D104 (18 accidents sur les 23 recensés entre 1995 et 2005), mais également la VC0 (3 accidents), la D460 (1accident) et la VC 214 (1 accident).

Enfin on peut noter que 65% des accidents sur la commune de Veyras mettent en cause des locaux, habitants des environs, et non des personnes de passage.

D104 vers Aubenas et vers Privas : axe accidentogène et rupture au sein du territoire communal, pour les liaisons douces notamment.

2.7.2. Transports en commun

La commune bénéficie d'un système de ramassage scolaire et d'une ligne de transport en commun qui dessert la commune et la relie à Privas tous les samedis matins dès 8h45. Ce service relève de la compétence du Conseil Général.

Par ailleurs, la commune est desservie (*Source : CSD Azur – avril 2007*) :

- **par un service TER** reliant Privas à Aubenas. Toutefois, ce service est jugé insuffisant, car la desserte est limitée au Ruissol.
- **par une ligne scolaire** pour les élèves allant en cours à Privas (surtout les collégiens et lycéens), offrant 3 horaires de départ le matin et 5 horaires de retour.
- **par des lignes relativement irrégulières** selon les jours de la semaine à partir des arrêts Veyras Beal, VeyrasChangierVaumale, Veyras Les Sialards et Veyras le Ruissol. Le fonctionnement des horaires est essentiellement adapté à des déplacements hebdomadaires (lundi matin et vendredi soir). Ainsi, ils ne permettent pas aux habitants :
    - d'aller travailler en bus quotidiennement à Privas : Privas n'est desservi que le lundi matin (3 horaires dont deux jusqu'à Chomérac) ; le retour de Privas n'est assuré que le vendredi soir.
    - d'accéder à la gare de Valence, excepté le vendredi soir (3 horaires).

Une étude au niveau de la Région est en cours concernant les Transports Collectifs

2.7.3. Les liaisons douces

Situation actuelle (Source : CSD Azur – avril 2007)

Les déplacements alternatifs à la voiture sonttrès peu présents sur le territoire de la commune. Pourtant, les courtes distances parcourues (inférieures à 3 km) devraient permettre spontanément l'utilisation du vélo ou le déplacement à pied. Le frein dans l'utilisation de ces transports doux réside essentiellement dans les points suivants :

- topographie défavorable au vélo (pentes)
- éclatement de l'habitat et multiplication des distances pour certains hameaux
- absence de parcours sécurisé pour les piétons (trottoirs ou autres)
- non reconnaissance du vélo et de la marche comme moyen de transport.

L'avenue de la république, la rue des Hauts de Veyras et l'avenue du Ruissol bénéficient d'aménagement piétons (trottoirs).

Toutefois, des sentiers de promenade balisés (jaune) et liaisons piétonnes (gris) existent sur la commune – principalement sur sa partie Nord - et sont présentés sur la carte ci-après :

Voies de desserte de Veyras

Enjeux

La problématique des cheminements piétons ainsi que la gestion de la circulation et des déplacements est très importante à l'échelle de la commune, tout autant qu'entre celle-ci et Privas et les territoires alentours. Ces thématiques majeures sont déjà débattues en Conseil Municipal et des études seront menées prochainement afin de proposer des solutions efficientes. De plus compte tenu de la taille de la commune, des liaisons douces inter-quartiers seraient envisageables.

Les voiries secondaires offrent des itinéraires privilégiés, mais restent peu fréquentées. Elles méritent d'êtres revalorisées; notamment afin d'en faire des pistes cyclables. Celles-ci seraient à développer en dehors des parties urbanisées pour relier les hameaux au cœur du village par des chemins aujourd'hui à l'abandon.

2.7.4. Stationnement

Source : AEU – CSD Azur – avril 2007

Veyras ne possède pas d'aire importante de stationnement. Les besoins en stationnement sont essentiellement de la courte durée (dépose minute école ou commerces le long de la RD104).

La création d'espace de stationnement au niveau de la Combe dans le cadre de la constitution d'un pôle d'équipements culturels et de sport/loisirs permettra de palier en partie à ce dysfonctionnement.

De plus, la commune projète la récupération de biens vacants à proximité du cimetière pour la création de stationnements.

2.8. LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

2.8.1. Le réseau d'eau potable

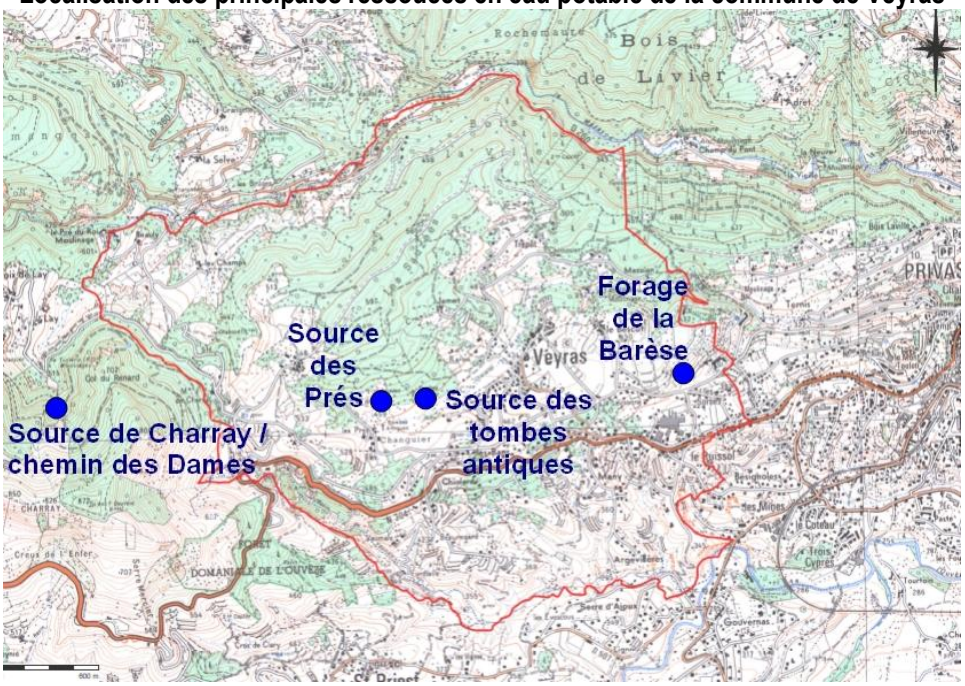
La compétence alimentation en eau potable des habitants de Veyras est dévolue au **Syndicat des eaux du Bassin de Privas (SEBP)** concernant la mission de recherche et d'étude en eau, la production d'eau et le réseau principal. La commune a compétence sur le réseau de distribution secondaire (jusqu'à l'habitant).

Ressource

La ressource pour l'alimentation en eau potable de la commune de Veyras est constituée par :

- **Source des Prés** – rapport hydrogéologique – août 2009.
- **Source « Charray » ou « chemin des Dames »**, situé sur la commune de Pourchères– rapport hydrogéologique – octobre 2008.
- **Forage des Tombes antiques** – périmètres de protection définis par DUP – arrêté préfectoral du 08/06/1991.
- **Source de Barbeyrol** – situé sur la commune de Saint-Priest.
- **Forage de la Barèse** - périmètres de protection définis par DUP – arrêté préfectoral du 04/11/1988. Toutefois cette ressource n'est plus exploitée à ce jour.

Localisation des principales ressouces en eau potable de la commune de Veyras



Stockage

La commune de Veyras présente une capacité de stockage de **680 m³** :

- **Réservoir de Charray** – 50 m³ - alimenté par la source de Charray - desservant le hameau de Beauly, le réservoir de Belin et le réservoir Lay (commune de Pourchères)
- **Réservoir de Belin** – 150 m³ - alimenté par la source de Charray, la source de Barbeyrol, le réservoir de Charray et le réservoir de Flachères - desservant le réservoir de Changuier, ainsi que les secteurs des Prés et des Sablas
- **Réservoir de Changuier** – 3x150 m³ - alimenté par la source des Tombres Antiques,la source des Prés, le réservoir de Belin - desservant le Village, Ruissol, Vaumale, Many – connexion aux réseaux des communes de Saint-Priest (réservoir Belon) et de Privas (réservoir Montoulon Bas)
- **Réservoir de Flachères** – 30 m³ - alimenté par la source de Charray - desservant le hameau de Flachères et le réservoir de Changuier

Un maillage entre le réseau du Syndicat Ouvèze-Payre (qui desserte 13 communes) et celui du SEBP **est en envisagé**.

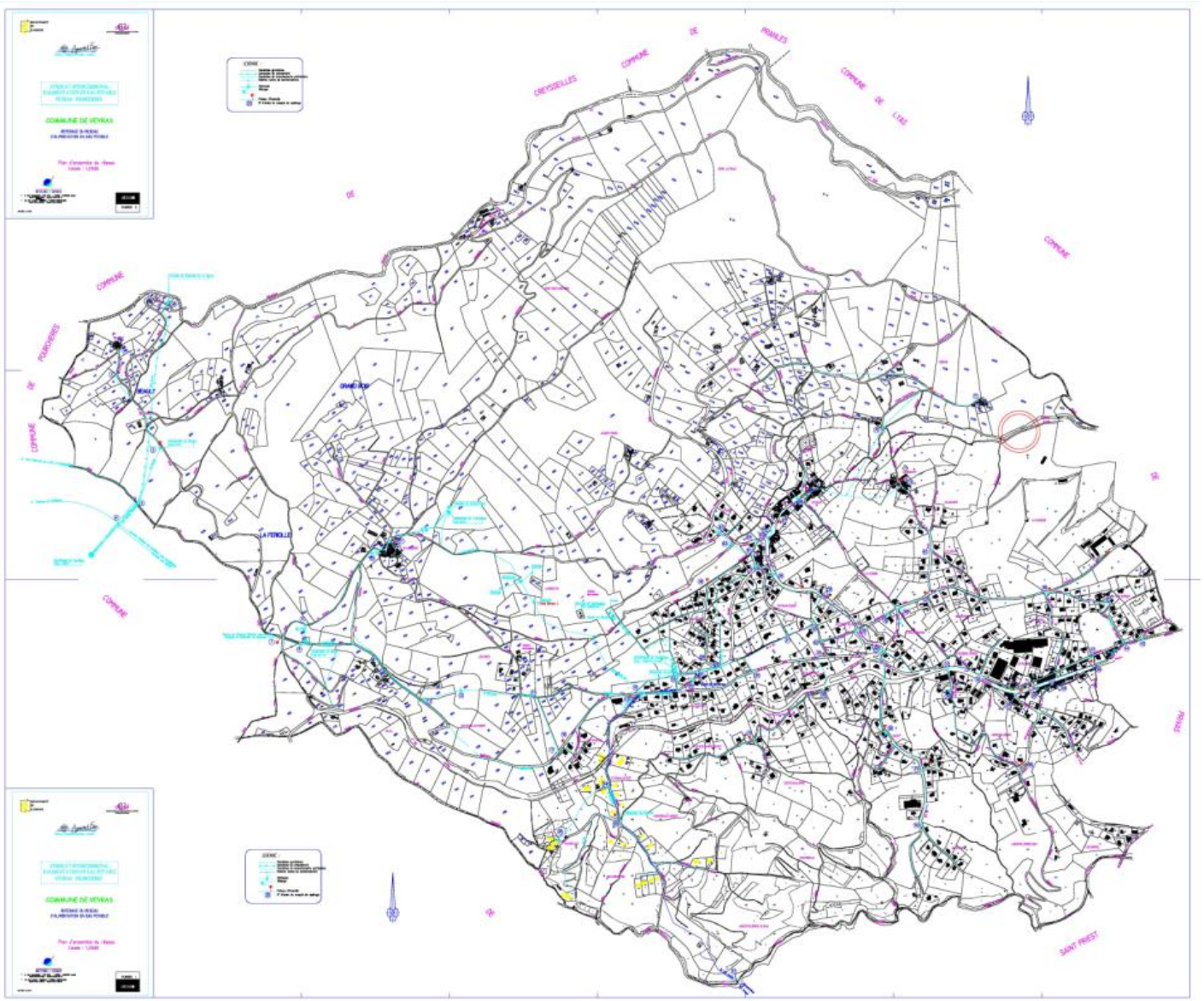
Qualité de l'Eau

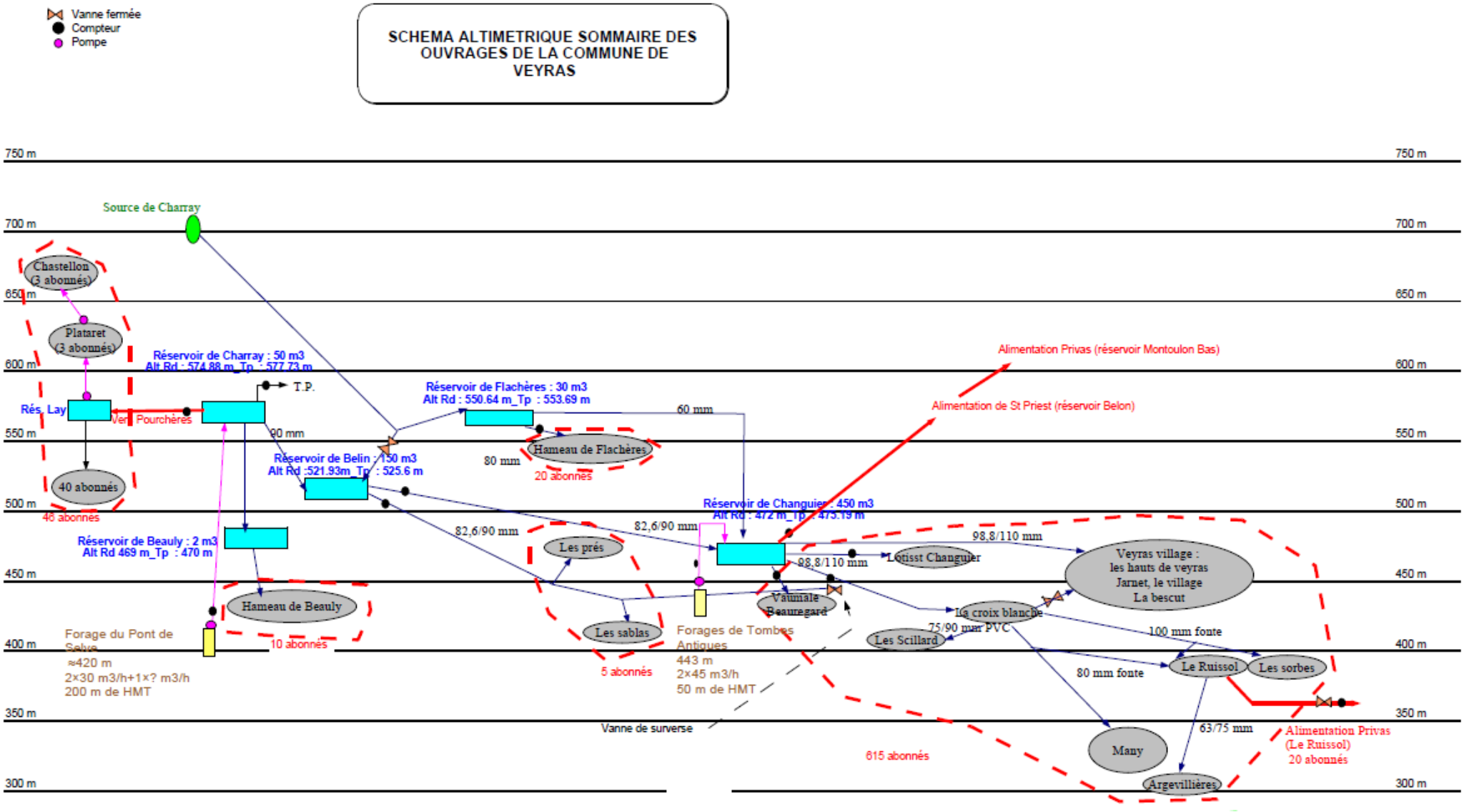
Selon le rapport 2009 du SEBP, sur les 46 analyses de conformité pour la microbiologie, 13 sont non conformes, soit un taux de 71%. Sur les 51 analyses de conformité pour la physico chimie, toutes sont conformes.

Enjeux en matière d'alimentation en eau potable

- **Accroître la connaissance de la ressource et des besoins** (clarification des responsabilités et des compétences et évaluation des besoins de pointe : constitution d'un historique des consommations, notamment en période de pointe, incluant les consommations des bâtiments communaux ; identification des gros consommateurs et actions de prévention ; détermination plus précise de l'efficience des réseaux)
- **Pérenniser et protéger la ressource** : protéger les ressources actuelles par des périmètres de protection adaptés (pour les ressources ne disposant pas encore de ces périmètres – études hydrogéologiques réalisées pour les sources des Prés et de Charray), acquérir le foncier nécessaire à la protection de la ressource (DUP), trouver des ressources de substitution : réhabilitation de la source « Les Prés » (impliquant une remise en état du périmètre aujourd'hui boisé), réhabilitation de la Barèze (impliquant un traitement contre le fer et le manganèse dont les concentrations dépassent les normes de potabilité) et connexion à un autre réseau (Syndicat Ouvèze Payre – en cours).
- **Lutter contre la « surconsommation »**. Les mesures réalisées en août 2005 identifient des catégories de gros et très gros consommateurs, auprès desquels une action de sensibilisation est indispensable afin de : connaître les causes de surconsommation et sensibiliser sur les conséquences et dégager des leviers d'économies.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE (AEP) DE LA COMMUNE DE VEYRAS

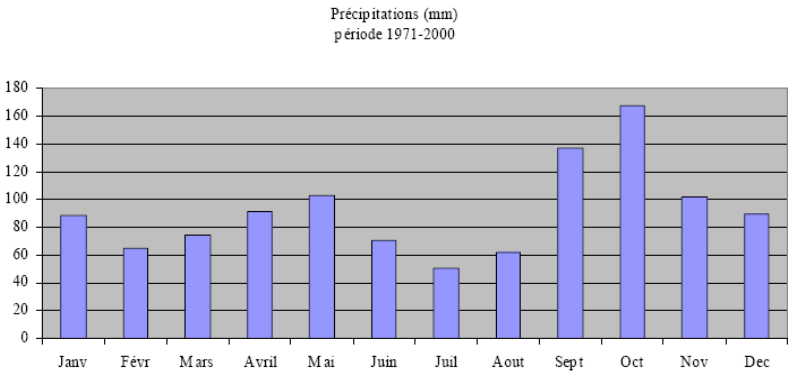



Vanne fermée
Compteur
Pompe
SCHEMA ALTIMETRIQUE SOMMAIRE DES OUVRAGES DE LA COMMUNE DE VEYRAS
750 m
700 m
650 m
600 m
550 m
500 m
450 m
400 m
350 m
300 m
Source de Charray
Chastellon (3 abonnés)
Plataret (3 abonnés)
Rés. Lay
Vers Pourchères
40 abonnés
46 abonnés
Réservoir de Charray : 50 m3
Alt Rd : 574.88 m_Tp : 577.73 m
T.P.
90 mm
Réservoir de Belin : 150 m3
Alt Rd :521.93m_Tp : 525.6 m
Réservoir de Flachères : 30 m3
Alt Rd : 550.64 m_Tp : 553.69 m
60 mm
80 mm
Hameau de Flachères
20 abonnés
Alimentation Privas (réservoir Montoulon Bas)
Alimentation de St Priest (réservoir Belon)
Réservoir de Changuier : 450 m3
Alt Rd : 472 m_Tp : 475.19 m
Réservoir de Beauly : 2 m3
Alt Rd 469 m_Tp : 470 m
Hameau de Beauly
10 abonnés
Forage du Pont de Sebe
≈420 m
2×30 m3/h+1×? m3/h
200 m de HMT
82,6/90 mm
82,6/90 mm
Les prés
Les sablas
5 abonnés
Forages de Tombes Antiques
443 m
2×45 m3/h
50 m de HMT
98,8/110 mm
98,8/110 mm
Lotisst Changuier
Vaumale Beauregard
98,8/110 mm
Veyras village : les hauts de veyras Jarnet, le village La bescut
la croix blanche
75/90 mm PVC
Les Scillard
100 mm fonte
80 mm fonte
Le Ruissol
Les sorbes
Vanne de surverse
615 abonnés
Many
Argevillières
63/75 mm
Alimentation Privas (Le Ruissol) 20 abonnés

2.8.2. Eaux pluviales

Source : CSD Azur – avril 2007

Précipitations sur la commune de Veyras



- la hauteur moyenne des précipitations est de **1102.2 mm** (données météo France station chomerac),
- les précipitations sont marquées en **septembre** (137.4 mm) et **octobre** (167.9mm),
- **les orages** sont violents et peuvent entraîner des **ruissellements** importants.

Réseau pluvial
Certains secteurs de la commune au Nord et en bordure de la D104 disposent d'un réseau pluvial : secteurs Changuier, Hauts de Veyras, Voie Impériale, Montée de la Planette, Ruissol…

Exutoires
Les eaux pluviales sont essentiellement restituées au milieu naturel. Les exutoires sont :
- le Mézayon pour l'extrémité Nord de la Commune,
- le Charalon pour la partie centrale de la Commune,
- l'Ouvèze pour la partie Sud, pour l'essentiel sous la route D104.

La gestion ne semble globalement pas poser de gros problèmes :
- la partie Nord est essentiellement boisée et relativement peu urbanisée.
- la partie Centrale regroupe la majeure partie de l'urbanisation. Localement des zones humides et des sources sont visibles. Ces zones « d'eau » présentent une forte valeur paysagère et/ou écologique qui pourraient être mise en valeur.

- la partie Sud, fortement accidentée et reposant sur des formations marneuses, peut être l'objet de phénomènes de ruissellement importants, notamment en cas de fort épisode pluvieux. Pour ce secteur, il semble important de maîtriser les ruissellements et de pérenniser les zones d'écoulement en renforçant leur entretien et en les stabilisant avec une végétalisation adaptée.

Chiolar

2.8.3. L'assainissement des eaux usées

Source : CSD Azur – avril 2007

Le **réseau** d'assainissement est en **régie communale**. Le **transfert et le traitement des effluents** est une compétence du **Syndicat Ouvèze-Vive**.

La commune est dotée d'un **Schéma Général d'Assainissement**. Ce dernier fait état de différents constats :

- un fort taux d'assainissement autonome sur la commune
- une majorité de filières d'assainissement autonome non conformes à la législation en vigueur
- des sols en place défavorables autant pour l'adoption d'un assainissement autonome classique, que pour le raccordement à un réseau collectif.

Aucune solution satisfaisante techniquement et financièrement n'a pour l'instant été dégagée.

Un bilan défavorable pour l'assainissement autonome

La situation n'est pas propre à Veyras ; ainsi, le contrat de rivière Ouvèze Vive constate que « 20 à 30 % de la population du bassin de l'Ouvèze sont concernés par l'assainissement autonome ; l'état des lieux n'est généralement pas bon, beaucoup de communes sont soit avec des sols non favorables, soit des pentes trop importantes.». Veyras cumule ces deux éléments.

Une enquête assainissement autonome a été réalisée dans le cadre du schéma général d'assainissement. L'étude conclut en proposant une solution unique d'assainissement autonome par filtre à sable drainé sur chaque parcelle, dont les sols sont défavorables.

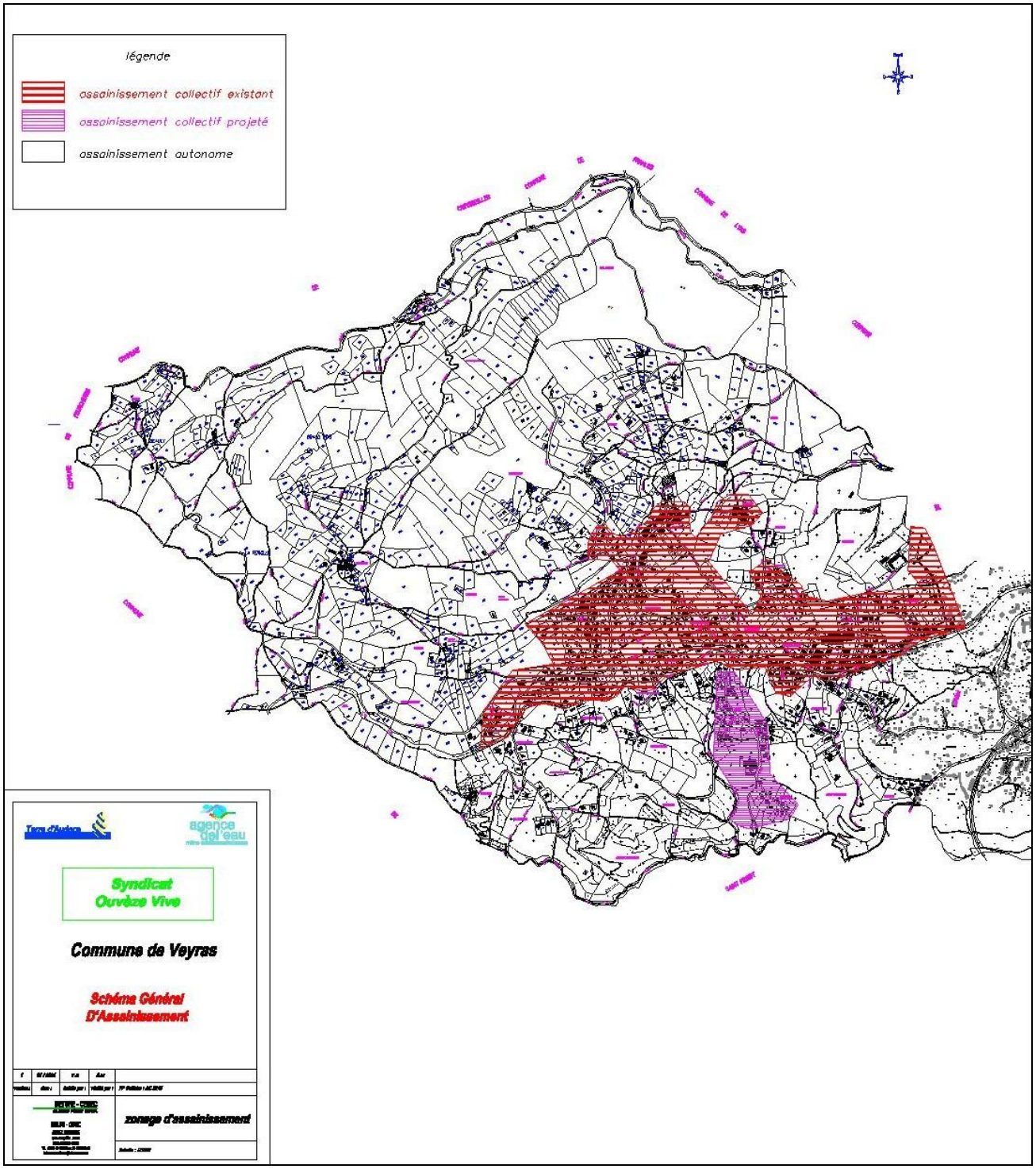
Un règlement encadrant les relations entre les usagers du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) et le SPANC a été adopté en février 2006 (CdC Privas Rhône et Vallées).

Un assainissement collectif long à se développer

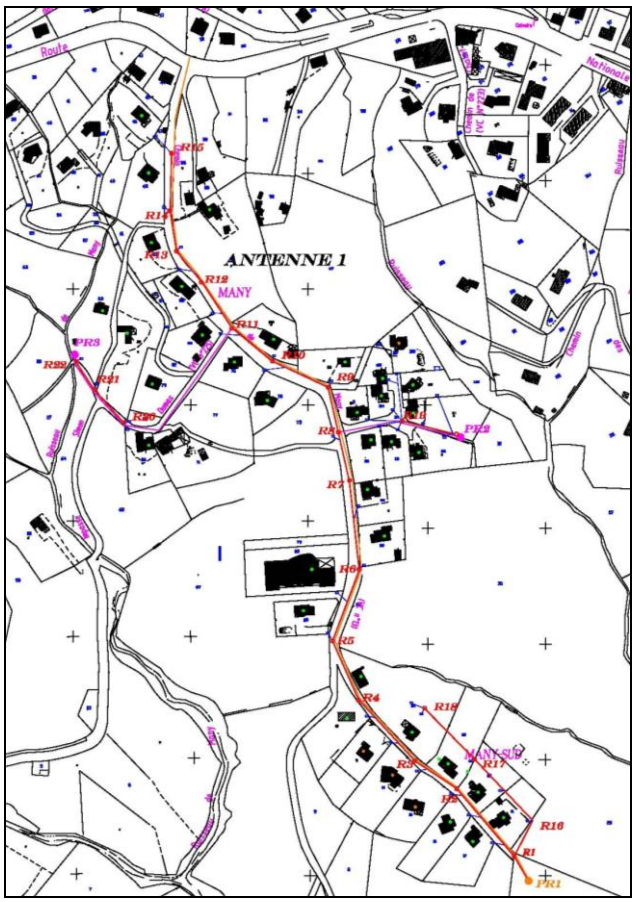
En matière d'assainissement collectif, seule la partie Nord de la commune est raccordée à la station d'épuration de Privas Gratenas mise en fonctionnement au mois de juillet 1997, avec pour maître d'ouvrage le SIVOM d'aménagement de l'Ouvèze Vive et pour gestionnaire le Compagnie de l'Eau et de l'Ozone Région du Centre-Est.

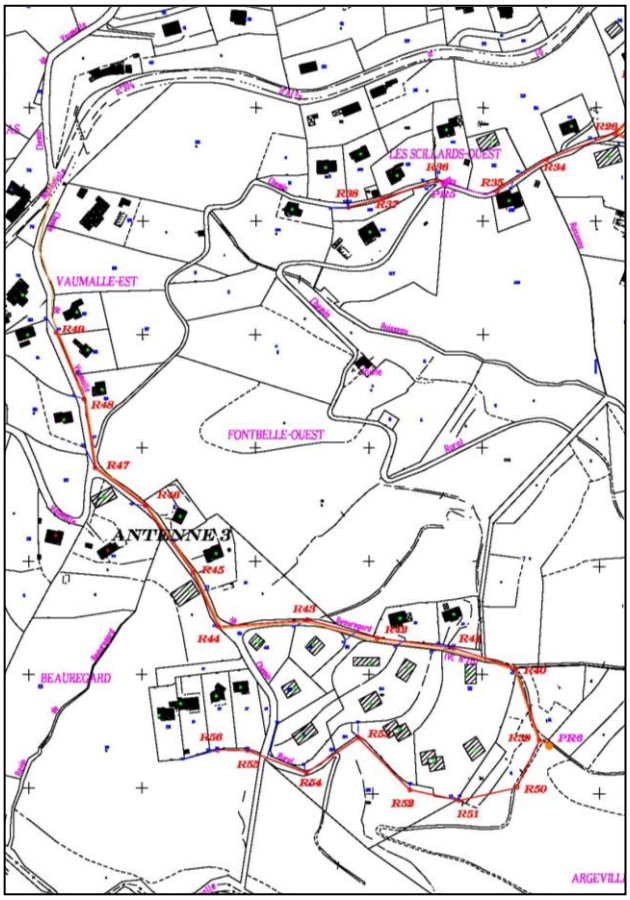
Elle a une capacité maximale de 16 000 EH (équivalent habitants) et la charge traitée à ce jour est inférieure. Son milieu récepteur est l'Ouvèze. Elle couvre également les communes de Privas, Saint-Priest et Lyas. La station de Gratenas est apte à recevoir les effluents de la totalité de la commune de Veyras.

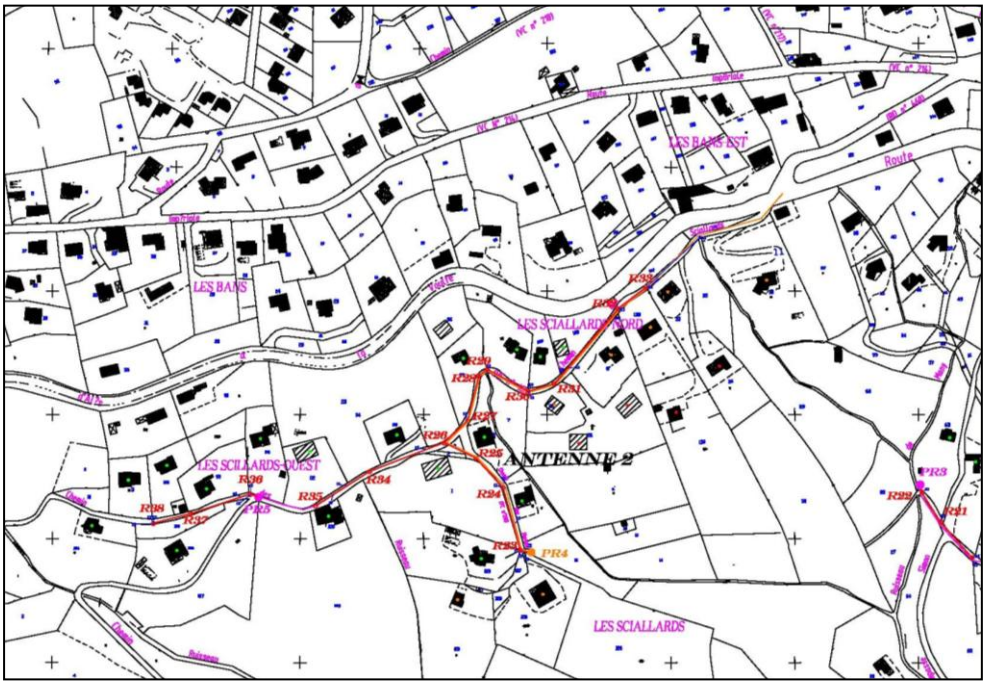
PLAN DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE DE VEYRAS



L'**extension du réseau d'assainissement a été réalisées sur trois secteurs situés au Sud de la D104** – secteurs « Many », «Les Sciallards ». Une étude est en cours par de cabinet Hydrétude.







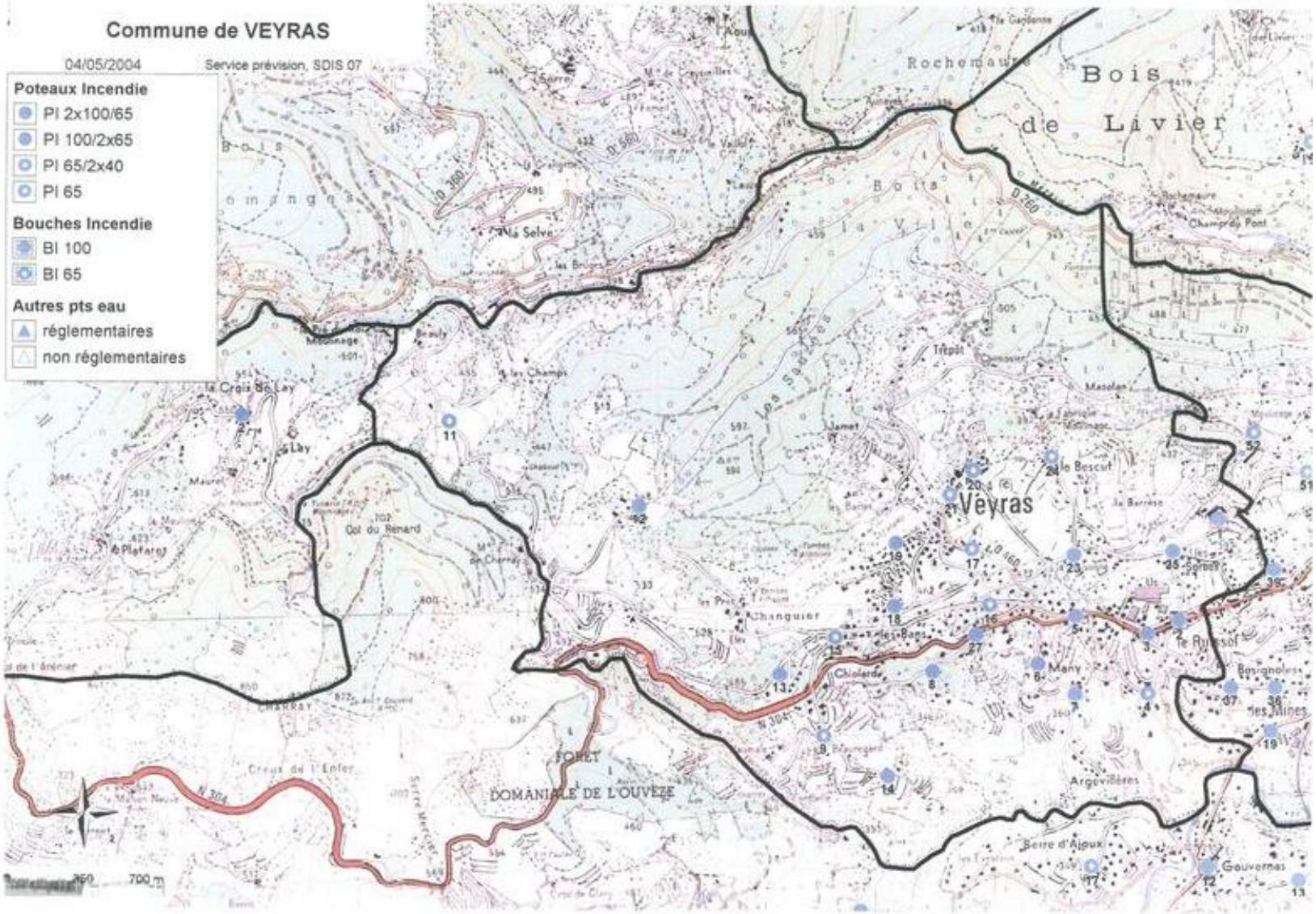
LES TROIS NOUVEAUX SECTEURS DESSERVIS PAR LE DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT AU SUD DE LA D104

2.8.4. La défense incendie

La défense incendie communale est assurée via 29 hydrants. Selon le contrôle opéré par le Service Départemental d'Incendie et de secours en 2008, 26 de ces 29 hydrants sont non-conformes, car leur débit est insuffisant (diamètre de canalisation insuffisant).

N° de point d'eau	Nature/Type	Localisation	Conclusion du contrôle du SDIS
1	PI 65	RD 104	Non-conforme
2	BI 100	Le Ruissol	Non-conforme
3	PI 100/2x65	Le Ruissol	Non-conforme
4	PI 100/2x65	Lotissement Argevillières	Non-conforme
5	PI 100/2x65	Angle RD104 et direction du village	Non-conforme
6	PI 65/2x40	Many	Non-conforme
7	PI 100/2x65	Lotissement de Many	Conforme
8	PI 100/2x65	Chemin des Schiallards	Non-conforme
9	PI 100/2x65	Chemin de Vaumalle	Non-conforme
10	PI 65	Béal	Non-conforme
11	PI 100/2x65	Chemin de Beauly	Non-conforme
12	PI 100/2x65	Flachères	Non-conforme
13	PI 100/2x65	Route de Sablas	Non-conforme
14	PI 100/2x65	Chemin de Beauregard	Non-conforme
15	PI 65	Chemin des Chataigniers	Non-conforme
16	PI 65	Route impériale	Conforme
17	PI 65	Avenue de la République	Non-conforme
18	PI 100/2x65	14 rue des Hauts de Veyras	Non-conforme
19	PI 100/2x65	14 rue des Hauts de Veyras	Non-conforme
20	PI 65	Le Village	Non-conforme
21	PI 65/2x40	Le Village	Non-conforme
22	PI 100/2x65	La Mazolan	Non-conforme
23	PI 100/2x65	Route du Bescut	Non-conforme
24	PI 65	Le Bescut	Non-conforme
25	PI 100/2x65	Le Ruissol	Non-conforme
26	BI 100	CAT La Barèze	Non-conforme
27	PI 100/2x65	Les Sciallards	Non-conforme
28	PI 2x100/65	M.A.S dans l'enceinte de l'établissement	Non conforme
29	PI 2x100/65	Croisement chemin de la Chaze et route de Bescut	Conforme

LOCALISATION DES BORNES INCENDIES SUR VEYRAS



2.8.5. Les déchets

La gestion des déchets ménagers est une compétence de la Communauté de Communes de Privas Rhône et Vallées. Cette dernière a délégué la compétence transfert/traitement des déchets au SYTRAD (Syndicat de Traitement Ardèche Drôme).

Sur la commune, le service de collecte des ordures ménagères s'organise comme suit :

- collecte des déchets résiduels par Points de regroupements
- fréquence de collecte : 2 fois par semaines hors période estivale, 3 fois par semaines en juillet/août.
- les déchets sont transférés à Privas (quai de transfert) puis dirigés vers le CET de DONZERE.

Collecte sélective

La commune de Veyras compte 3 Points d'Apport Volontaire (PAV) aériens (localisés dans les quartiers de Vaumalle, Magny et Ruissol) et deux PAV enterrés (quartier du stade et lieu-dit « Changuier »).

Le verre est collecté par la SORECA sur demande (tous les 3 semaines environ). Les corps plats et creux sont collectés toutes les deux semaines par SITA/MOS.

Déchets encombrants, spéciaux et déchets verts en déchetterie

- une déchetterie à Privas ouverte tous les jours sauf le mercredi matin.
- une déchetterie « satellite » à Flaviac ouverte le mercredi matin et le samedi après-midi.
- les usagers de la déchetterie sont les habitants du bassin de Privas, ainsi que les entreprises pour lesquels une convention d'accès est établie.
- les déchets verts sont broyés sur site par un prestataire.

Les habitants de Veyras ont accès à un service complet de collecte de leurs déchets ménagers, animée par une communication efficace ; la participation des usagers au tri est bonne, le compostage individuel se développe. La collecte semble adaptée aux besoins des usagers. Le développement de la collecte sélective et du compostage ont permis de diminuer de 14 % le tonnage OM résiduel de 2004 à 2005.

Le service est financé par la TEOM (Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères), dans des fourchettes proches des moyennes nationales.

Collecte des entreprises

Veyras compte près de 36 entreprises sur son territoire. Chaque entreprise a la possibilité de signer avec le SIDOM et un prestataire une convention d'accès en déchetterie pour ses déchets ; cependant :

- seule la déchetterie de Privas peut physiquement prendre en charge les déchets des professionnels car elle est équipée d'un pont bascule
- les gravats et déchets dangereux des entreprises (DDE) ne sont acceptés dans aucune déchetterie
- les déchets de chantier ont toutefois une filière en carrière (Lafarge) ; la pérennité de cette filière pour les chantiers de la commune est à vérifier.

Sur la commune de Veyras, un des enjeux liés à la gestion des déchets est d'intégrer des aires de retournement dans les voies sans issues afin d'assurer la sécurité des agents et de poursuivre la mise en place de points d'apports volontaires afin de maintenir un ratio de 300 habitants par point d'apport volontaire.

A noter également la présence d'une décharge sauvage au Sud de la commune (lieu-dit «Many-Argevillères »), impactant fortement sur les paysages.*Source : CSD Azur – avril 2007.*

3. ETAT INITAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

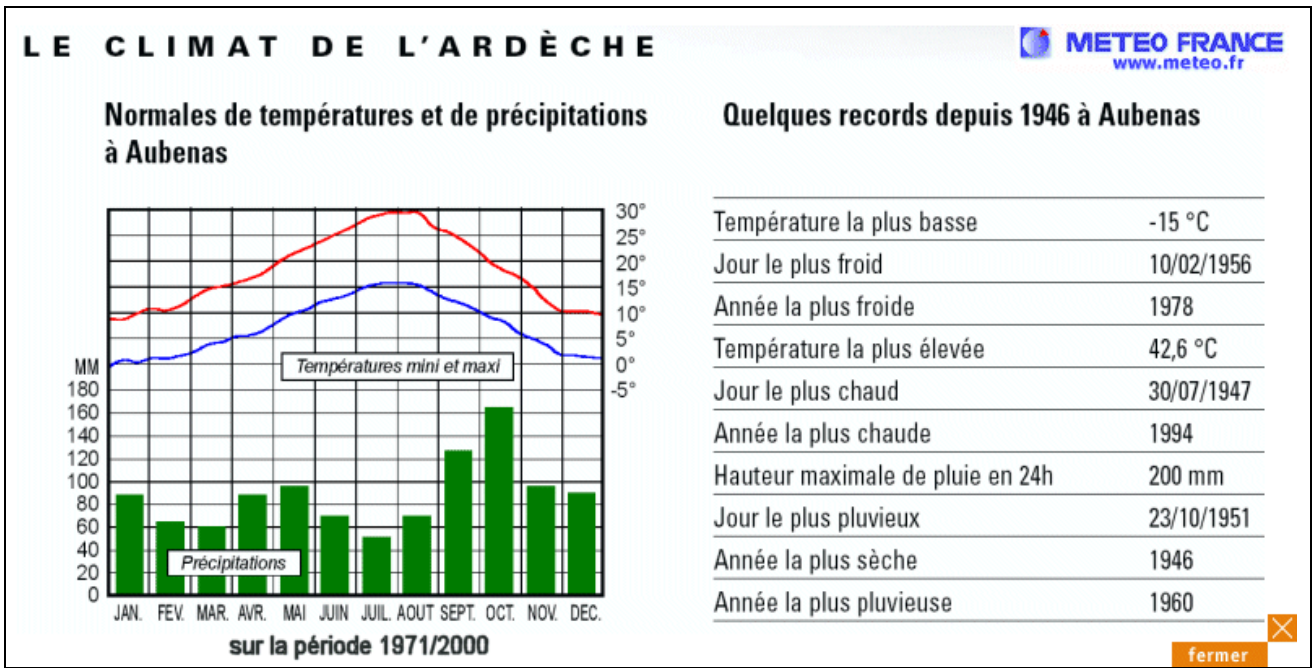
3.1.1. Climatologie

La commune de Veyras fait partie de l'Ardèche verte à climat de type tempéré. La station climatologique de Privas affiche une pluviosité annuelle d'environ 1000 mm avec 3 mois d'été, juin, juillet et septembre, inférieur à 80 mm chacun.

La pluviométrie s'intensifie par contre au printemps, et surtout en automne, où seul le mois d'octobre reçoit plus de 160mm de pluies, et où les seuls mois de septembre, octobre et novembre reçoivent plus du tiers des précipitations annuelles.

Pour les températures, les maxima dépassent en moyenne les 25°C de juin à septembre, les hivers sont doux, mais il gèle en moyenne 57 jours par an, de novembre à mi-mars, avec des coups de froid possible en octobre et en avril.

La forte présence du relief peut engendrer des phénomènes brefs de type orage cévenol ou de grêle.



Température la plus basse	-15 °C
Jour le plus froid	10/02/1956
Année la plus froide	1978
Température la plus élevée	42,6 °C
Jour le plus chaud	30/07/1947
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	200 mm
Jour le plus pluvieux	23/10/1951
Année la plus sèche	1946
Année la plus pluvieuse	1960

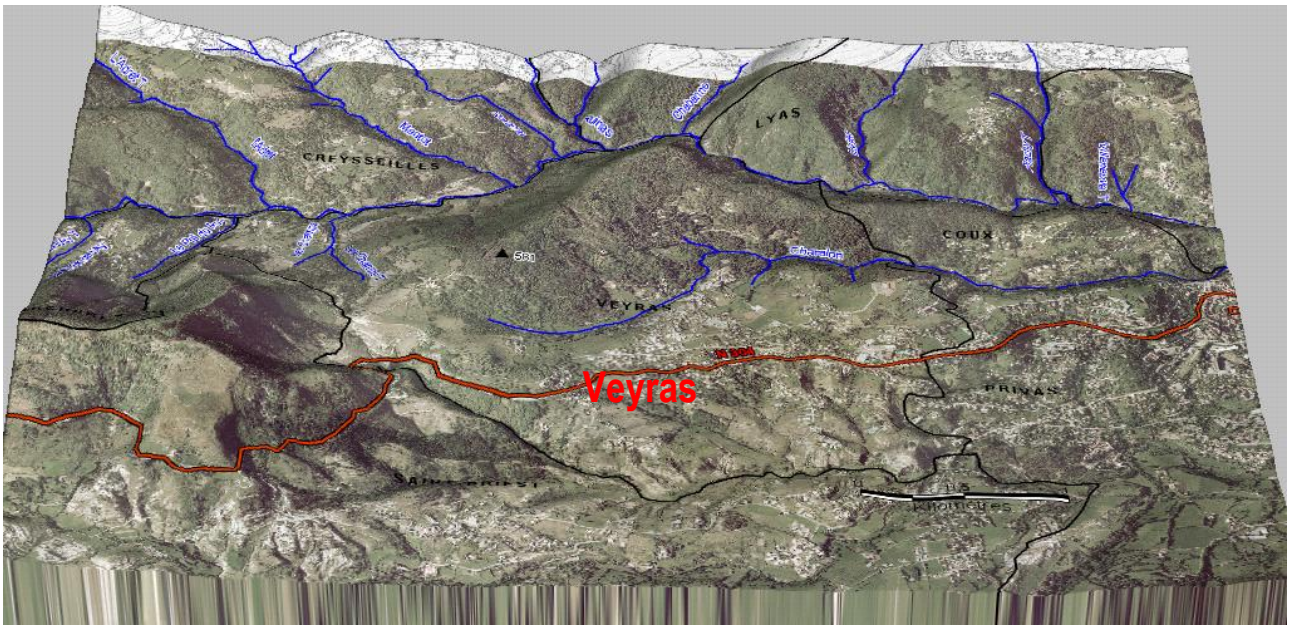
Source : Météo France

3.1.2. Topographie et géologie

La commune se situe dans le bassin pridadois qui s'apparente à une vaste cuvette, légèrement incurvée au Sud-Ouest et limitée par des collines au Nord et par le piémont au Sud. Veyras est en plein cœur du bassin versant de l'Ouvèze, entre la chaîne du Coiron au Sud, la vallée du Rhône à l'Est avec le Mont Gerbier de Jonc à moins de 50 kilomètres au Nord Ouest.

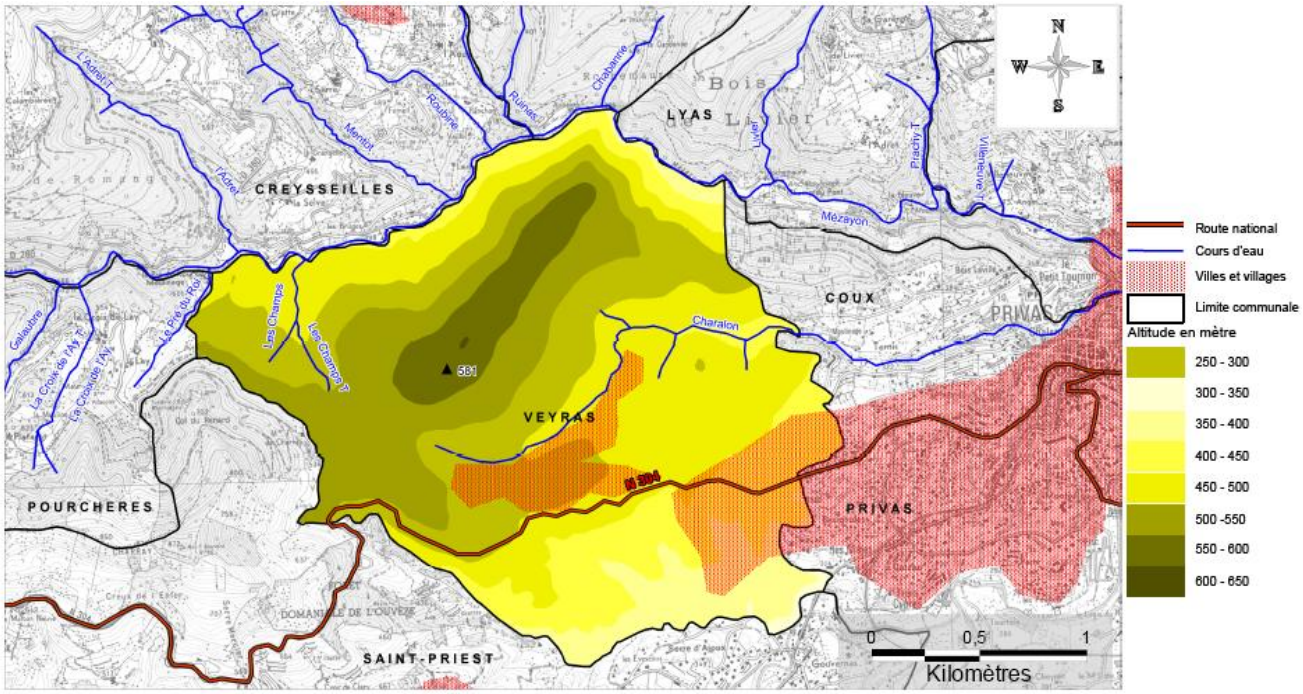
Le territoire est très vallonné. L'altitude moyenne est de 447 mètres ; elle varie dans une échelle entre 250 et 600 mètres environ avec comme point culminant les Sauzees à 581 mètres. **La route D104 constitue une ligne de crête et scinde le territoire en deux avec au nord la partie haute et la « cuvette » que le village surplombe, et au sud les pentes avec des butes où sont implantées des constructions et où se trouvent de nombreux murs de soutènement et de talus.**

Topographie de Veyras



Relief de Veyras en 3D – *Source : Syndicat Ouvèze Vive*

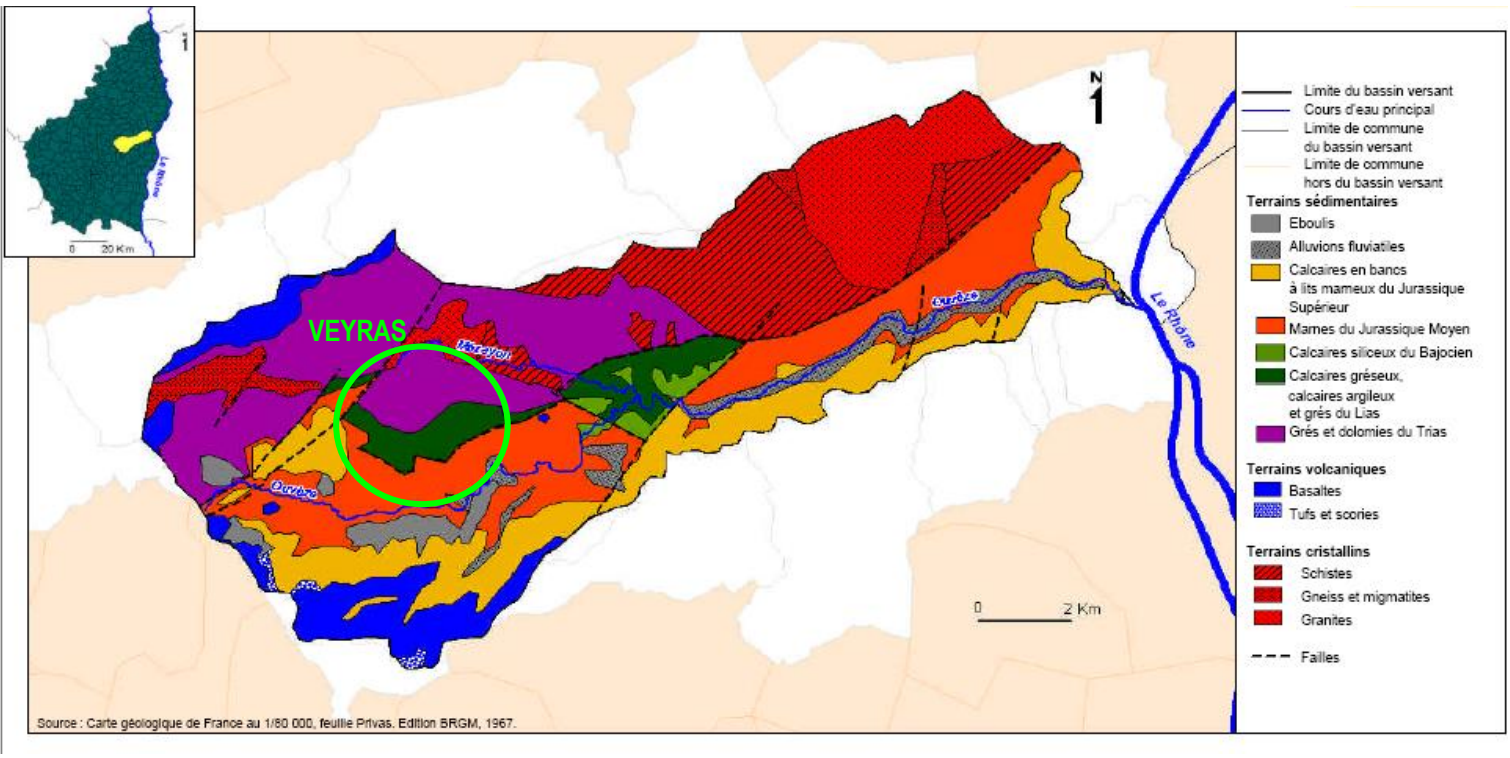
Carte altimétrique de Veyras



Source : Syndicat Ouvèze Vive

La géologie de Veyras se caractérise par 4 zones distinctes :

- les pointes ouest (**1**) et sud (**4**) de la commune sont composées de Marnes (sédiments) du Jurassique Moyen,
- la moitié Nord (**2**) qui est composée de Grés et Dolomies du Trias,
- une bande centrale (**3**), parcourant Veyras d'Est en Ouest, composée de Calcaires gréseux, argileux et de grés du Lias.



Cartographie de la géologie du bassin versant de l'Ouvèze. – *Source : Syndicat Ouvèze Vive*

En vert clair sont schématisées les limites communales de Veyras.

3.1.3. L'Hydrographie et qualité des eaux

Le réseau hydrographique de la commune de Veyras est composé de deux cours d'eau principaux :

- **l'Ouvèze** qui se situe au Sud-Est de la commune et constitue quelques centaine de mètres de la limite communale,
- **le Mézayon** qui constitue la limite communale nord de Veyras.

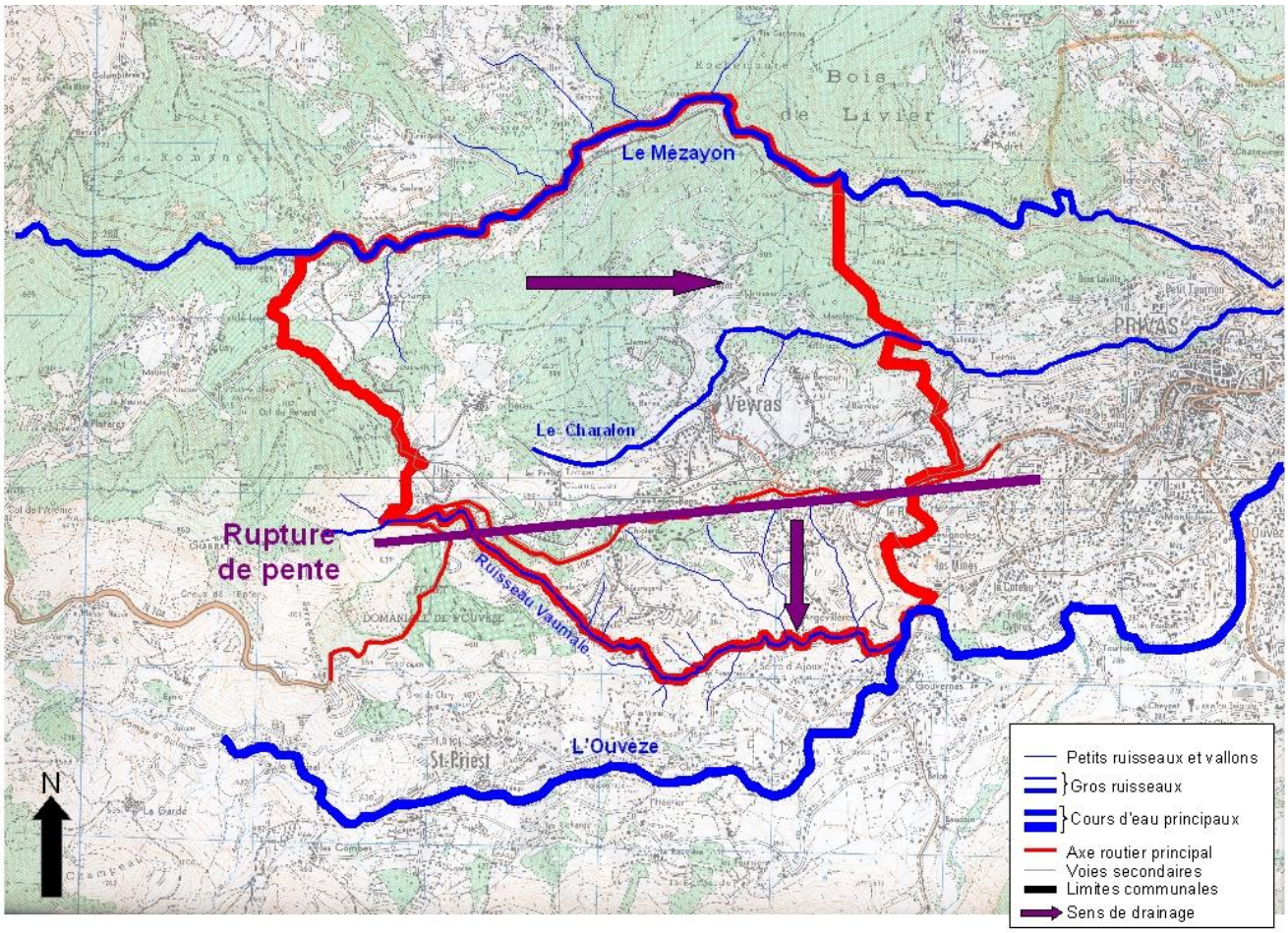
Ces deux rivières s'écoulent d'ouest en est pour se rencontrer un peu plus loin avant la confluence avec le Rhône

Un réseau secondaire est composé de deux gros ruisseaux, le ruisseau de Vaumalle qui constitue la limite Sud de la commune et se jette dans l'Ouvèze et celui de Charalon qui prend sa source au sud du hameau des Flachères et traverse la commune vers l'Est.

On trouve également un grand nombre de petits ruisseaux et vallons mis en eau lors de fortes pluies. Ils façonnent de manière très prononcée le territoire et les collines environnantes.

Schématiquement, la D104 constitue une rupture de pente permettant de distinguer deux réseaux hydrographiques : un premier au Nord, orienté Ouest-Est et un second au Sud, orienté Nord-Sud, avec des ravins plus encaissés.

LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE SUR LA COMMUNE DE VEYRAS



Le contrat de rivière Ouvèze Vive constate que 20 à 30 % de la pollution du bassin de l'Ouvèze est concernée par l'assainissement. Beaucoup de communes sont soit avec des sols non favorables soit des pentes trop importantes. Veyras cumule les deux éléments.

La commune n'est pas concernée par :

- Zone de vulnérabilité aux nitrates- 2002
- Zones sensibles à l'eutrophisation (sauf la partie aval de l'Ouvèze)
- SAGE- schéma d'aménagement des eaux

La commune est concernée par le contrat de rivière Ouvèze vive

La commune de Veyras est délimitée au nord par le ruisseau du Mézayon. La qualité des eaux de ce ruisseau est bonne avec des indices IBGN (indice biologique global normalisé) compris entre 14 à 19 (sur 20) indiquant une forte potentialité écologique pour les invertébrés.

Le maintien d'espaces boisés sur les plus fortes pentes permet de limiter l'érosion et les ruissellements. En terme de qualité, les eaux du Mézayon sont de bonnes qualités mais sont altérées en aval au niveau de l'agglomération Privadoise. Pour maintenir un bon état écologique il faut lutter contre tous les rejets directs ou indirects d'eaux usées vers le milieu naturel.

Le schéma d'assainissement devra favoriser le traitement collectif (ou tout au moins du semi-collectif) et limiter l'assainissement autonome pour éviter les rejets diffus.

La qualité des eaux de l'Ouvèze est moins encourageante que celle du Mézayon. La partie aval du cours d'eau s'est détériorée puisque l'indice de qualité est passé de 13 à 11 entre 1993 et 2000

Source : Atlas du contrat de rivière

3.1.4. Gestion de l'eau

3.1.4.1. SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux est institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il a pour objet de définir ce que doit être la gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin, comme le prévoient les articles 2 et 3 de la loi sur l'eau.

Pour cela le SDAGE s'appuie sur deux principes majeurs :

- **Evoluer de la gestion de l'eau à la gestion des milieux aquatiques.** Le SDAGE reconnaît la nécessité, pour un développement économique durable, de restaurer et mieux gérer ces écosystèmes en vue de la préservation d'un patrimoine écologique, du maintien de la capacité d'auto épuration naturelle, de la régulation des événements extrêmes, de la préservation d'un patrimoine économique, afin de garantir la satisfaction la plus large et la plus durable des usages multiples et diversifiés de l'eau.
- **Donner la priorité à l'intérêt collectif, c'est à dire la mise en oeuvre d'une gestion patrimoniale de l'eau et des milieux aquatiques** dans l'intérêt de tous les usagers et des populations. Pour faciliter la recherche d'une convergence des intérêts des uns et des autres, le SDAGE s'appuie sur les principes d'une gestion concertée et solidaire veillant à préserver au maximum les potentialités des écosystèmes, rationaliser l'utilisation des ressources naturelles, minimiser les impacts des usages et s'inscrire dans une logique économique globale. Dans cette approche collective, la santé publique doit être considérée comme une priorité.

3.1.4.2. Le contrat de rivière de l'Ouvèze et de ses affluents

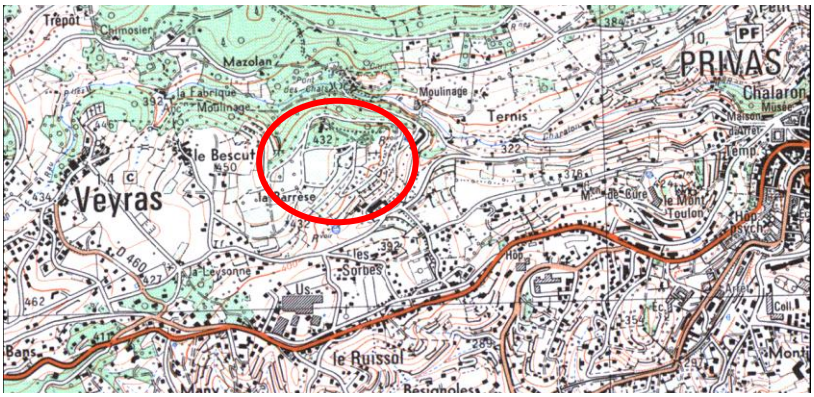
L'objectif d'un contrat de rivière est de **réhabiliter des cours d'eau abandonnés ou perturbés par les activités humaines**. Il constitue, sur le terrain, la volonté manifestée par les élus, par les habitants, par les industriels, et par les administrations d'une région, de réaliser une opération qui permet de concrétiser des actions entreprises dans le domaine de la conservation et de la remise en état de la rivière, patrimoine naturel et paysager.

Le contrat de rivière de l'Ouvèze et de ses affluents permet de fédérer tous les acteurs autour de la problématique rivière et de définir des objectifs communs à tous les aspects liés à l'eau :

- Objectif de qualité : baignade
- Meilleure gestion de l'eau
- Restauration et entretien des cours d'eau
- Encouragement au tourisme vert, gestion de la fréquentation
- Préservation et valorisation du milieu naturel
- Préservation et valorisation du petit patrimoine hydraulique ancien
- Prise en compte du risque d'inondation
- Développement d'une approche globale et concertée de l'aménagement du cours d'eau à travers les structures existantes.

Le plan d'action du contrat de rivière concerne directement la commune de Veyras par deux projets, un sur le Domaine de la Barèze et un autre dans le Bois Laville.

Le Domaine de la Barèze :



Le contrat de rivière propose une valorisation du site dont l'enjeu est avant tout de préserver et de transmettre ce patrimoine, puis de l'ouvrir au public, avec tout le tact nécessaire pour préserver l'esprit du lieu, sa valeur symbolique, et respecter le contexte particulier lié au Centre d'Aide par le Travail.

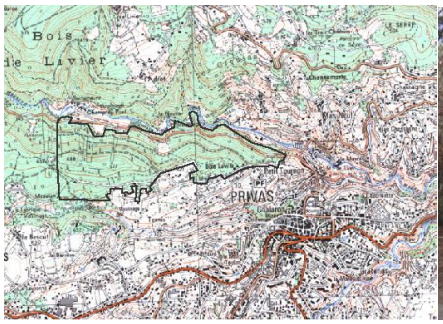
Le projet de valorisation proposé s'appuie sur une véritable stratégie de site et une mise en scène du domaine. Il est ainsi proposé d'envisager le domaine de la Barèze comme un point structurant de la vallée, à la fois centre de rencontre et d'échanges, et centre de développement culturel au service de l'identité ardéchoise (retour aux racines), tout en respectant, bien entendu, la quiétude et l'âme du site.

Le projet prévoit ainsi la valorisation du site et la conservation du son patrimoine bâti et paysager à travers l'exploitation agricole existante et la production de produits de qualité et le développement d'un concept axé sur la santé («un esprit sain dans un corps sain»…

Compte tenu du contexte particulier et de la problématique des accès, il est prévu de restreindre et de maîtriser l'ouverture au public (dans le temps et dans l'espace).

Il sera important de prendre en compte les objectifs définis pour ce site dans le PADD, le zonage et le règlement du PLU.

Le Bois Laville :



Le Bois Laville se développe à cheval sur les communes de Veyras et de Privas. Les objectifs du contrat de rivières sont simples :

- Améliorer la protection (Eau, patrimoine écologique, risque incendie) du massif forestier périurbain de Bois Laville et de ses sources, de Flachères au Petit Tournon.
- Valoriser un espace naturel pour la pédagogie de l'environnement.

Un descriptif des actions à mener pour les années à venir a été établi :

- L'étude d'un périmètre objectif d'acquisitions et d'échanges fonciers en vue d'augmenter et d'améliorer la maîtrise foncière suivit de l'adaptation de la gestion de ce massif aux besoins des collectivités urbaines du bassin de Privas (Veyras, Privas, Lyas), à orienter vers l'accueil du public et la protection des ressources naturelles et du patrimoine.
- L'étude des potentialités d'équipement du massif pour l'accueil du public et la mise en valeur durable de ce patrimoine naturel :
    - Equipements envisageables pour accueillir, éduquer et informer le public (site forestier pédagogique, organisation de la randonnée pédestre et VTT, l'escalade, promenades, pique nique, aires de jeux ou de baignade (sur le Charalon), mise en valeur de sites, travaux paysager, création d'un parcours de pêche « No Kill »...
    - Plan de gestion durable du massif, avec gestion en rapport avec le caractère périurbain du massif.
    - Travaux de protection des zones humides (traitement de la forêt riveraine des rivières Charalon et Mézayon, améliorations piscicoles, traitement en vue de la protection en périphérie des sources de Bois Laville).

Les objectifs définis pour ce site devront également être pris en compte par le PLU dans le PADD, le zonage et le règlement.

3.1.5. Les risques naturels et technologiques

Sur la commune de Veyras les **risques incendie, inondation, minier et transport de matières dangereuses** ont été identifiés à l'heure actuelle comme risque à enjeu humain. Il n'y a cependant aucun Plan de Prévention des Risques sur le territoire de Veyras.

3.1.5.1. Le risque Feux de Forêt

La commune de Veyras est recouverte à 60% par des zones naturelles plus ou moins boisées (taux de boisement de 50%).

La commune est classée « sensible » aux incendies avec enjeu humain du fait de la présence d'une urbanisation diffuse en marge ou dans les massifs. La carte des équipements liés à la protection contre l'incendie montre la faiblesse de celui-ci dans les zones naturelles comme le Bois Laville ou sur les chemins forestiers empruntés par le public. Une augmentation de ces équipements serait à envisager. Un éclaircissement et un défrichement de la strate arbustive seraient également assez favorables à sa régénération et permettrait un meilleur contrôle d'incendie.

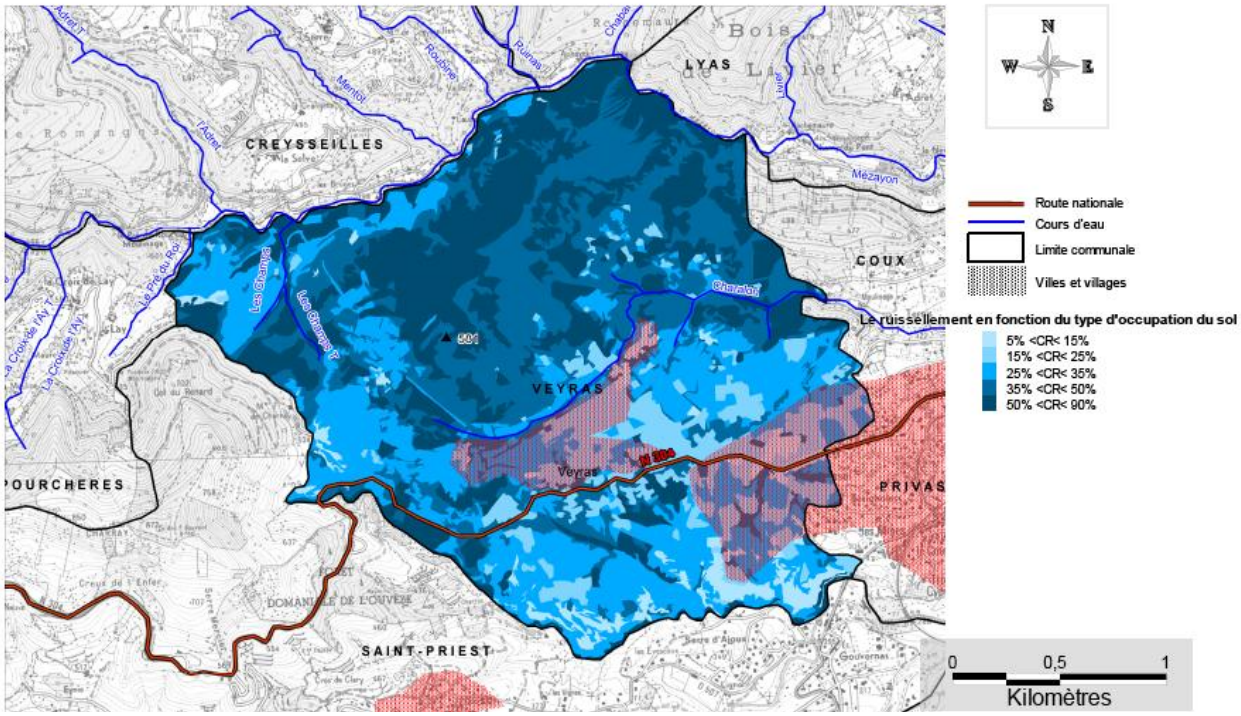
Ce plan cantonal de défense contre les incendies de forêt prévoyait l'installation d'une réserve d'eau dans le Massif Privas / Veyras. Celle-ci est à envisager car la sensibilité aux incendies est assez forte d'autant plus que l'urbanisation à proximité est une menace permanente. Ce plan date d'avril 1993 et a été révisé en 1998. Il apparaît aujourd'hui comme obsolète selon le SDIS.

3.1.5.2. Le risque Inondation - ruissellements

Entre 1990 et 1995, 4 arrêtés de catastrophe naturelle sont parus au Journal Officiel. Il n'y a pas d'Atlas de Zones Inondables ni de PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).

Il est donc nécessaire de prescrire par le biais du PLU la limitation de l'imperméabilisation des sols et un rejets efficace des eaux pluviales avec exutoire.

Répartitions du ruisselllement sur la commune de Veyras



La carte de ruissellement ci-dessus met en évidence deux types de zones à forts ruissellements :

- les secteurs naturels de Bois Laville et des Sauzées dans lesquelles le coefficient de ruissellement varie entre 35% et 90%. Ceci est dû aux fortes pentes qui caractérisent ces secteurs,
- les secteurs urbanisés de Beauregard , de Many et de Chiolard qui ont des coefficients de ruissellement forts, dus à l' imperméabilisation des sols par l'urbanisation.

3.1.5.3. Le Risque Mouvements de terrain - Retrait gonflement d'argile

En 2003, une vingtaine de maisons ont été touchées par des fissurations graves liées à des mouvement de terrain dus au retrait/gonflement d'argile, phénomène survenu lors de la canicule. La cartographie de l'aléa est en cours de validation (source : site du BRGM).

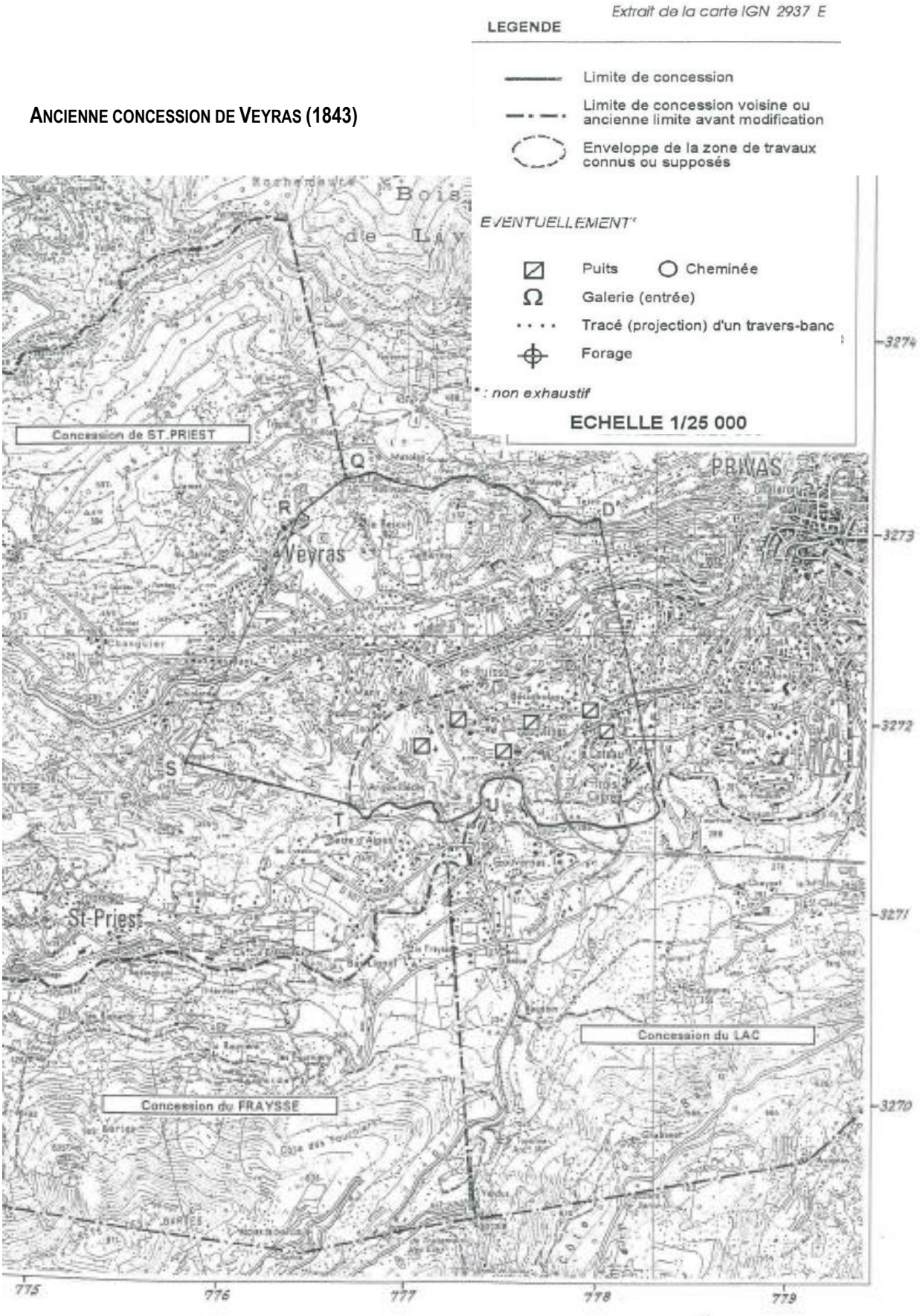
3.1.5.4. Risques miniers

Il existe d'anciennes mines qui ne sont plus exploitées mais où subsistent certaines galeries. Ce risque est à prendre en compte dans le PLU et la définition du zonage.

L'ancienne concession des mines de Veyras date de 1843. Sa superficie est de 306 hectares. Des travaux de forage d'au moins quatre puits jusqu'à 50 mètres de profondeur ont été entrepris ainsi que le creusement de galeries dans la partie dus de la concession, une galerie d'écoulement des eaux a été creusée jusqu'à l'Ouvèze à Coux.

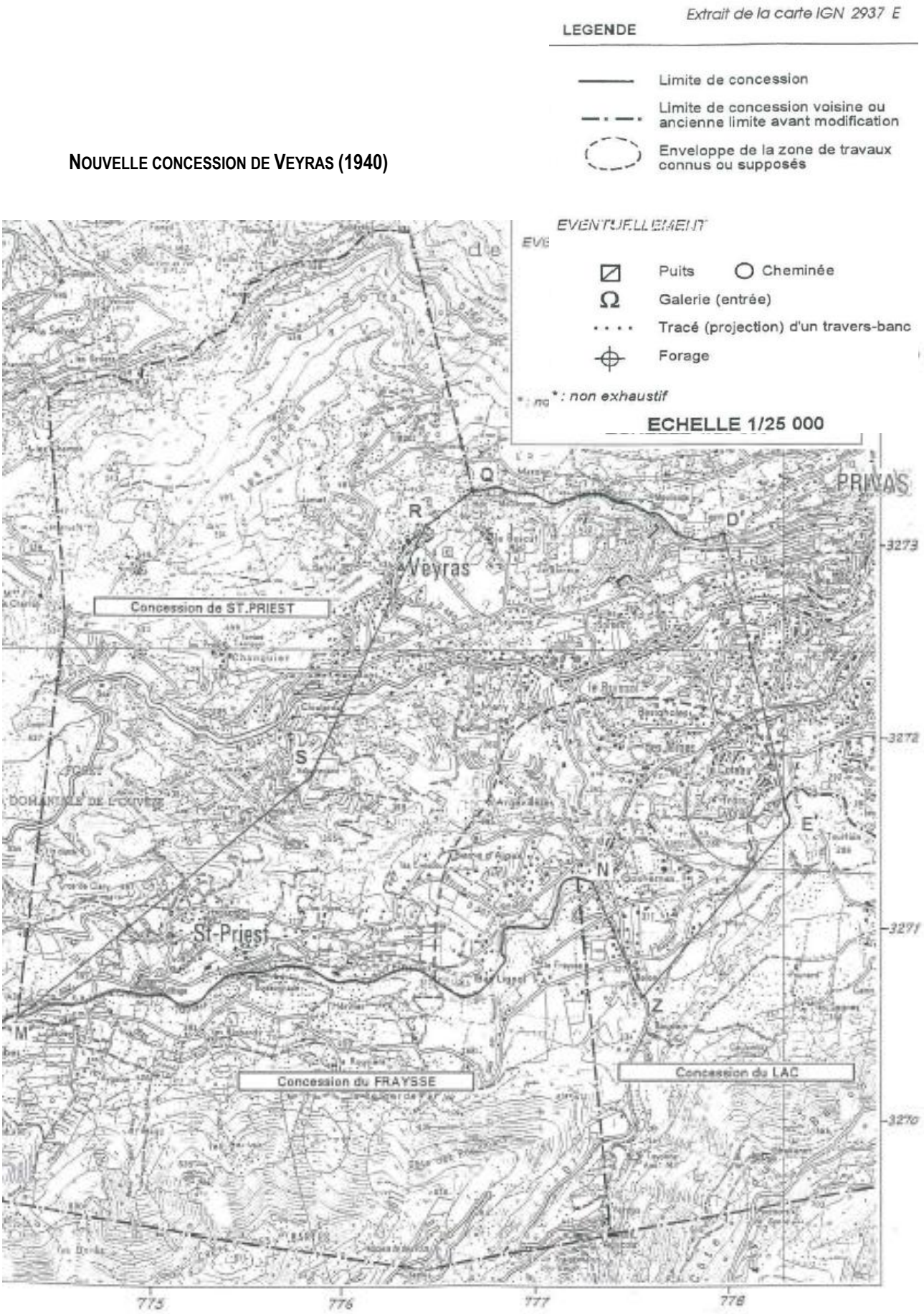
La nouvelle concession des mines qui date de 1940 est formée par la réunion de l'ancienne concession et d'une partie des concessions de Saint Priest, elle a une superficie de 572 hectares. Elle a également fait l'objet de travaux dans sa partie sud sur (Argevillières) mais son exploitation est arrêté en 1950.

ANCIENNE CONCESSION DE VEYRAS (1843)



Source – Porter A Connaissance

NOUVELLE CONCESSION DE VEYRAS (1940)



Source – Porter A Connaissance

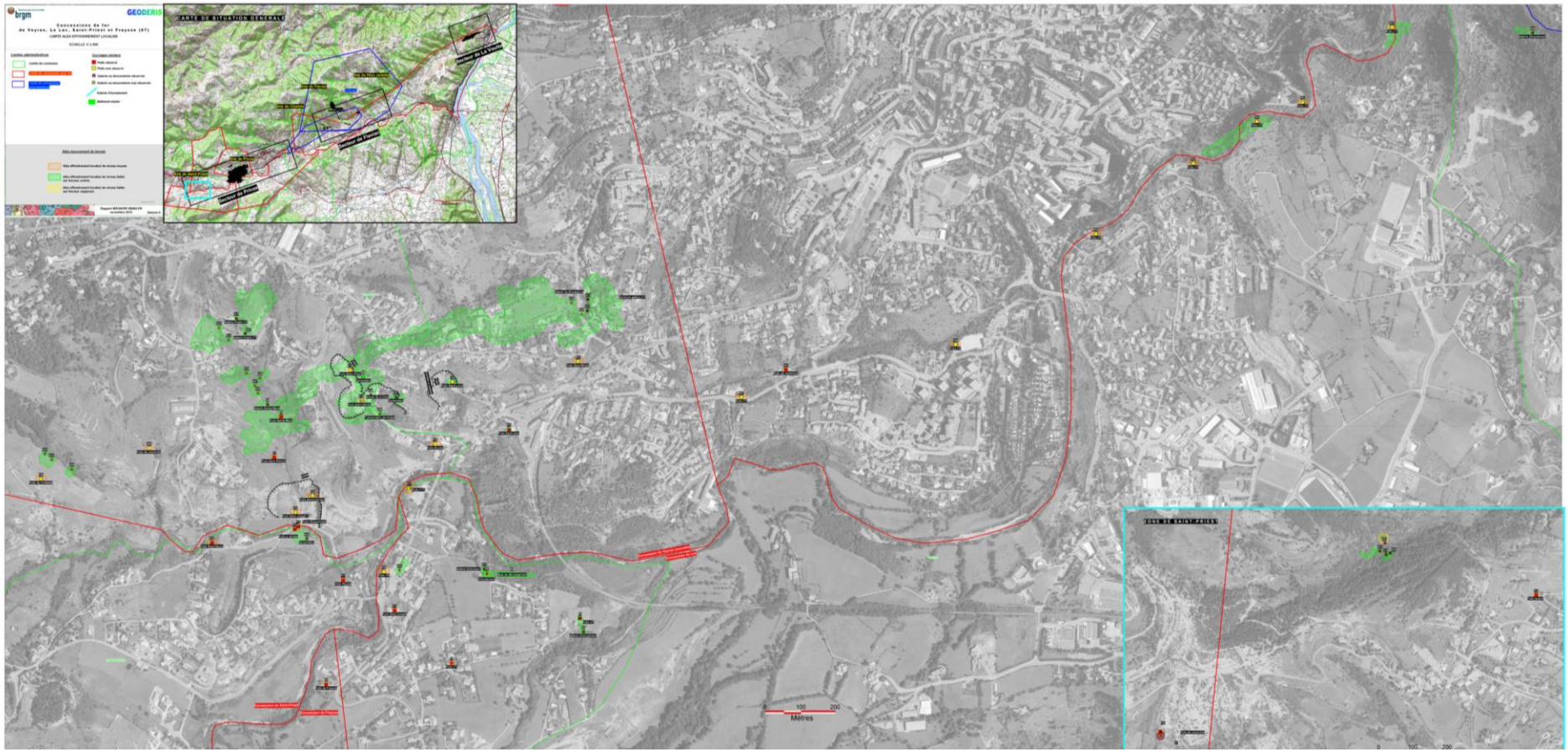
La commune de Veyras est concernée par la présence d'anciens travaux miniers induisant des risques potentiels susceptibles de mettre en cause la sécurité des biens et des personnes. Ces aléas sont très localisés et situés pour la majeure partie dans la limite Sud-Est de la commune et principalement au Sud de l'avenue du Ruissol et à l'est du chemin de Many. On peut également signaler que douze entrées de galeries et 7 puits ont été recensés sur le territoire de Veyras et marquent encore l'exploitation minière de l'époque.

Compte-tenu de l'existence des travaux miniers et des ouvrages précités, et en l'état actuel des connaissances, le territoire de Veyras est impacté par :

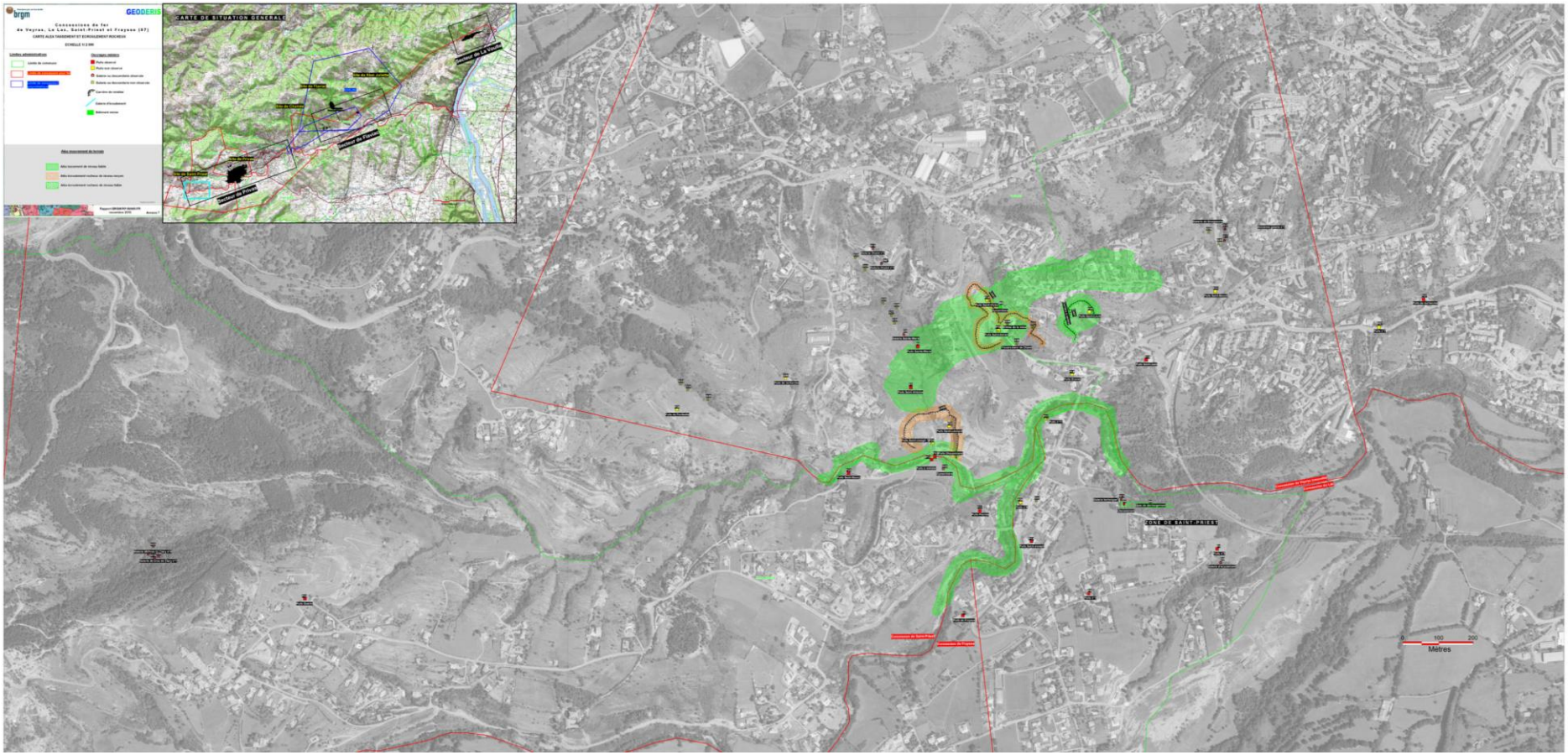
- des zones d'aléa « tassement » de niveau faible
- des zones d'aléa « écroulement rocheux » de niveau moyen liées aux carrières de remblai
- des zones d'aléa « effondrement localisé » de niveau faible ou moyen (centrées sur des puits).

Dans toutes ces zones (aléas effondrement localisé, écroulement rocheux et tassement), toute nouvelle construction, modification substantielle du bâti sont interdites.

Carte d'aléa effondrements lovalisés



Carte d'aléa tassement et écroulement rocheux



3.1.5.5. Risques technologiques

Les risques technologiques sont quasi nuls sur la commune puisqu'il n'existe aucune installation classée. Toutefois, la route D104 est soumise au **transport de matières dangereuses**. De plus elle est classée comme bruyante par arrêté préfectoral.

La commune est soumise aux risques Feux de forêt, Inondation, Mouvement de terrain, Minier et Transport de Matières Dangereuses sur son territoire. Néanmoins, aucun PPR n'existe.

Les données actuelles concernant les risques majeurs sur la commune de Veyras ne permettent pas de les réglementer précisément. L'absence de réglementation ne signifie pas l'absence de risques, notamment en ce qui concerne les risques inondation et mouvements de terrain (nombreux classements de la commune en catastrophe naturelle pour le retrait et le gonflement des argiles).

Le PLU devra, afin de respecter le principe de précaution, apporter une attention particulière notamment sur les zones situées à proximité des ruisseaux et cours d'eau, des entités boisées, au niveau des anciennes concessions minières…

3.2. LE PAYSAGE ET SES COMPOSANTES

3.2.1. Les Unités paysagères

Sources : Etude Paysagère du Bassin Versant de l'Ouvèze, 2005 et CSD Azur, avril 2007

Le bassin versant de l'Ouvèze est une grande entité paysagère dans laquelle s'insère Veyras, et qui a fait l'objet d'une étude en 2005 dans le cadre du contrat de rivière, par le syndicat de l'Ouvèze.

Plusieurs **séquences paysagères** composent ce bassin versant. Une séquence paysagère est une portion de la rivière, constituée d'un ensemble de tronçons, donc d'ambiances paysagères, mais qui forme une unité cohérente quant :

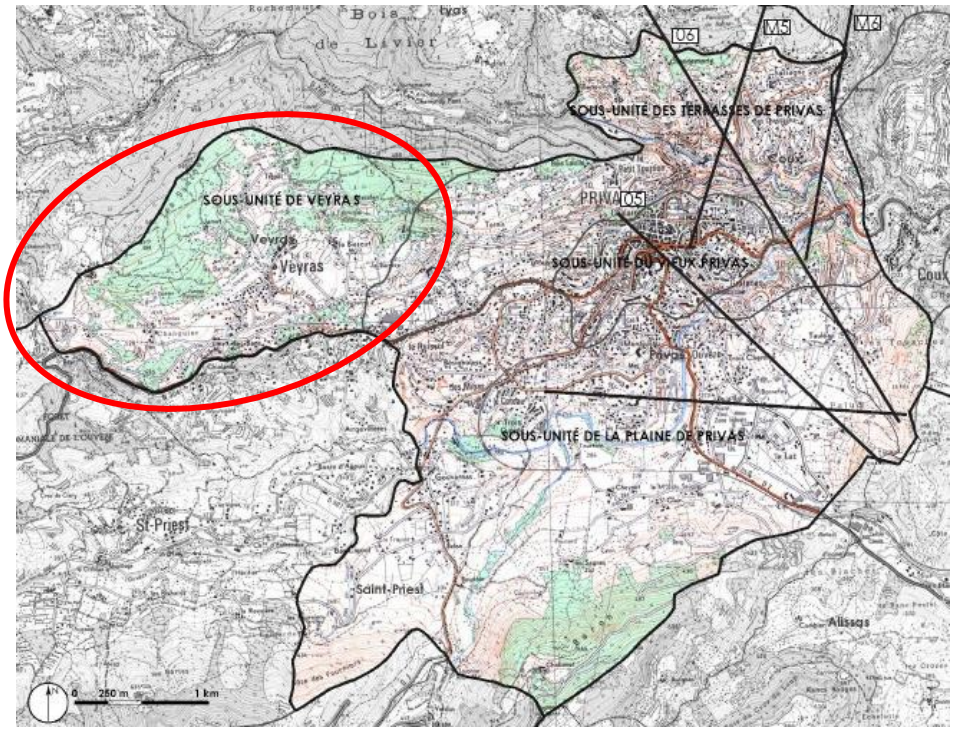
- au fonctionnement hydraulique
- à la morphologie générale du cours d'eau
- aux formations géologiques traversées qui conditionnent les 2 facteurs précédents
- à l'environnement naturel
- à l'utilisation par l'homme du cours d'eau et de ses abords (lit majeur).

Ainsi, une portion de rivière aux eaux vives, torrentueuses et encaissée, entourée de forêt, se distinguera facilement d'une plaine alluviale, agricole traversée par un cours d'eau atterri et méandreux.

En terme de paysages, la plus grande partie de la commune de Veyras est située dans la **séquence paysagère du bassin Privadois** notamment :

- dans la **sous-unité de Veyras** pour sa partie Nord/Ouest (au Nord de la RD 104).
- dans la **sous-unité des terrasses de Privas** pour sa partie Est

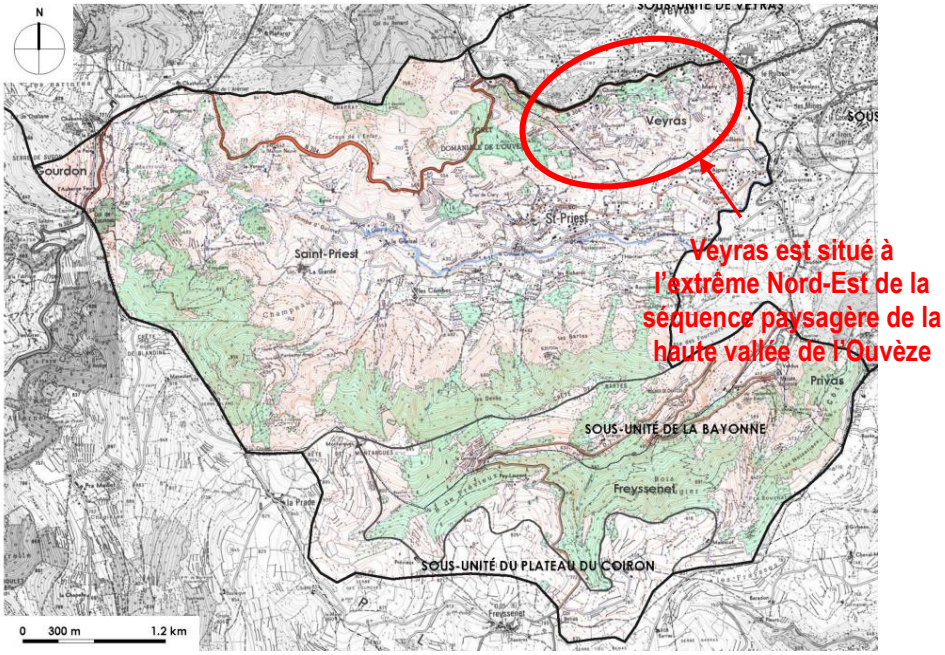
SEQUENCE PAYSAGERE DU BASSIN PRIVARDOIS ET SES SOUS-ENTITES



Source : Etude paysagère du bassin versant de l'Ouvèze - 2005

Le reste de la commune (partie extrême-Sud de Veyras) est concerné par **la séquence paysagère de la haute vallée de l'Ouvèze.**

SEQUENCE PAYSAGERE DE LA HAUTE VALLEE DE L'OUVEZE



Source : Etude paysagère du bassin versant de l'Ouvèze - 2005

3.2.2. Le Paysage

3.2.2.1. Les sous secteurs paysagers

1) <u>La partie Nord et Ouest de la commune – Sous-unité de Veyras</u>

Cette sous unité représente la plus grande partie du territoire de Veyras. Elle est limitée au Sud par la D104 et à l'Est par le domaine de la Barèze sans l'inclure. La sous-unité de Veyras s'identifie par son **occupation forestière en adret**, par son **activité agricole encore liée à l'élevage**, et par son **habitat relativement groupé autour du village et de quelques hameaux**. Cependant, cette dernière tendance tend à s'effacer devant l'urbanisation croissante, notamment à proximité de la D104.

L'eau joue un rôle important dans le paysage de l'entité de Veyras. Le ruisseau du Charalon y prend sa source et la traverse. Il crée un vallon dont la profondeur augmente en allant vers l'Est. Le ruisseau est souligné par une ripisylve dense et continue, qui se détache sur les prés qui la bordent en amont, puis qui se noie dans les boisements. L'ensemble de l'unité s'organise autour de ce vallon : prairies en fond de vallon, bâti en situation dominante et à mi-pente, prairies sur les pentes et boisements.

La découverte visuelle se fait essentiellement par le réseau routier et les chemins. De par la topographie et les formations végétales en place, les visions au sein de l'unité sont plutôt courtes (inférieures à 1 km).

La D104, axe principal, ne permet pas de découverte réelle de l'unité paysagère. En revanche, depuis les points hauts de l'unité, les vues sont plus lointaines (supérieures à 4 km), et s'orientent vers les unités adjacentes : Privas et la plaine privadoise, la vallée de la haute Ouvèze

Depuis Flachères

Depuis la route communale de Saint-Priest

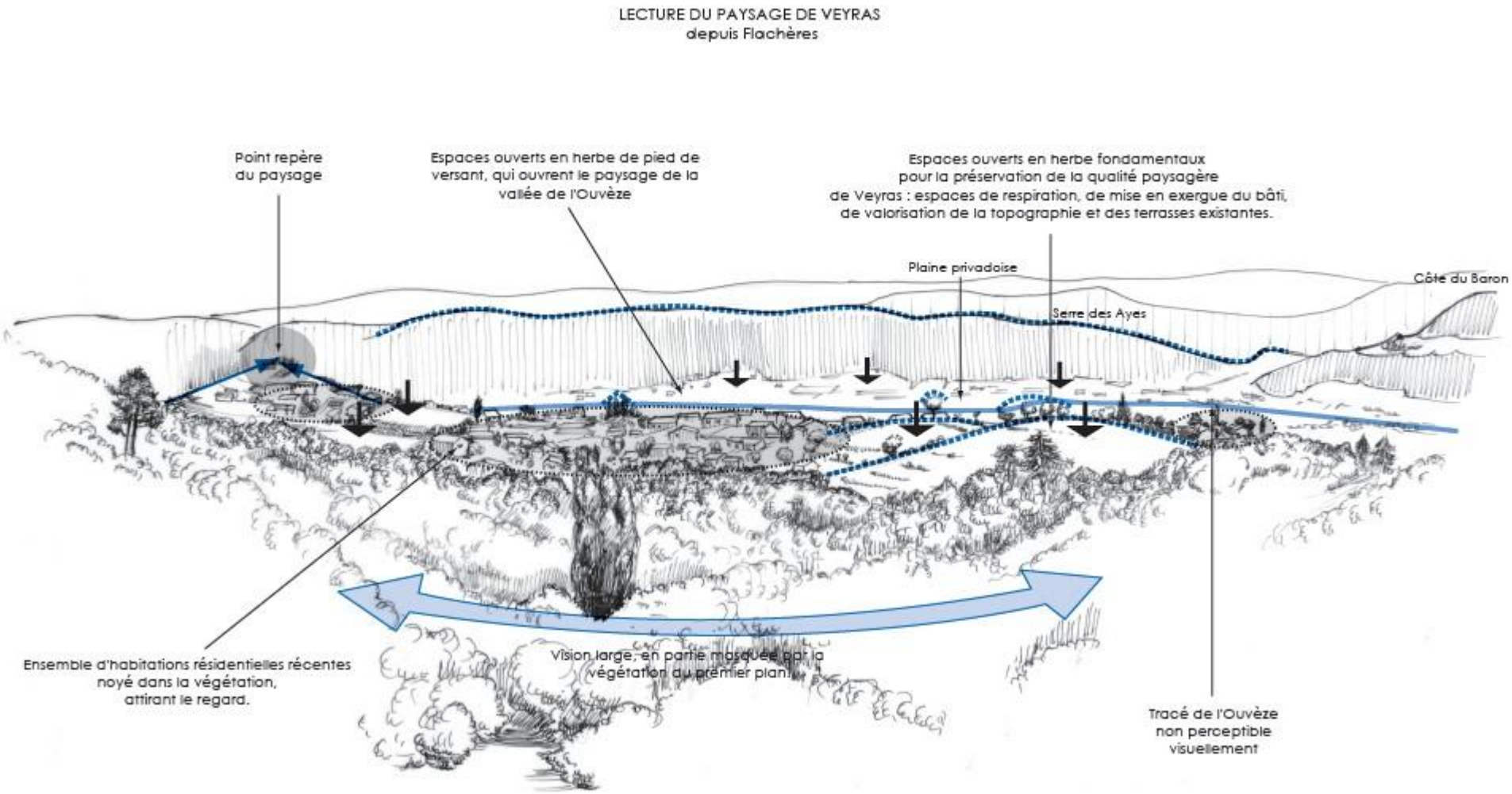
Source : Etude paysagère du bassin versant de l'Ouvèze - 2005

Composantes naturelles

Le ruisseau du Charalon traverse la sous-entité et la découpe en deux parties de taille semblable. Au Nord du Charalon, le versant, surtout boisé, dévoile une pente relativement constante et forte. Au Sud, les petits ruisseaux affluents créent des vallonnements qui animent le paysage.

L'activité agricole est encore relativement dynamique. Les prairies d'élevage (pâtures et fauche) dévoilent les nuances de la topographie et mettent en exergue le bâti de Veyras, implanté sur les points hauts.

Au sein de l'unité paysagère du bassin privadois, la sous-unité de Veyras est la seule présentant une ambiance agreste traditionnelle, liée à l'élevage.



Source : Etude paysagère du bassin versant de l'Ouvèze - 2005

Evolution du territoire

Depuis 1969, on note une tendance à la progression de la composante végétale arborée (forêt, bosquets, enfrichement...) avec notamment la fermeture de certains espaces ouverts en herbe en 1969 autour des lieux dits Trépôt ou Jamet.

Extraits des photographies aériennes de la sous-unité de Veyras en 1969 et 2002
Source : Etude paysagère du bassin versant de l'Ouvèze - 2005

CONCLUSION

La sous-unité de Veyras tend à se refermer d'une part (du fait de l'avancée de la forêt et du développement de friches) et à perdre sa lisibilité par un fort développement de l'habitat récent ne respectant plus les logiques d'agencement et de construction originelles.

2) La partie Est de la commune – Sous-unité des terrasses de Privas

Cette sous-unité s'identifie par son **remarquable réseau de terrasses qui occupent les pentes** moyennes à fortes des versants du Mézayon, de l'Ouvèze et du Charalon. Une petite partie de cette sous-unité concerne le territoire de Veyras (Extrémité Est).

De nombreuses vues globales s'offrent aux visiteurs même si la profondeur du champ de vision est courte compte tenu de la topographie de la sous-unité qui forme de nombreux fronts visuels boisés qui bloquent le regard.

Les routes sont implantées à flanc de versant et dominent les vallées sans pour autant autoriser la perception visuelle des rivières, fortement encaissées.

Composantes du paysage

La végétation naturelle s'exprime au travers des forêts couvrant le haut des versants ou dans les ripisylves dans les versants longeant les rivières.

L'ensemble des versants a été aménagé en terrasses, formant ainsi des paysages remarquables et étonnants. Les terrasses structurent les versants et révèlent les fortes pentes.

Quelques vergers sont encore présents ainsi que de nombreux jardins privatifs. Ces cultures permettent d'entretenir les terrasses et de préserver ainsi leur rôle de structuration dans le paysage.

Quelques terrasses apparaissent cependant à l'abandon, notamment sur les parties hautes des versants, et les cultures s'enfrichent. La forêt a tendance à s'étendre et à coloniser les terrasses.

Le domaine de la Barèze constitue un exemple de réhabilitation et d'entretien des terrasses perçu depuis mont Toulon.

L'agriculture est souvent relictuelle entre les espaces urbains. Cette activité permet néanmoins d'entretenir encore certaines terrasses de les révéler et de créer des espaces « verts » de transition et de respiration autour du bâti.

Evolution

La tendance depuis 1969 est à la fermeture du paysage (boisement des pentes les plus fortes), ou développement du bâti résidentiel et à l'effacement de l'ancien réseau de terrasses forgeant l'identité paysagère de l'unité.

L'ensemble des versants est mité par le bâti résidentiel et l'identification des hameaux ou cœurs anciens devient difficile.

CONCLUSIONS

Sur les hauts de versant, la déprise agricole et l'abandon des terrasses facilitent le développement de friches et à terme de forêts. De plus la dynamique urbaine est très forte et les constructions récentes disséminées sur l'ensemble de la sous-unité tendent à masquer la typicité et l'identité des lieux.

3) La partie Sud de la commune – Séquence de la Haute Vallée de l'Ouvèze

Description

La partie Sud de la commune par rapport à la D104 domine la plaine privadoise. La commune est dans la partie Nord-Est de cette sous-unité qui est limitée par la D104.

Visibilité

La partie Sud de Veyras présente des visibilités courtes le long de la D104 de par la présence des constructions puis de belles découvertes lointaines vers la vallée de l'Ouvèze.

Composantes du paysage

Pour la commune de Veyras, cette sous-unité s'identifie :

- par une activité agricole conservée avec la présence de prairies sèches ;
- d'une urbanisation marquée avec le développement d'un habitat diffus ;
- une topographie très marquée avec une paroi rocheuse verticale.

Evolution

La tendance depuis 1969 est au développement de l'urbanisation au dépend de l'activité agricole.

Conclusions

L'urbanisation a généré une perte de l'identité paysagère de la partie Sud de la commune.

3.2.2.2. Illustrations : paysages à Veyras

La partie Ouest est une mosaïque entre la forêt, milieu fermé, et les prairies agricoles qui permettent quelques points de vues même si la topographie vallonnée empêche des vues lointaines. Le col du renard empêche toute vue sur l'Ouest.

Prairies agricoles entre les boisements

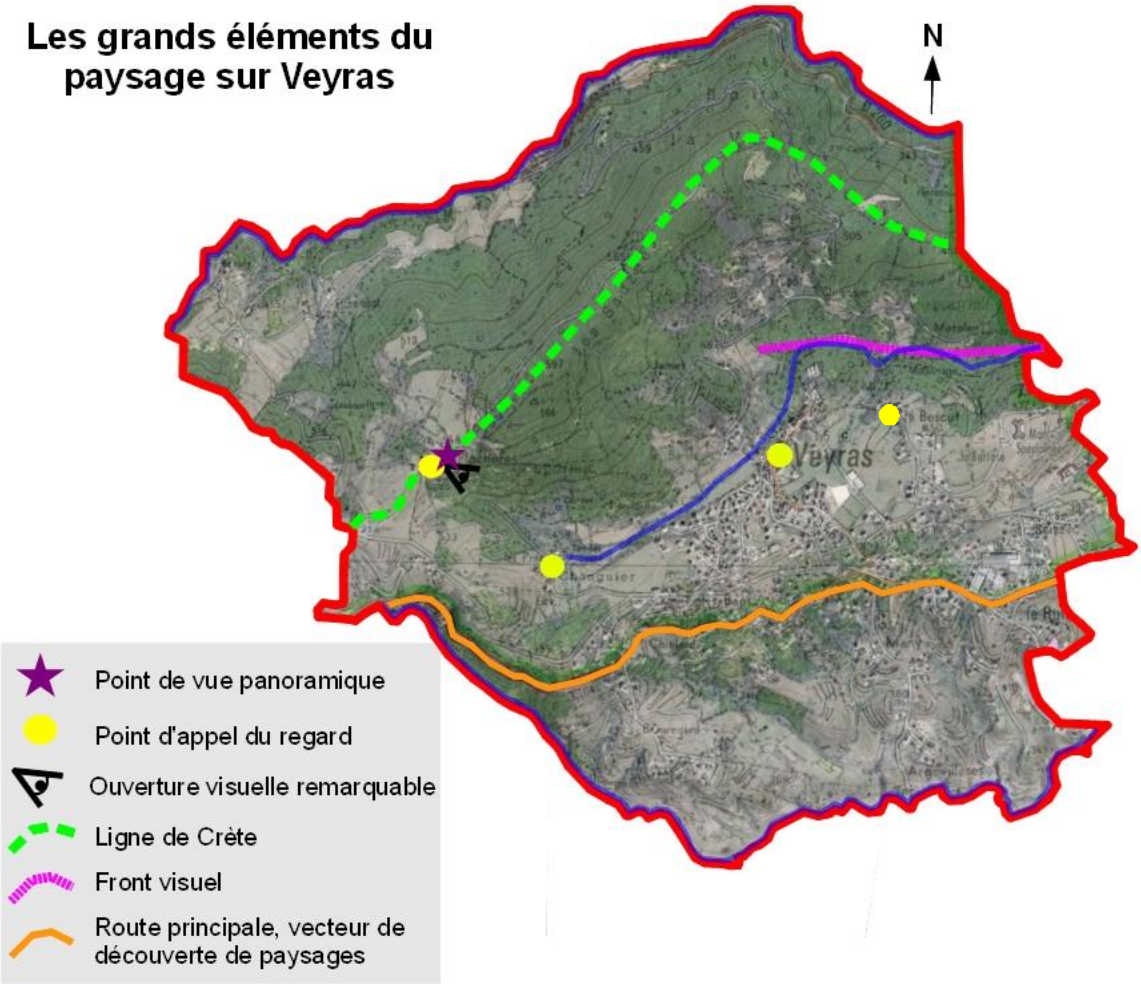
Paysage agricole en bas des pentes et zones forestières (essentiellement pinèdes) sur l'adret et au niveau des plus fortes pentes

Sur la partie Est, le paysage s'ouvre aussi sur l'agglomération privadoise. Le paysage présente de très belles terrasses, élément représentatif du patrimoine ardéchois. Cette structure donne une certaine valeur paysagère à la partie est de la commune (La Barèze notamment).

Vue sur l'agglomération de Privas

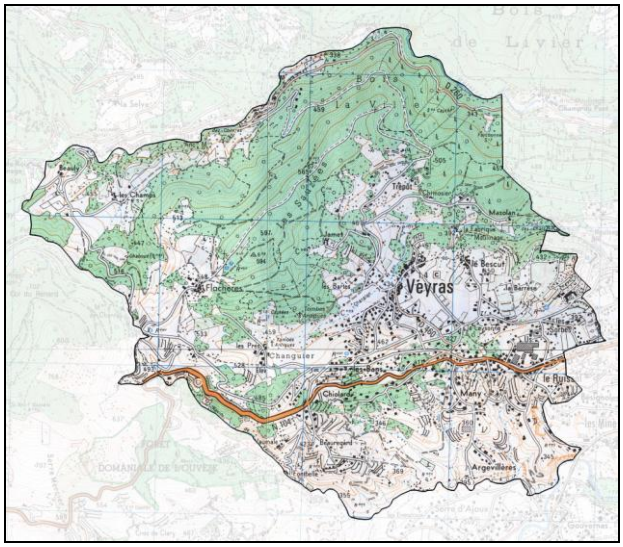
Au centre et sur la partie Nord du site, les visibilités sont plus limitées car la forêt est omniprésente.

3.2.2.3. Synthèse des grands éléments du paysage sur Veyras



Source : Etude paysagère du bassin versant de l'Ouvèze - 2005

3.2.3. Sites remarquables et urbains

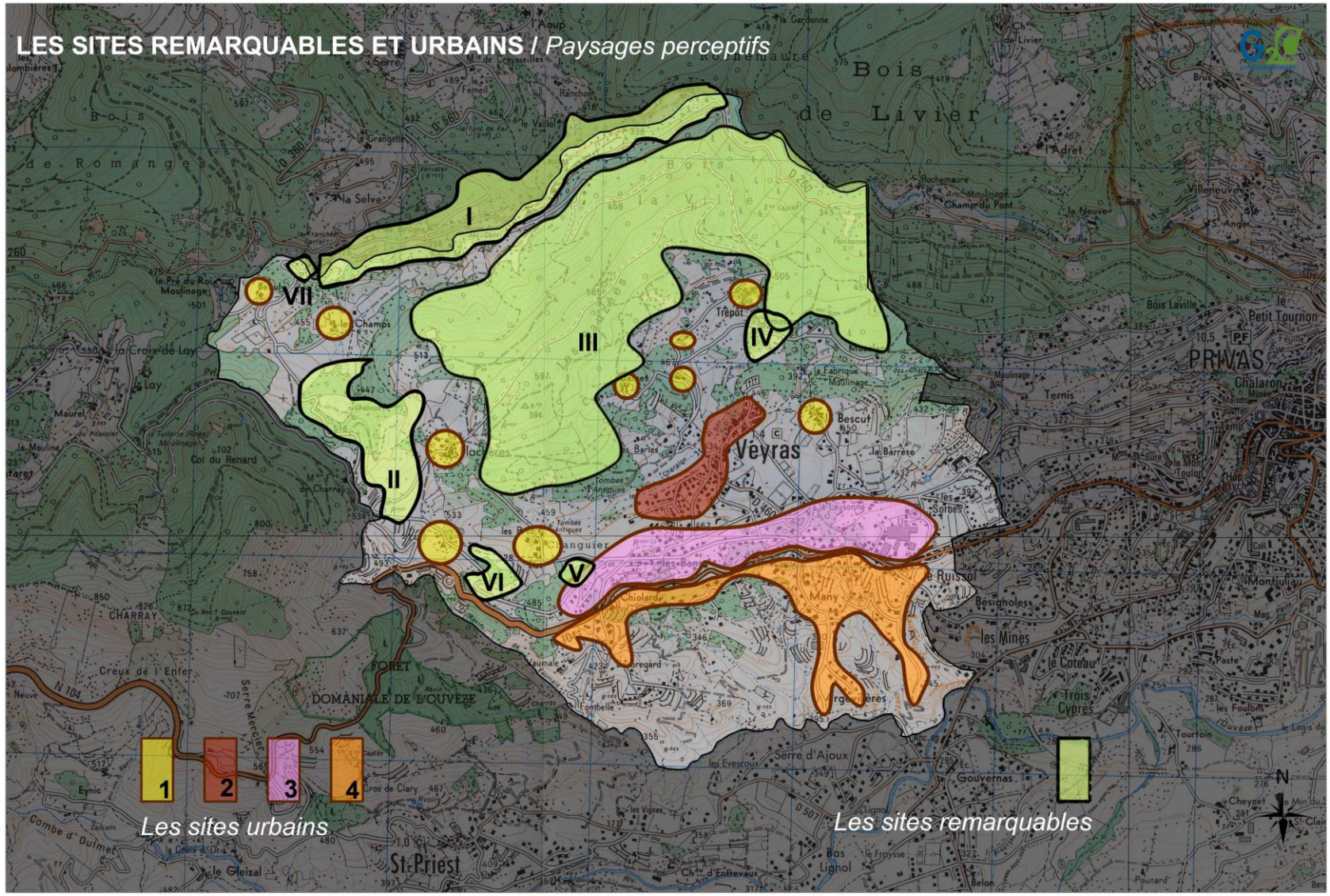


La commune de Veyras montre une palette très large de paysages.

Paysages topographiques en vallons doux ou versants affirmés ; grands paysages offerts depuis les sommets et animés des crêtes et pics des massifs rocheux ou boisés environnants ; paysages botaniques révélés à travers des biotopes plus ou moins fréquentés ; paysages urbains contrastés de part leur localisation, la forme urbaine et les architectures ; et enfin les paysages remarquables offrant des vues de haute qualité esthétique.

Ces sites seront découverts pour être protégés ou mis en valeur dans le cadre du PLU.

Il est indispensable de considérer la qualité paysagère des lieux ; d'une part il s'agit de reconnaître les permanences qu'elle invoque (les sites remarquables sont pour la plupart des éléments du patrimoine) ; d'autre part, il est fondamental aujourd'hui de reconnaître la valeur économique de tels espaces, aussi bien en terme d'attractivité que de qualité de vie. Les beaux paysages, ici de caractère profondément rural ou montagnard, sont recherchés et reconnus pour leurs qualités intrinsèques (cadre environnemental) et induites (cadre de vie).


LES SITES REMARQUABLES ET URBAINS / Paysages perceptifs
I
II
III
IV
V
VI
VII
1
2
3
4
Les sites urbains
Les sites remarquables
Veyras
PRIVAS
Bois de Livier
Bois de Romanes
FORET DOMANIALE DE L'OUVEZE
St Priest
N

3.2.3.1. Sites urbains 1 - Les écarts

Les écarts sont disséminés sur la partie Nord du territoire ; ils prennent place généralement en bout ou au bord d'axes secondaires. Les Champs, Beauly, Trépôt, Mazolan… sont des hameaux plus ou moins consolidés posés sur des replats ou des déclivités très faibles. En terme paysager, ces entités déterminent le paysage de la moitié Nord du territoire caractérisé par des grands espaces boisés ponctués de constructions isolées ou en groupe. La carte localise en taches jaunes cette première catégorie ; posé sur le sol, ces ensembles habités ont de fait un impact visuel très faible, de part leur disparité et la forte présence de boisements et bosquets masquant les constructions. Pour les mêmes raisons, les phénomènes de co-visibilité ou d'échange visuel sont très rares.

3.2.3.2. Sites urbains 2 - Le centre ancien et les extensions, en retrait de la D104

Vue vers le nord ; au fond à droite l'église domine la plaine

Vue vers le sud ; les pavillons se sont implantés de manière irrégulière et accrochent désormais le centre ancien à l'axe départemental

Le centre ancien montre une forme urbaine particulière. L'axe de desserte se termine en impasse et bute sur l'église qui domine le val. Les pavillons se sont largement développés entre le centre ancien – un cordon bâti long de 250m bordant l'axe de desserte – et la D104. L'ensemble est posé sur un replat remontant vers le Nord (avec l'église en point haut) visuellement isolé de la départementale plus au Sud et en contrebas. Le site est très ouvert ; le cordon bâti dessine un croissant bordant et dominant une plaine cultivée. Vers l'Est, des vallonnements anthropisés en crête ferment les vues. Vers le Sud (2ème photographie), la vue descend au loin vers les silhouettes estompées des massifs ; le grand paysage s'offre au cordon construit, orienté plein Sud ; un site idéal d'installation.

3.2.3.3. Sites urbains 3 - Le bâti dominant la N 104

L'entrée de village est caractérisée par un séquençage espaces urbains / espaces naturels mais aussi par de remarquables ouvertures sur le grand paysage, vers le Sud. L'axe est dominé côté Nord (photographie ci-dessus) par une remontée de terrain irrégulièrement occupée par des pavillons. Une fois encore, l'espace urbanisé n'est pas franc ; le tissu urbain n'existe pas, le mitage opère. Les pavillons sont disséminés sur le vallon descendant. Ce territoire souligné d'un aplat rose sur la carte bénéficie d'une très large ouverture visuelle sans obstacle sur les massifs montagneux. L'impact paysager de ces implantations est très fort au regard de la surexposition des constructions liées à la proximité immédiate de l'axe de desserte et à une implantation dominante. Il s'agit d'un secteur sensible, dont l'urbanisation devra être contrôlée.

3.2.3.4. Sites urbains 4 - Les constructions de crête au Sud de la D104

En orange sur la carte, des « doigts » accrochés à la D 104 s'étirent vers le sud. Cette quatrième et dernière forme urbaine est ignorée du reste du territoire. La D 104 constitue une ligne séparatrice très forte en terme de circulation mais aussi topographique. La rupture est telle que les hameaux au Sud – Fontbelle, Argevillères, Many…- participent à un tout autre paysage, quelque peu excentrique. Les habitations sont installées en crête ; les vallonnements axés Nord/Sud étant rapprochés, des phénomènes répétitifs de co-visibilité sont observés entre ces lignes dominantes urbanisées. L'implantation, même si elle est propice à l'installation humaine, est particulièrement destructrice pour les paysages (et coûteuse en terme de raccordement). Le paysage ondulant de cette partie sud du territoire doit être considéré indépendamment en terme de développement. Les paysages sont très marqués par ce mode d'urbanisation ; les constructions, même si elles sont en nombres réduits, imposent un impact très fort au regard, une agression qu'il s'agira de modérer ou du moins ne pas accentuer. Un équilibre en terme de croissance urbaine est à trouver à l'échelle communale en incluant tous les sites constitutifs ; en

terme d'impact paysager et de contraintes topographiques, les vallonnements sud semblent peu propices à l'extension des constructions.

3.2.4. Les paysages remarquables

3.2.4.1. Site remarquable I - La vallée du Mézayon

La vallée de Mézayon constitue la limite Nord de la commune. Le ruisseau du Mézayon matérialise le thalweg rehaussé d'une végétation ripicole spécifique, dont le frêne est l'essence principale. La vallée est présentée au travers d'une route « panoramique » dégageant derrière chaque courbe des paysages renouvelés. La vallée plus ou moins escarpée est recouverte de boisements mixtes ; le sapin est omniprésent sur les coteaux opposés, alors que les essences caducifoliées dominent du côté de Veyras. La route parallèle au ruisseau présente de plus des objets patrimoniaux ; murets et mazets viennent agrémenter la promenade, dans ce contexte naturel où l'homme semble avoir définitivement laissé sa place à la végétation spontanée.

3.2.4.2. Site remarquable II - Les prairies ondulées ouvertes

A l'Ouest de la commune, au niveau du hameau des Flachères des vallonnements légers et nus animent les routes de dessertes. L'espace est ouvert ; vers l'Est les boisements montagnards constituent la ligne d'horizon, vers le sud ouest la perspective s'ouvre sur les vallonnements successifs et lointains. Le site, de part la nudité des sols, est un espace fragile en terme d'implantation urbaine. L'activité agricole permet le maintien du paysage de prairie caractérisant cet espace unique dominant.

3.2.4.3. Site remarquable III - Le Bois Laville

Le Bois Laville et les Sauzées occupent le nord du territoire. Le boisement est très hétérogène ; chênaies – châtaigneraies à hêtre et pin sylvestre avec du genêt et du buis en strate arbustive ; futaie d'épicéa ; peuplements mêlant essences artificielles et subspontanés(pins et cèdres) matérialisent un site unique en terme écologique, un milieu privilégié de promenade. Les atmosphères se démultiplient au rythme des biocénoses, les contrastes entre les peuplements dynamisent les sentiers et participent à attirer une faune hétérogène. Il s'agit d'une forêt remarquable ponctuée de vestiges, un site à valoriser dans le cadre du PLU.

Le Bois Laville est une forêt périurbaine à vocation de loisirs (sentiers, sportif..). il y a une forte demande en termes d'ouverture à l'accueil du public et des scolaires.

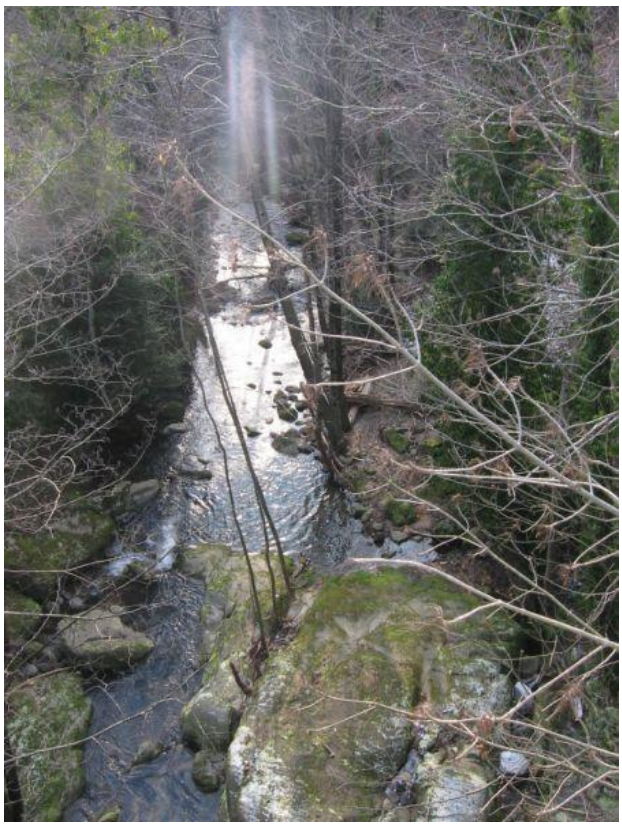
3.2.4.4. Site remarquable IV - Chimosier

Chimosier est un écart localisé à l'est du territoire, en contrebas du Trépôt. Le site est desservi par un chemin unique traversant. Une construction domine le site ouvert sur la vallée. La cadre naturel constitué de futaies de pins et de chênes renforce le caractère pittoresque. Le site, au niveau morphologique, architectural, mais aussi en terme d'essences, reprend un vocabulaire traditionnel et local. Il s'agit d'un lieu identitaire en bon état de conservation. En termes d'impact paysager, celui-ci est mineur puisque la propriété, même si elle domine un axe de desserte, est enclavée. Chimosier est un modèle à reprendre pour l'aménagement et l'urbanisation des écarts.

3.2.4.5. Site remarquable V - Les châtaigneraies et l'affirmation du paysage agraire

Les châtaigneraies ponctuent le territoire. Il s'agit d'un arbre référent en terme patrimonial. Des vergers sénescents et résiduels valorisent encore aujourd'hui le territoire agricole. Il est à prévoir à moyen terme la disparition des vergers de châtaigniers. Les vergers encore en place sont à protéger au regard de leur rareté et de la plus value qu'ils apportent aux territoires. En règle générale, tous les arbres vieillissants participent à la caractérisation des sites. Sans vouloir « muséifier » le milieu rural, il s'agit de préserver le végétal identitaire si celui-ci montre un bon niveau sanitaire, de favoriser la replantation d'essences locales.

3.2.4.6. Site remarquable VI - Les espaces aquatiques ; fils d'eau et cascades



Les ruisseaux du Charalon et de Mézayon sont des sites essentiels en terme hydrographique, écologique et paysager. Les ruisseaux valorisent les espaces traversés ; en forêt ou à proximité des espaces urbanisés, les fils d'eau prennent des aspects variés, de vasques, cascades...

Les deux ruisseaux exhibent sur leur parcours une multitude de vues, ils participent à la valorisation du cadre habité. La valeur paysagère du cours d'eau rattrape sa fonction première. Il serait justifier de contrôler les installations sur les berges, et de favoriser l'installation d'une végétation ripicole assurant le maintien du lit en procurant un corridor écologique remarquable.

3.3. PATRIMOINE NATUREL

3.3.1. Occupation du sol et son évolution

Commune de Veyras - Evolution de l'occupation des sols de 1979 à 2007
Comparatif commune - région naturelle (surfaces en hectares)

Commune de VEYRAS

Type d'espace	Surface en 1979 (en ha)	Surface en 1986 (en ha)	Surface en 1991 (en ha)	Surface en 1997 (en ha)	Surface en 2002 (en ha)	Surface en 2007 (en ha)	Evolution
Espace urbain résidentiel	40,96	56,73	57,80	62,72	67,14	72,25	76,39%
Espace urbain activités	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Sous-total espace urbain	*40,96*	*56,73*	*57,80*	*62,72*	*67,14*	*72,25*	*76,39%*
Forêts	423,61	425,37	407,28	426,79	428,87	426,44	0,67%
Garrigues, maquis, friches	185,44	192,28	209,78	187,90	183,17	181,19	-2,29%
Sous-total espace naturel	*609,05*	*617,65*	*617,06*	*614,69*	*612,04*	*607,63*	*-0,23%*
Prairies, cultures	124,56	100,19	102,55	100,00	98,23	97,53	-21,70%
Vergers	2,84	2,84	0,00	0,00	0,00	0,00	-100,00%
Sous-total espace agricole	*127,4*	*103,03*	*102,55*	*100*	*98,23*	*97,53*	*-23,45%*
Total	777,41	777,41	777,41	777,41	777,41	777,41	

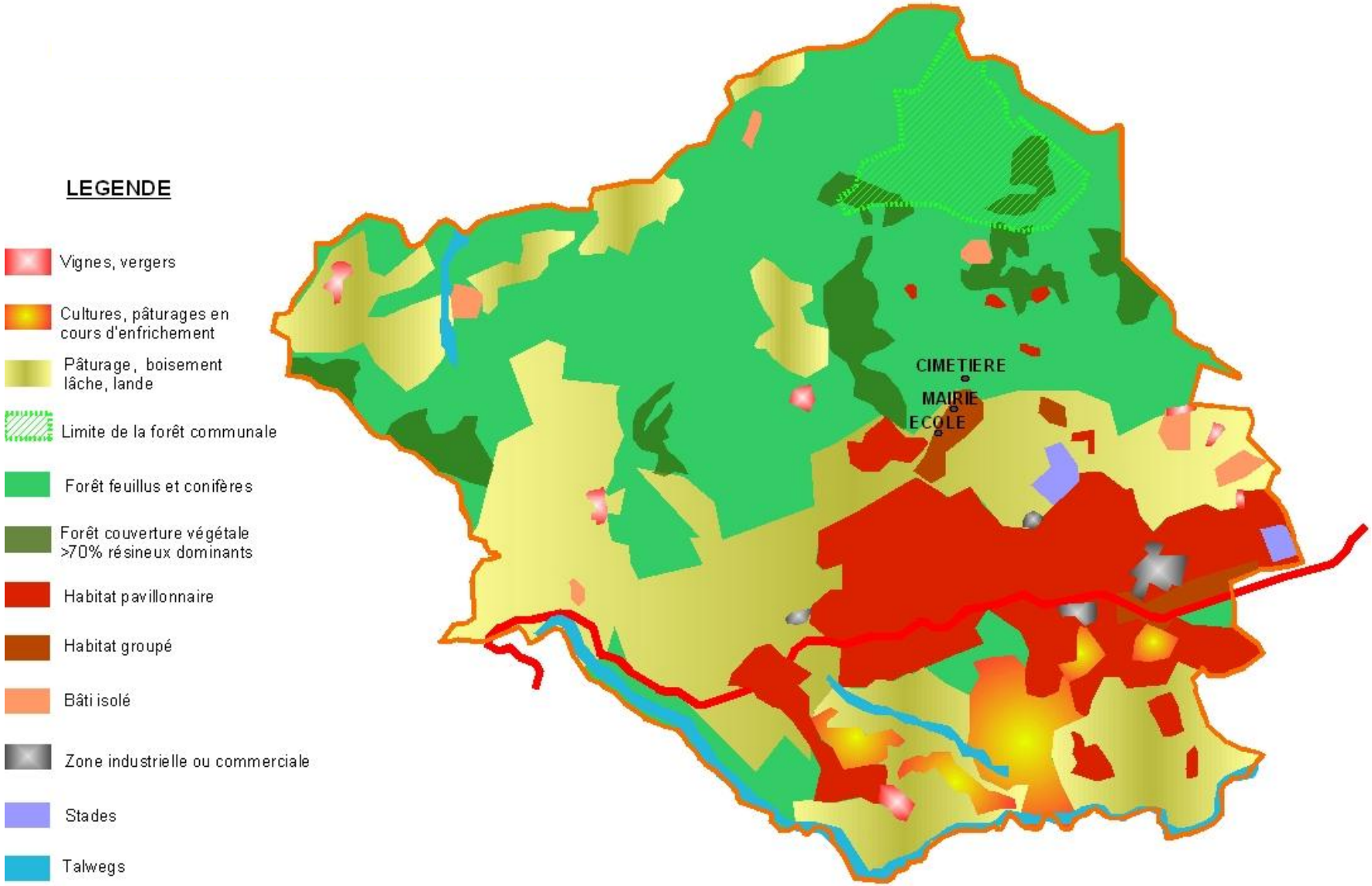
Région naturelle : Moyen Vivarais

Type d'espace	Surface en 1979 (en ha)	Surface en 1986 (en ha)	Surface en 1991 (en ha)	Surface en 1997 (en ha)	Surface en 2002 (en ha)	Surface en 2007 (en ha)	Evolution
Espace urbain résidentiel	1 242,36	1 487,53	1 576,61	1 651,09	1 740,52	1 824,61	46,87%
Espace urbain activités	72,77	110,94	132,20	141,21	158,28	162,22	122,92%
Sous-total espace urbain	*1 315,13*	*1 598,47*	*1 708,81*	*1 792,30*	*1 898,80*	*1 986,83*	*51,07%*
Forêt	45 007,83	45 529,87	45 455,70	45 752,56	45 392,96	45 229,96	0,49%
Garrigues, maquis, friches	17 734,53	17 419,29	17 446,57	17 133,23	17 476,53	17 534,83	-1,13%
Sous-total espace naturel	*62 742,36*	*62 949,16*	*62 902,27*	*62 885,79*	*62 869,49*	*62 764,79*	*0,04%*
Prairies, cultures	9 307,55	8 867,73	8 785,74	8 762,20	8 724,00	8 784,63	-5,62%
Vergers	502,87	383,06	386,08	323,05	268,65	187,05	-62,80%
Sous-total espace agricole	*9 810,42*	*9 250,79*	*9 171,82*	*9 085,25*	*8 992,65*	*8 971,68*	*-8,55%*
Total	73 867,91	73 798,42	73 782,90	73 763,34	73 760,94	73 723,30	

Source : Etude consommation de l'espace, DDE07, Décembre 2009

La superficie totale du territoire de Veyras est de l'ordre de 776 hectares et l'on constate que le bois et la garrigue occupent une place importante, la plus grande partie se trouvant dans la partie Nord de la commune. Les landes, les près et les espaces de boisement lâche est le second groupe en terme d'importance de superficie alors que l'habitat groupé et le pavillonnaire représente un peu moins de 10% du territoire. Les espaces agricoles comme les vergers et les vignes sont minoritaires mais à préserver.

Depuis 1979, l'espace urbain résidentiel est le seul espaces qui a connu une croissance, au détriment des espaces naturels et agricoles, avec une croissance importante de plus de 76%. Les espaces non urbanisés qui ont le plus souffert de cette extension de l'urbanisation sont les espaces agricoles et particulièrement les vergers, dont la surface a diminué de 100% depuis 30 ans.


LEGENDE
Vignes, vergers
Cultures, pâturages en cours d'enfrichement
Pâturage, boisement lâche, lande
Limite de la forêt communale
Forêt feuillus et conifères
Forêt couverture végétale >70% résineux dominants
Habitat pavillonnaire
Habitat groupé
Bâti isolé
Zone industrielle ou commerciale
Stades
Talwegs
CIMETIERE
MAIRIE
ECOLE

3.3.2. 4.2 Les espaces naturels remarquables

Les espaces naturels sont omniprésents sur le territoire de la commune de Veyras. Elle est composée à 60% de zones naturelles plus ou moins boisées. On compte également des zones humides le long des cours d'eau et des ruisseaux.

3.3.2.1. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les ZNIEFF sont des inventaires scientifiques des espaces naturels et des espèces végétales et animales. Ces zones n'ont pas de portée réglementaire directe, mais elles constituent un élément d'expertise qui lui est pris en considération par la jurisprudence des tribunaux administratifs et du Conseil d'Etat. Il est donc primordial que le PLU prenne en compte les données et les limites de ces zones.

La commune de Veyras est concernée par deux ZNIEFF de type II et une ZNIEFF de type I.

3.3.2.2. ZNIEFF de type II des Plateaux et Contreforts du Coiron

Le Coiron (ou les Coirons) désigne le plateau au rebord festonné qui s'allonge sur une vingtaine de kilomètres au sud de Privas, entre la haute-Ardèche et la vallée du Rhône.

Il s'agit d'une table basaltique issue d'épanchements volcaniques (miocène, pliocène, villafranchien) qui prolonge les épanchements du Velay oriental (Mézenc).Des tufs et des scories volcaniques s'intercalent entre les coulées basaltiques, et apparaissent ça et là en périphérie du massif (Prades, Freyssenet, Taverne).

Le paysage du Coiron comprend des pâturages et des prairies de fauche sèches entrecoupées de quelques haies d'épineux ; il est voué à l'élevage ovin et bovin.Ces espaces sont favorables à un certain nombre d'espèces actuellement très menacées sur une grande partie de leur aire de répartition, du fait de l'intensification des pratiques agricoles. Signalons en particulier l'abondance de certains oiseaux tels que la Caille des blés, le Busard cendré, ou des passereaux inféodés aux haies et bosquets (Pie-Grièche à tête rousse…).

La flore est également digne d'intérêt (Cytise à longs rameaux, Ophrys de la Drôme…), et marquée par les contrastes climatiques locaux qui font s'opposer chênaies pubescentes sèches et hêtraies.

Le zonage de type II traduit le bon état de conservation général de cet ensemble très bien individualisé, au sein duquel la richesse du patrimoine biologique est retranscrite par de vastes zones de type I, délimitant les espaces abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables (crêtes, falaises, grottes…). Il souligne de plus particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone de passage entre le Massif Central et le sillon rhodanien, zone d'alimentation ou de reproduction, entre autres pour la faune piscicole (Barbeau méridional), de nombreux chiroptères (Molosse de Cestoni), batraciens (Pelodyte ponctué…), insectes (Magicienne dentelée…). Ce zonage traduit également la sensibilité de hauts bassins alimentant certains ruisseaux abritant des espèces remarquables, dont certaines très sensibles (Ecrevisse à pattes blanches…).

La dimension phytogéographique est localement importante, de nombreuses espèces (en particulier méditerranéennes) parvenant ici en limite de leur aire de répartition.

L'intérêt paysager et géomorphologique du Coiron est également à souligner. Parmi les exemples les plus remarquables, on peut citer la butte-témoin volcanosédimentaire de la Montagne d'Andance et le « neck » de Sceautres cités à l'inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes, ou encore les paysages géologiques très suggestifs de Mirabel, de la Roche-chérie, des Balmes de Montbrun ou du plateau de Saint Pons)

3.3.2.3. ZNIEFF de type II du Massif de Gourdon l'Escrinet

Il coupe une très petite partie de la commune (pointe Ouest) au niveau de Beauly.

Ce secteur de transition entre la ligne de crête de Mézillac et le plateau du Coiron est intéressant à double titre :

- C'est l'une des principales zones de passages pour les oiseaux migrateurs qui traversent le Massif Central aussi bien pendant la migration de printemps, que celle d'automne. Les comptages effectués depuis plusieurs années par le CORA ont permis de recenser plusieurs espèces intéressantes (balbuzard, cigogne noire, de nombreux rapaces...).
- C'est aussi un secteur où quelques stations de plantes intéressantes sont signalées (Gagea saxatilis...). Le roc de Gourdon est l'une des zones les plus intéressantes d'un point de vue botanique.

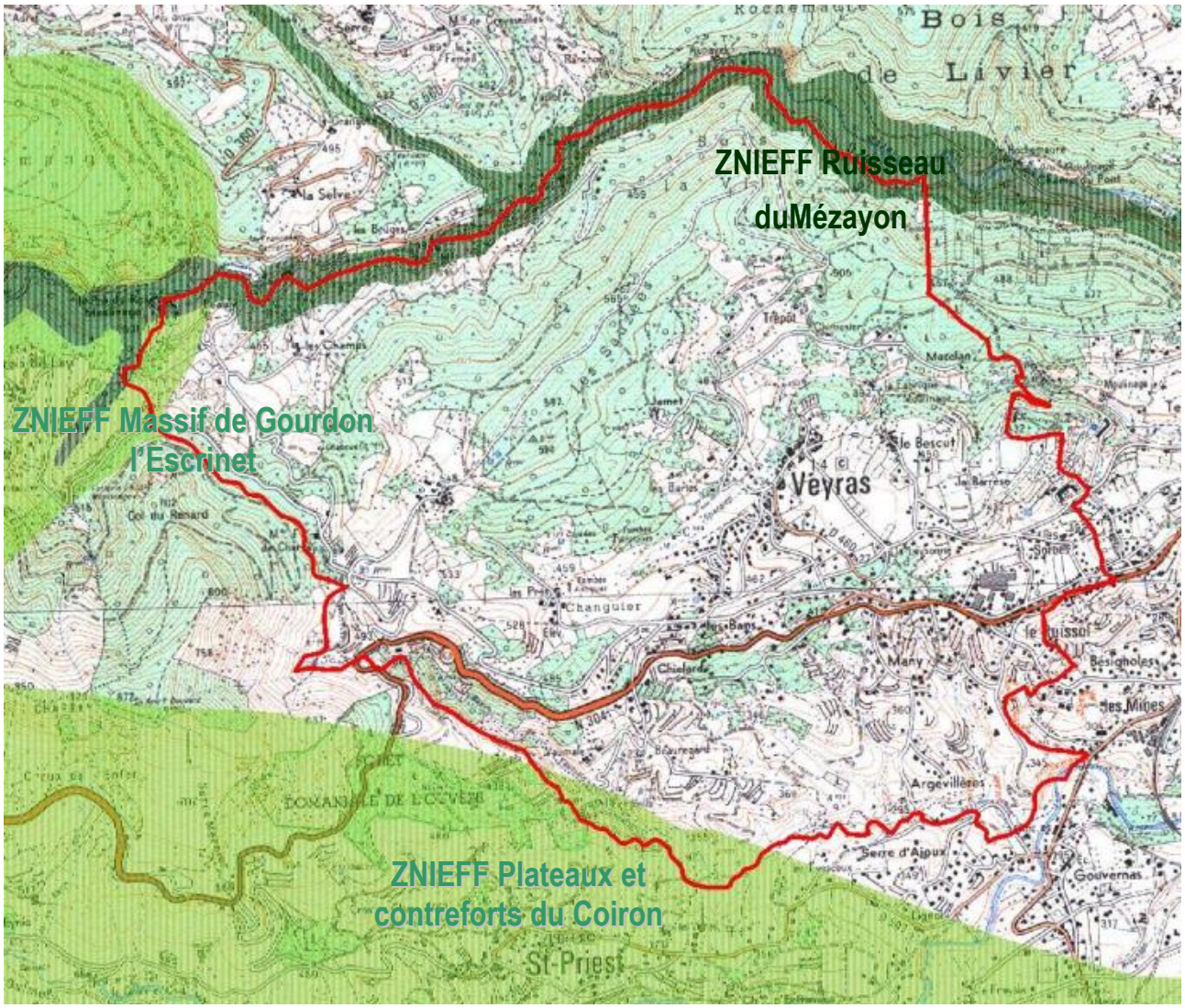
3.3.2.4. ZNIEFF de type I du Ruisseau du Mézayon

Il constitue la limite communale nord de Veyras.

Le Mézayon est un ruisseau à Ecrevisse à pattes blanches et à Barbeau méridional, deux espèces dont la protection est considérée comme un enjeu européen. Sur les versants, des influences méditerranéennes se font sentir, avec la présence de boisements de Chêne pubescent sur sol superficiel (chênaie de Pallières) propices au Hibou petit-duc. Quelques mammifères intéressants fréquentent les boisements et milieux aquatiques comme le Putois, une espèce en régression en France.

Ces Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique représentent des surfaces très faibles pour la commune de Veyras et en limites communales. Elles se situent en zones naturelles non urbanisées (vieilles fermes) et ne poserons probablement pas de problèmes de prise en compte par le PLU.

Localisation des ZNIEFF de la commune de Veyras

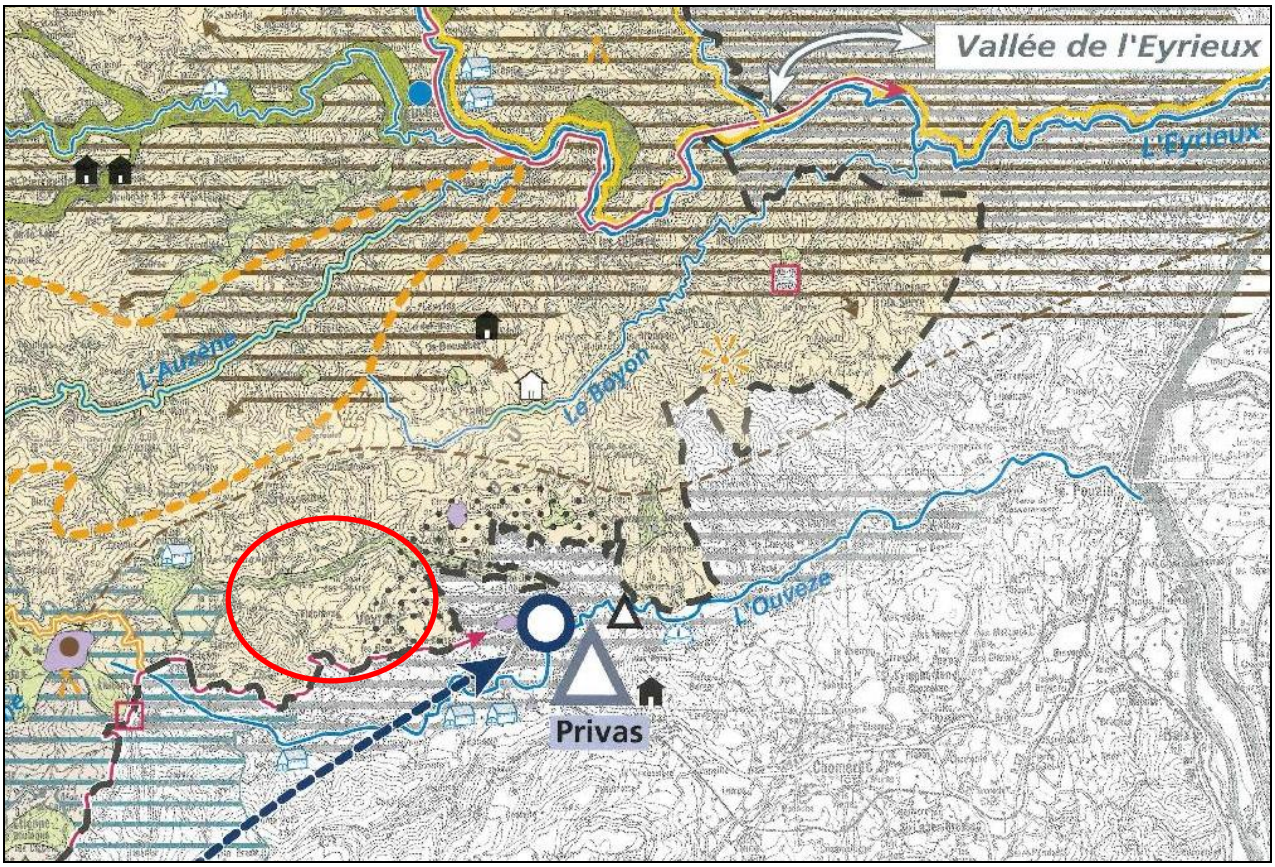


3.3.3. Le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche

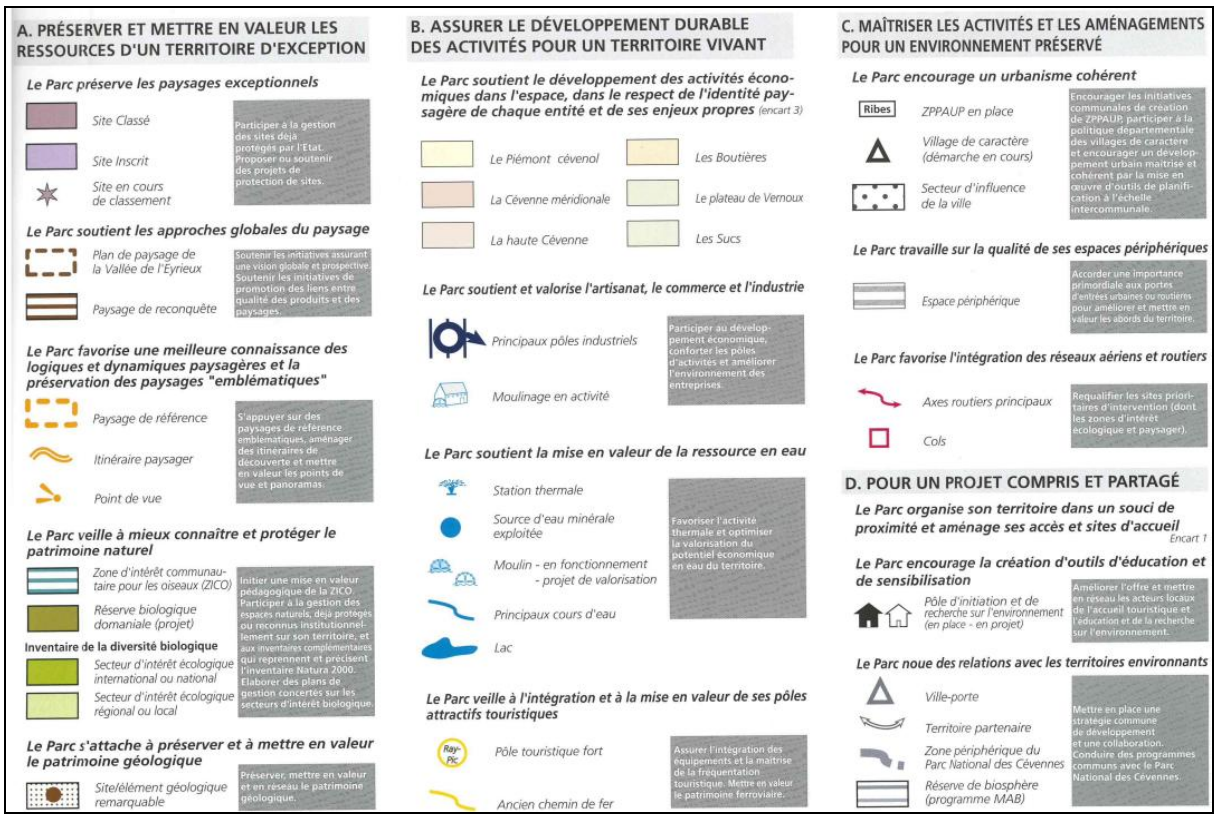
Le "Plan du Parc" permet de localiser les objectifs poursuivis par la charte du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche sur son territoire en fonction de la vocation préférentielle des différentes zones caractérisées par leur situation géographique et l'occupation actuelle du sol.

- **Un territoire d'exception (valorisation des ressources).** Les objectifs sont d'identifier et valoriser les paysages ; identifier, gérer et préserver le patrimoine naturel ; préserver et valoriser le patrimoine géologique ; et connaître, gérer et préserver les patrimoines culturel et bâti.
- **Un territoire vivant (développement durable des activités).** La charte permettra de promouvoir une agriculture de qualité aux fonctions multiples ; de favoriser une forêt de qualité aux fonctions multiples ; de soutenir et valoriser l'artisanat, le commerce et l'industrie. Le parc participera au développement d'un tourisme intégré et de qualité ; accompagnera le développement de certains sports et loisirs de pleine nature. Le parc aura également pour objectif local de coordonner et encourager les activités culturelles et l'expression artistique ; d'encourager les économies et la diversification des énergies ; de participer au maintien et au développement des services à la population ; et de soutenir les initiatives pour la création et l'amélioration du logement.
- **Un environnement préservé (maîtrise des activités).**Par ce principe la charte a pour objectif de protéger l'espace naturel en maîtrisant (contrôlant) les activités sur le territoire. Cela va d'un urbanisme cohérent, à la gestion de l'eau et déchets en passant par la maîtrise des sports motorisés (4x4, moto…), l'intégration des réseaux (énergie, transports, communication…) ou la maîtrise de l'affichage publicitaire.
- **Un projet compris et partagé (démocratie participative).** C'est à dire développer l'action éducative, informer et communiquer et s'appuyer sur l'intercommunalité, les villes-portes et les communes de périphérie.

PLAN DE PARC DU PNR DES MONTS D'ARDECHE



LEGENDE DE LA CARTE DU PNR DES MONTS D'ARDECHE



3.3.4. La forêt et la ripisylve des cours d'eau

3.3.4.1. La forêt

La forêt est un élément essentiel sur la commune de Veyras. C'est jusqu'à présent un de ses atouts forts mais son développement doit être maîtrisé. Le territoire communal s'étend sur 8 km². La forêt est présente sur 60% du territoire mais son occupation est essentiellement en adret. La forêt avait il y a quelques années une fonction productive, aujourd'hui elle présente surtout une fonction sociale.

Il apparaît que la superficie boisée est suffisante sur la commune. Elle se répartie de la manière suivante :

	Résineux	Feuillus	TOTAL
Forêt communale	26	11	37
Forêt privée	129	301	430
TOTAL	155	312	467

Source CSD Azur

C'est historiquement une forêt de châtaigner et de chênes mais des plantations de pinèdes ont augmenté la part de résineux. Les espèces de conifères représentées sont le pin maritime, le pin laricio de corse et le pin sylvestre.

Au cours des dernières années, la forêt a re-colonisé certains territoires. (confère photo aérienne page suivante)

Cette forêt présente de fortes potentialités écologiques de par sa surface et son état actuel. L'absence d'entretien régulier génère une certaine fermeture de cette formation pour un développement de la strate arbustive qui créé une forêt de type taillis ou taillis sous-futaie.

Des habitations sont déjà implantées dans certains massifs forestiers. Le mitage de l'habitat à long terme est à court ou moyen terme la pression anthropique majeure pour la forêt.

Depuis les dernières décennies on remarque la tendance à la fermeture du milieu par enfrichement et reconquête des espaces boisés des milieux anciennement entretenus par l'homme. Cette évolution tend à créer une diminution de la qualité paysagère

avec la fermeture de points de vue et une perte de lisibilité du paysage. Cette avancée de la forêt n'a pas été accompagnée par un renforcement de l'entretien des forêts dont certains secteurs n'atteignent pas leur valeur intrinsèque. De plus l'urbanisation a continué à se développer, en partie de manière désordonnée, avec l'imbrication de zones urbanisées (maison individuelle, hameaux) dans la forêt.

Les boisement devront cependant être maintenus sur les terrains sensibles à l'érosion.

L'entretien est essentiel pour la régénération de la forêt. C'est aussi un potentiel de matières premières à pouvoir énergétique non négligeable et cela limite les départs de feu.

En fin pour les propriétaires privés de bois, il est important de rappeler leur obligation de débroussaillement conformément à l'article L. 322.3 du Code forestier.

L'arrêté Préfectoral n° ARR-2004-91-1 réglemente l'emploi du feu et du débroussaillement dans le cadre de la prévention des incendies de forêt dans le département de l'Ardèche.

La forêt communale :

Historiquement, la commune de Privas cède en échange d'un droit d'usage par acte du 31 août 1859 à la commune de Veyras le tènement appelé Bois Laviolette, devenu Bois Laville. La forêt communale occupe un versant nord/nord-est d'un chaînon se détachant de l'axe montagneux des Corons et sépare la vallée de l'Ouvèze du Mézayon. Le pente moyenne est de 20 à 30%, l'altitude minimum est de 338 mètres et la maximum est de 580 mètres.

Le pin maritime, le pin laricio de Corse et le robinier occupent une part importante de la surface totale, respectivement 42, 14 et 21,5 %. On remarque la présence d'espèces remarquables , protégées au niveau nationale et régional comme la Cyste à longue grappe, le Lys Martagnon ou la Myrtille (rare à cette altitude). La faune sauvage est également diversifiée (sanglier, bécasse, grive..) mais ces animaux ne sont que de passage au regard de la fréquentation du public.

La forêt communale de Veyras est soumis au régime forestier. Un plan de gestion est mis en place depuis le 15 juin 2005 et court jusqu'en 2019. L'article 1 de la révision de l'aménagement forestier dispose que la forêt est affectée principalement à l'accueil du public et à la protection générale des milieux et paysages, secondairement à la production du bois d'œuvre résineux.

Compte tenu de sa proximité avec Privas, nombreux sont les visiteurs, notamment dans sa partie supérieure, et son caractère péri-urbain est réellement affirmé. L'accueil du public est un objectif premier pour la forêt communale. Des aménagements ont déjà été réalisés suite à une enquête publique réalisée auprès des visiteurs. Il est ressorti qu'il fallait mettre en place des bans, des sentiers pédestres, des panneaux d'accueil…Selon le plan de révision de l'aménagement forestier, la desserte actuelle de la forêt communale est satisfaisante, seuls subsistent des problèmes des voies d'accès à la forêt.

Afin d'augmenter la diversité écologique de la forêt, il faut limiter son enrésinement au profit d'espèces de feuillus indigènes (châtaigniers, chênes, etc.) et le débroussaillage de la forêt communale avec la valorisation énergétique des résidus s'inscrirait pleinement dans les principes du développement durable.

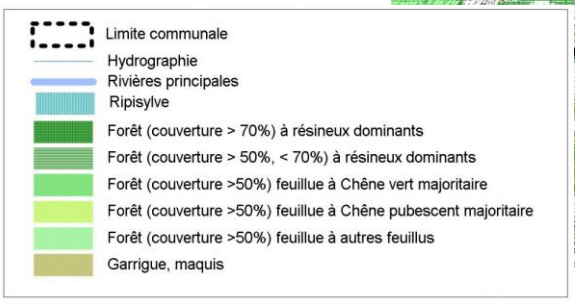
OCCUPATION DE L'ESPACE BOISE DE VEYRAS

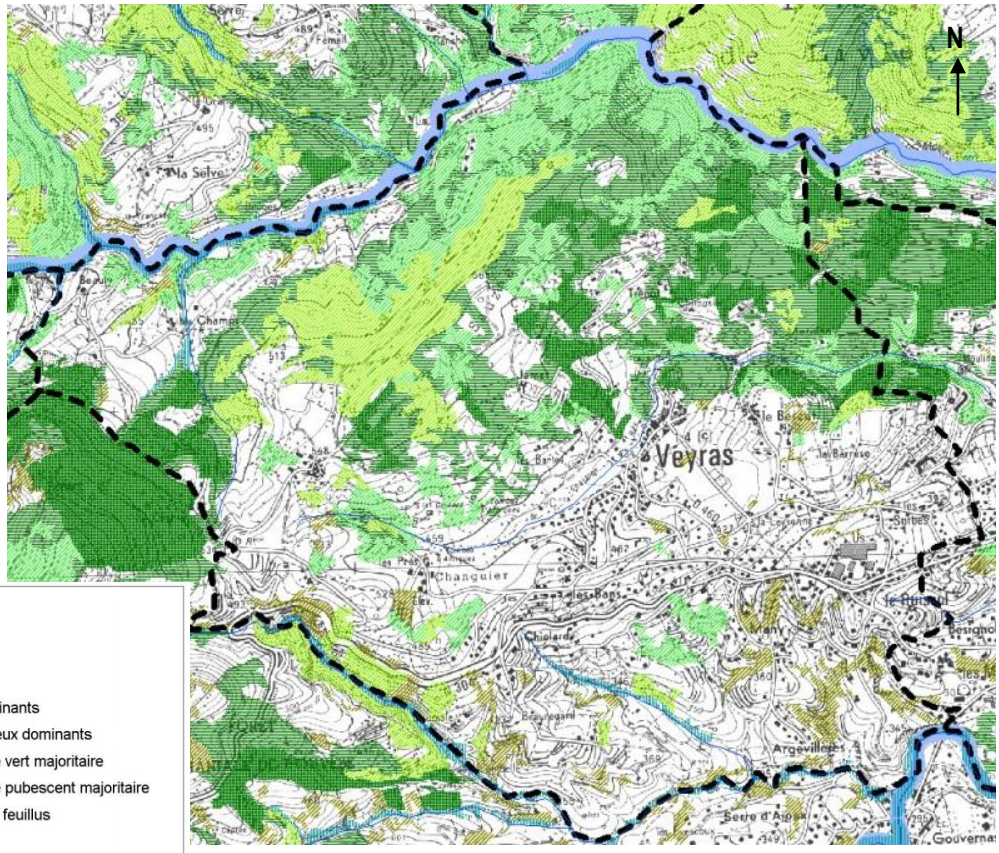
Les espaces boisés de Veyras se situent majoritairement en partie Nord, sur les hauteurs du territoire communal, en adret.

La forêt est morcelée par des secteurs composés de feuillus tels que chênes pubescents et chênes verts et des secteurs ou les résineux sont majoritaires.

Au Sud, quelques poches de maquis viennent tacheter le territoire.

Ses espaces boisés ont un intérêt touristique et de loisirs avec des aménagements pour l'accueil du public (bois Laville).





Source : Etude paysagère du bassin versant de l'Ouvèze – 2005

3.3.4.2. La ripisylve

La ripisylve est la formation végétale associée au bord des cours d'eau et en étroite relation avec ce dernier. Elle a pour vocation de jouer un rôle de corridor écologique permettant les déplacements des espèces animales le long des cours d'eau.

Le ruisseau du Mézayon présente une très belle ripisylve au moins sur sa partie droite avec la présence d'un stade forestier développé.

Le territoire de Veyras a donc un potentiel biologique important avec le cours d'eau du Mézayon et sa ripisylve. Il est nécessaire de maintenir les interconnexions entre les différents espaces naturels afin de créer des corridors écologiques et garantir une bonne fonctionnalité écologique.

Le ruisseau du Charlaron est bordé de moulinages, il présente de fortes pentes et une dense ripisylve qui masque la morphologie de la valée.

3.3.5. Les zones humides

L'identification de zones humides sur la commune est en cours par le CREN (Conservatoire Régional des Espaces Naturels Rhône-Alpes).

3.3.6. Les espaces agricoles

L'agriculture demeure importante dans le département de l'Ardèche. Sur Veyras en 2000, la répartition des surfaces agricoles se présentait ainsi : 38% de jardins et vergers familiaux, 19% de terres labourables et 43% de superficie paysagère principale. (données du RGA)

La dynamique agricole est encore présente sur Veyras. Elle garantit la qualité et l'ambiance paysagère celle-ci est fragile et tend à laisser place à la dynamique urbaine et naturelle. Quelques friches apparaissent notamment près du village et autour du Changuier. Cependant, celles-ci restent minoritaires et ne caractérisent pas le paysage de Veyras qui transmet une image agreste d'agriculture dynamique.

Dans l'ancien plan d'occupation des sols, les zones NC et NCA (zones naturelles de richesses à protéger intégralement dues à la valeur agricole des terres ou des richesses des sols ou des sous-sols) représentaient 151,62 hectares sur 634,94 de zones naturelles. La plupart de ces zones se situent à l'ouest de la commune, aux Flachères, aux Près, au Changuier et aux Champs. Les zones boisées du bois Laville ont gagné sur les terres agricoles laissant une bande exploitée sur Beauly, ainsi qu'une zone de Flachères à la Barèze par Changuier. Le nombre d'exploitation en 1998 était en baisse mais cependant la proportion des terres travaillées augmente, signe d'évolution vers une meilleure rentabilité des exploitations.

Il est à noter la présence d'un large secteur agricole homogène, la propriété Barèze, dont l'exploitation est maintenue notamment avec un abattoir de volailles. L'activité agricole de Veyras est essentiellement liée à l'élevage.

Trois Apellations d'Origine Controlée sont présentes sur le territoire :

- **AOC châtaigne d'Ardèche**
- **AOC Picodon**, fromage de Chèvre (Périmètre qui concerne l'ensemble du territoire de Veyras)
- **AOC Fin gras du Mézenc**. Viande de boeuf persillée, issue de boeufs ou de génisses élevés au foin et à l'herbe sur le terroir du Mézenc et engraissés durant le dernier hiver avec du foin naturel de montagne produit localement.

La commmune appartient également à l'aire de production des IGP « saucisson de l'Ardèche », jambon de l'Ardèche », et des IGP viticoles (ex vin de pays) « Ardèche » et Méditerranée ».

La commune de Veyras dispose d'un environnement et d'un patrimoine naturel remarquable, en témoignent les trois ZNIEFF. La forêt occupe une place prépondérante d'un point de vue écologique et touristique, il est donc nécessaire de la protéger, de la valoriser mais aussi de l'entretenir afin que celle-ci ne vienne pas fermer des espaces naturels ouverts. Le zonage du PLU devra veiller à l'équilibre entre les zones boisées et les zones ouvertes ; il peut se faire au profit de ces dernières, au dépend des zones boisées nouvellement développées de manière anarchique et non contrôlées.

3.4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

3.4.1. Répartition du bâti sur la commune et entités urbaines

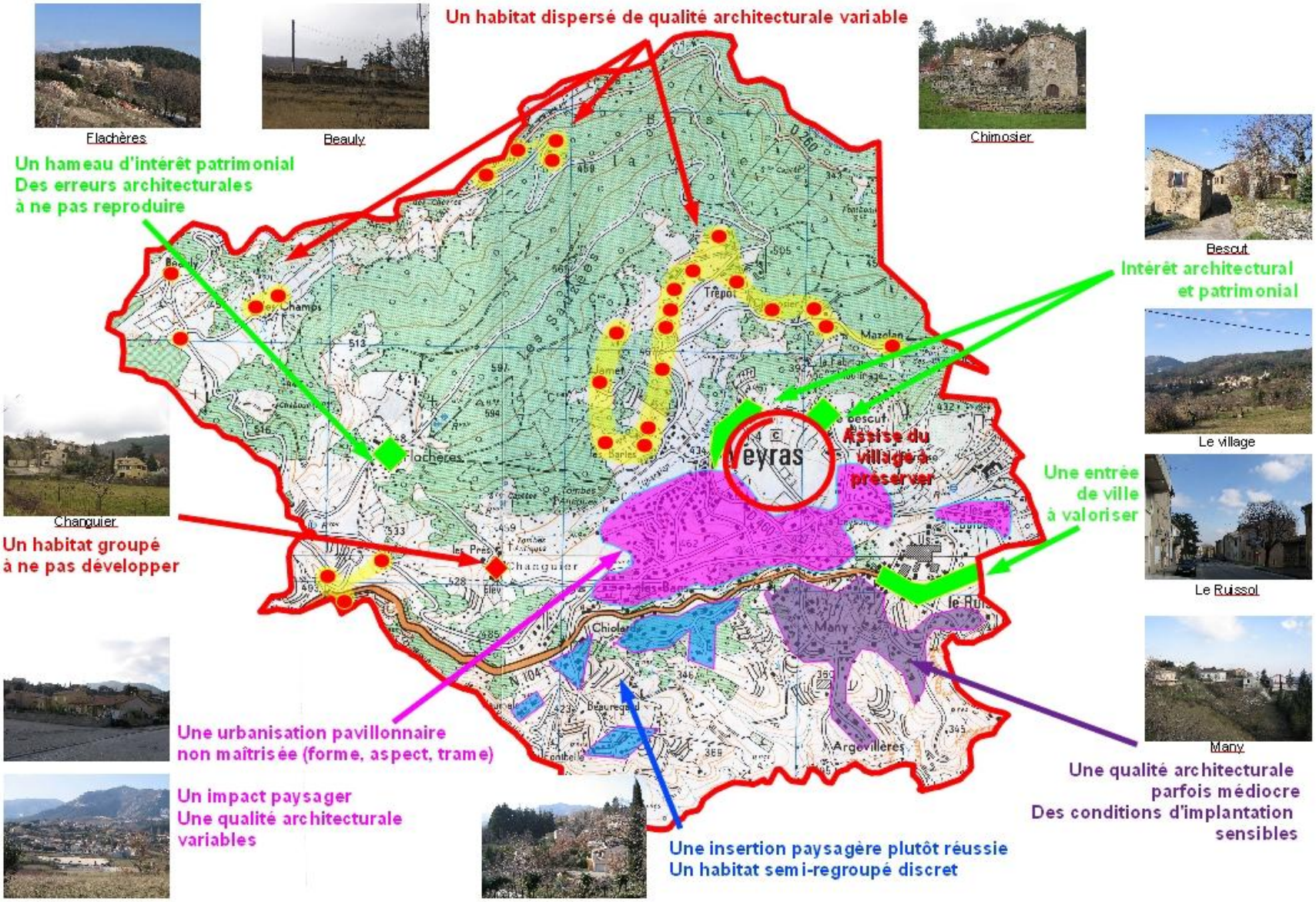
La répartition du bâti sur la commune de Veyras est largement conditionnée par le relief. Les zones urbaines se sont récemment développées en « doigt de gant » dans le sud de la commune (Sud de la D104), ainsi qu'au sein des espaces ouverts dans les zones boisées (Bois Laville…) au Nord.

La commune est marquée par une bipolarité entre le bourg ancien au Nord de la D104 et le quartier du Ruissol qui se développe en continuité avec la ville de Privas le long de la départementale. Ces deux entités constituent avec les vieux hameaux de Flachères et du Bescut les seules zones de bâti groupé.

Le bâti restant (pavillonnaire) se répartit principalement en continuité du vieux village vers le sud-ouest sous forme de pavillonnaire semi-dense. De part et d'autre de la D104, se trouvent des zones d'habitat individuel semi-diffus réparties le long à flanc de versant au nord et sur les lignes de crêtes du relief au sud.

On trouve au nord du village deux zones d'habitat très diffus qui sont le Trépot et le Chimosier.

A cela s'ajoutent des constructions isolées, souvent d'anciennes fermes, réparties sur tout le territoire (Beauly, les Champs…).


Un habitat dispersé de qualité architecturale variable
Flachères
Beauly
Chimosier
Un hameau d'intérêt patrimonial
Des erreurs architecturales
à ne pas reproduire
Besout
Intérêt architectural
et patrimonial
Le village
Assise du
village à
préserver
Veyras
Une entrée
de ville
à valoriser
Le Ruissol
Changuier
Un habitat groupé
à ne pas développer
Many
Une urbanisation pavillonnaire
non maîtrisée (forme, aspect, trame)
Un impact paysager
Une qualité architecturale
variables
Une qualité architecturale
parfois médiocre
Des conditions d'implantation
sensibles
Une insertion paysagère plutôt réussie
Un habitat semi-regroupé discret

3.4.1.1. Le village

Le village de Veyras, formé d'un bâti traditionnel groupé et implanté en situation dominante sur le Chalaron, perd de sa force et de sa lisibilité, par le développement résidentiel récent s'étalant entre le village et la D104.

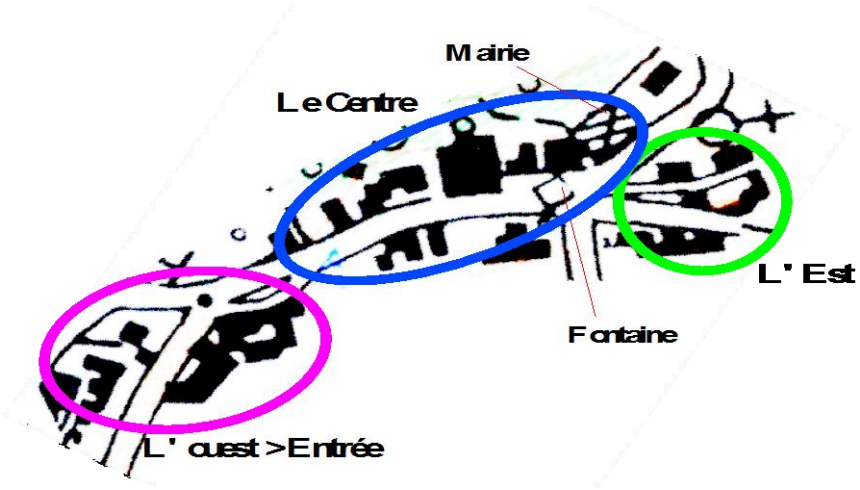
Le bâti traditionnel s'organise en hameau de petite taille et implanté soit sur le sommet des buttes, soit à mi-pente sur le versant. Construit en pierres calcaires et/ou en grès, le bâti ancien présente une grande qualité architecturale et identitaire.

De nombreuses constructions récentes viennent s'implanter au Sud de la sous-unité, sur les lignes de crête ou à proximité de la D104. Cette implantation relativement localisée préserve une certaine logique dans le paysage et respecte l'ambiance agreste qui émane des vallons. Cependant la dispersion de l'habitat tend à brouiller les perceptions visuelles et la lisibilité du paysage.

La préservation de « l'assise » du village est un enjeu fort de la commune. Les perspectives remarquables sur le noyau historique de la commune, notamment depuis les versants de La Combe sont à prendre en compte dans les choix de développement de la commune.

Le cœur de village de Veyras peut être divisé en trois zones

- à l'Est de la place centrale, **le village historique** sous l'église composé d'habitations groupées traditionnelles (anciennes constructions en pierre).
- la **partie centrale du village** organisé le long de la rue principale,
- à l'Ouest de l'école, **l'extension progressive d'habitat groupé** (réhabilitation et récent) en prolongement du centre du village le long de la rue rejoignant d'anciennes fermes constituant aujourd'hui l'entrée du village.



3.4.1.2. Les hameaux

Il existe deux hameaux de facture traditionnelle sur la commune de Veyras :

- Flachères, situé sur les hauteurs ouest de la commune. Ce hameau est composé d'anciennes fermes rénovées et d'habitations plus récentes (années 70). L'habitat est de type individuel groupé et conserve le caractère du hameau.
- Le Bescut, situé à flanc de colline à l'est du village. Ce hameau s'organise comme un petit hameau-rue et le bâti est de type maisons de village groupées. La rénovation des habitations est de bonne qualité et conserve le caractère historique du hameau.

3.4.1.3. Le village rue : le Ruissol

Cette zone d'habitation correspond à l'extension de l'agglomération de Privas sur la commune de Veyras le long de l'axe de circulation majeur (D104). L'habitat est de type individuel groupé mélangeant la maison traditionnelle et contemporaine. Le bâti se développe à l'alignement du trottoir mais présentant des ruptures dans les hauteurs (R+1-R+2).

3.4.1.4. L'habitat pavillonnaire semi-dense

L'habitat pavillonnaire semi-dense constitue la zone de lotissement se développant à l'ouest et au sud du village jusqu'à la D104. L'habitat est composé de maisons individuelles de typologie très hétérogène (couleurs, taille, matériaux, formes…). La densité est très variable avec une tendance générale à la dé-densification du nord au sud. Ces lotissements se caractérisent également par le manque de lisibilité de la trame viaire qui irrigue le tissu urbain.

3.4.1.5. L'habitat pavillonnaire diffus

Ce type d'habitat se développe principalement au sud de la D104. L'habitat est constitué de maisons individuelles sur des parcelles relativement grandes (>1500 m²). La typologie de l'habitat est également très hétérogène en matière de formes, couleurs, tailles, matériaux…

Cette zone de la commune se caractérise par une topographie très contraignante qui implique un développement en terrasses et en lignes de crêtes.

De nombreuses constructions récentes, viennent s'implanter au Sud de la sous-unité, sur les lignes de crête ou à proximité de la D104. Cette implantation relativement localisée préserve une certaine logique dans le paysage et respecte l'ambiance agreste qui émane des Vallons. Cependant, la dispersion du bâti tend à brouiller les perceptions visuelles et la lisibilité du paysage.

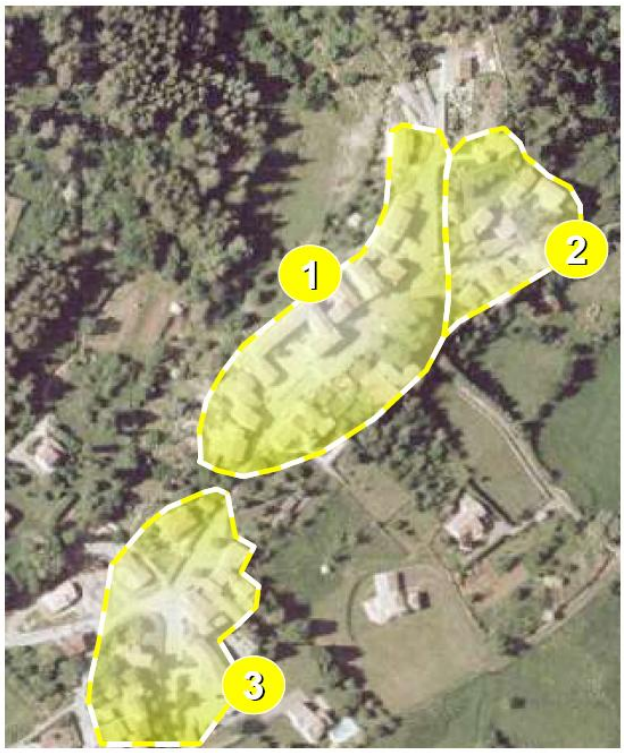
3.4.1.6. L'habitat isolé

Sur la commune de Veyras, l'habitat isolé se développe principalement en zone boisée ou à l'interface forêt-champs. On retrouve ce type d'habitat sur tout le territoire, sous la forme de fermes et lieux dits (Pont des Chèvres, Les Champs, Beauly, Les Près) ou de zones d'habitations récentes (leChimosier, le Trépôt, les Bartès). Ces zones d'habitation posent principalement deux problèmes : la protection contre l'incendie quand les habitations sont en zones boisées et la desserte viaire souvent composées de petits chemins ruraux difficiles d'accès (ramassage des ordures, réseaux…)

Le vieux village 2

On observe ici une grande homogénéité dans les formes et les modes de construction.
Utilisation de la pierre, R+1 ou R+2, orientation des faîtages perpendiculaires à la rue.

On note toutefois l'emploi ponctuel de couleur d'enduit vifs ou de matériaux peu intégrés (volets roulants métalliques)



1 Partie centrale du village

Grande diversité de formes d'habitat, de teintes et de matériaux.

La place du village est ouverte à l'est et à l'ouest autour d'une fontaine
La partie nord est fermée par des habitations dont le style et l'agencement sont désorganisés. Les teintes, les formes et les matériaux sont tous différents (volets, tuiles, crépi...).
Au sud la place est fermée par un jardin planté de hauts résineux.

L'école trouve sa place parfaitement au centre du village. Malgré la simplicité et la sobriété architecturale, le bâtiment ne se fond pas dans le paysage urbain villageois.
En effet, la construction est massive, les façades principales sont en retrait...
Néanmoins, l'école constitue le coeur et l'animation du village.
Il est intéressant de noter que l'école est ouverte sur le village (clôtures transparentes, cour d'école dans le prolongement de la place du village)

L'entrée de ville combine des constructions plus ou moins anciennes.
Là encore, le bâti est hétérogène : hauteur et type de clôtures, forme, matériaux. Elle est compensée cependant par l'homogénéité dans les teintes.

L'entrée du bourg 3

Quelques bâtisses anciennes en pierre sèche marquent l'entrée du bourg.
Leur état de conservation varie.

Cet entrée de ville est remarquable en ce qu'elle constitue une « vitrine » des modes de construction et des savoirs-faire ardéchois.

Le bon état de conservation des construction varie, mais de manière générale la qualité de cet espace valorise le village.

Flachères

Le hameau se décompose en deux zones
- au Sud de la voie : des constructions anciennes et traditionnelles (en pierre) représentatives d'un hameau (regroupement)
- au Nord de la voie : des constructions individuelles contemporaines greffées sans toutefois respecter la forme initiale traditionnelle, en rupture avec le hameau.

Le hameau est très exposé au vent et au soleil.

La restauration du bâti a globalement respecté l'esprit des lieux par l'emploi de matériaux tels pierres apparentes en façade et bois pour les menuiseries.

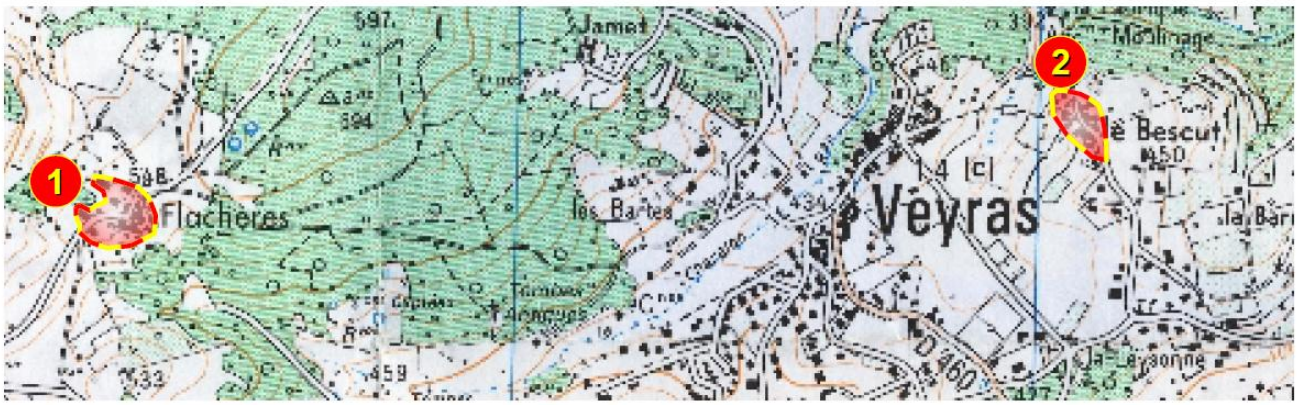
Certaines nuisances visuelles sont à notées :
- rénovation avec utilisation de matériaux non appropriés (porte-rouleaux en fer),
- zones de dépôts de gravats en entrée de hameau.

Le Bescut

Le hameau présente un caractère homogène les constructions se répartissent de manière équilibrée de part et d'autre de la voie centrale.
Les constructions sont principalement en pierres apparentes.
La situation du hameau promontoire met en valeur la silhouette bâtie et assure une bonne exposition au soleil, mais également au vent.

L'entrée du hameau comme l'espace public central font ressortir la qualité de l'aménagement et le respect architectural originel tant dans les matériaux ou les couleurs

La qualité architecturale et patrimoniale du hameau est subordonnée au développement urbain alentour. Il importe qu'une rupture soit maintenue entre le hameau et les quartiers riverains caractérisés par des habitations individuelles en ordre discontinu et de qualité architecturale moindre.



Le Ruissol

Cette zone d'habitations se situe de part et d'autre de l'axe de la D 104 sur environ 500 m, sans discontinuité urbaine avec l'agglomération de Privas.

Les formes et les mode de construction (hauteurs, matériaux, volumes...) sont hétérogènes. Néanmoins, on remarque une certaine cohérence globale dans ce quartier du fait de teintes homogènes et d'un état des constructions relativement similaire.

Les nuisances visuelles tiennent ici davantage aux éléments de climatisation en façade qu'à l'hétérogénéité des constructions.

1 Au nord de l'axe

Le nord de l'axe est caractérisé par des territoires artificialisés.

S'y développent quartiers d'habitat et zone d'accueil d'activité industrielle (Usine Précia Molen)

2 Au sud de l'axe

Les espaces situés au sud de l'axe de la D 104 sont quant à eux à dominante naturelle.

Les constructions sont contenues à la proximité immédiate de la voie. Les espaces naturels prédominent.

En front de rue

Les constructions en front de rue n'observent pas un alignement systématique et rigoureux.
On note de nombreux décrochés.
Par ailleurs, les constructions observent globalement un ordre continu. On note cependant des interruptions parfois importantes dans le rythme des façades (jardins, placettes...)

Les hauteurs des constructions sont assez variables (de R+1 à R+2). Les faîtages sont parallèles à la rue.

A l'arrière de la voie

L'ambiance à l'arrière de la voie est radicalement différente de celle en front de rue. Outre le calme induit par l'éloignement du trafic, on observe que les habitants ont davantage aménagé l'extérieur de leur habitation de ce côté. (plantations, balcons, entrées principales...)

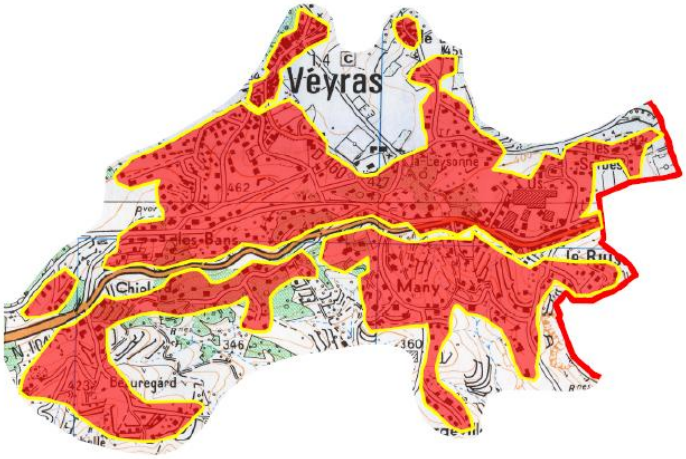
Les dessertes sont de taille limitée et ne comportent ni trottoirs, ni espaces de stationnement prédéfini.
Au sud de la D 104, les constructions n'ont pas de vis-à-vis et donnent à voir sur des espaces végétalisés.

Quartiers d'habitat pavillonnaire

La commune de Veyras s'est majoritairement urbanisée sous la forme de lotissements et de zones d'habitat individuel semi-dense.
L'urbanisation s'est effectuée au grès des opportunités et on remarque ainsi les carences en matière d'organisation du tissu urbain.

La logique générale de développement est d'est en ouest depuis le sud du vieux village.
Les quartiers se composent de deux zones de densité décroissante :
- Changuier, Les Bans
- Sorbes et La Leyssone

Ces quartiers ne bénéficient d'aucune réflexion d'ensemble et les lacunes du POS ont entraînées une grande hétérogénéité de constructions (volumes, hauteurs, teintes, matériaux, aspect extérieur des constructions...)

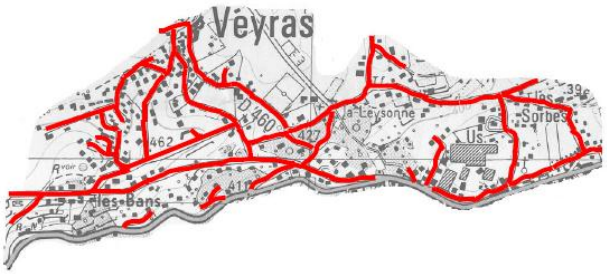


Espace public / espace privé

L'interface entre l'espace public et privé est très variable et souvent non conforme à la réglementation du POS en ce qui concerne la hauteur des clôtures (haies, grillages et murs souvent supérieurs à 1,50 m).

On peut noter également la grande diversité de matériaux (pierres, bois, végétaux, parpins, grillages...) et de couleurs.

Organisation / Trame viaire



La trame viaire est complexe et particulièrement inorganisée.
Elle est composée d'anciens chemins ruraux et de nouvelles voies qui se sont connectées au grès du développement des quartiers.
Les lacunes d'organisation ont généré des problèmes de lisibilité des quartiers.

Le développement urbain qui s'est opéré sans logique d'ensemble n'a pas permis de structurer les voiries et d'assurer les bonnes conditions de sécurité des circulations et des carrefours.

Volumes

Les formes et volumes des constructions sont très variés.
- Habitations de plain pied
- Habitations à étage ou demi-étage
- Constructions monobloc ou composées de plusieurs volumes

L'orientation des faîtage est d'abord déterminée par l'implantation de la construction par rapport à la pente.

Teintes et matériaux

L'emploi de matériaux et de teinte au sein d'un même quartier est variables.

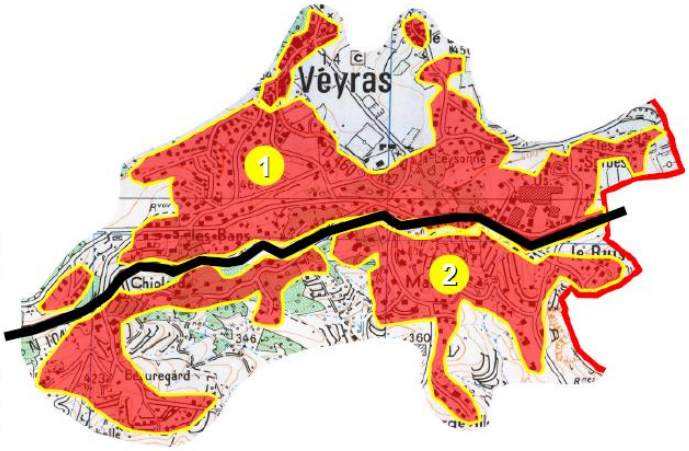
Variété de matériaux et de teinte :
- Pierres apparentes ou enduit
- Tuiles rondes ou plates
- Volets bois a battants ou persiennes, rouleaux PVC ou métalliques...
- Teintes de menuiserie diverses : bleu foncé, rouge, vert...

Habitat diffus 2

Au Sud de l'axe de la D104, on trouve des quartiers d'habitat individuel développés en « doigt de ganté sur les crêtes du relief et en terrasse sur les flancs de colline.
Quatre quartiers correspondant chacun à un relief spécifique : Argevillières, Many, les Scillards et Vaumale-Beauregard.

L'inorganisation du quartier tient à son mode de développement subordonné uniquement aux opportunités foncières (règlement peu restrictif, pas d'opération d'ensemble....)

Ces quatre quartiers se caractérisent par des terrains d'assiette assez grands (> 1500 m²) et une grande diversité de construction. Ces quartiers se développent dans un environnement naturel vallonné sur lequel l'impact paysager est sensible.



Cette photo met l'accent sur l'impact des constructions dite « champignon » en ligne de crête.

Des quartiers hétérogènes

Constructions modernes
Compositions de différents volumes et lignes épurées
Grandes ouvertures et verrières
Volets roulants ou absence de volets

Constructions traditionnelles
Volumes simples
Fenêtres standard et volets en bois peint
Des enduits de façade dans des teintes beiges, rosés

Topographie
Les constructions doivent s'implanter sur un terrains où le relief est marqué.
On remarque que certaines habitations sont construites sur la base de remblais parfois hasardeux.
Dans d'autres cas, les restanques en pierre sèches permettent d'adoucir la pente de manière harmonieuse.

Fortement consommateurs d'espace

L'impact de la consommation d'espace n'appréhende aisément à l'échelle des grands paysage.

Les paysages sont marqués par la diffusion et le mitage par les constructions.

Aspect extérieur et espaces publics
Le quartier est sensiblement affecté par des nuisances visuelles. Ces nuisances tiennent en la mauvaise qualité de l'espace public. Ce dernier n'est pas structuré et pas entretenu (voies en mauvais état, pas de trottoir, éclairage public aléatoire....)
Des dépôts de gravats et remblais en tout genre nuisent gravement à la qualité du quartier.

3.4.2. Evolution de l'urbanisation sur la commune

Entre 1979 et 2002, 31 hectares de terrain ont été consommés par l 'urbanisation résidentielle, pour une augmentation d'environ d'environ 500 habitants et une augmentation de 303 logements, traduisant une forte consommation d'espace et un mode de développement de l'habitat orienté sur l'habitat pavillonnaire diffus.

La population communale a augmenté de 87% entre 1975 et 2006. L'urbanisation sur la commune de Veyras a progressé de 76% entre 1979 et 2007. A titre comparatif, l'espace urbain a augmenté de 64% à l'échelle de l'Ardèche.

L'urbanisation s'est faite en majorité près des zones urbaines existantes, le long de la RD104, mais aussi par l 'apparition de nombreuses nouvelles zones urbanisées, parfois de taille importantes .

1979-1986 : C'est sur cette période que l'espace urbain sur la commune de Veyras s'est le plus développé, avec une extension de 15.77 hectares (39%). Les nouvelles zones urbanisées sont apparues en continuité du centre-ville. De nombreuses taches urbaines ont apparues dans les endroits plus « reculés » du territoire.

Entre 1980 et 1986, 153 logement ont été contruits, dont plus de la moitié dans le cadre d'une procédure d'aménagement. Le ration moyen de consommation de l'espace sur cette période est 1.03 hectares pour 10 nouveau logements soit **1030 m² de terrain par habitation**.

1987-1991 : L'espace urbain s'est beaucoup moins développé entre 1987 et 1991 avec seulement 1.07 hectares en plus (2%). 33 logements, dont la majorité de forme « individuels purs », ont été construits, soit une consommation d'espace moyenne de 0.32 hectares pour 10 logements et **320 m² de terrain par habitation en moyenne.**

1992-1997 : La commune de Veyras a gagné, entre 1991 et 1997, 4.92 hectares d'espace urbain soit une extension de 9%. L'urbanisation s'est faite principalement en comblement de dents creuses et en extension de l'existant. 32 logements sont apparu, dont seulement 2 dans le cadre d'une procédure d'aménagement. La consommation d'espace moyenne a été de 1,54 hectares pour 10 logements et donc **1540 m² de terrain par habitation en moyenne.**

1998-2002 : Sur cette période, le développement de l'urbanisation est resté stable avec 4.42 hectares en plus (+7%). Comme la période précédente, hormis la création de deux nouvelles zone urbanisées, les extensions se sont faites en continuité de l'existant.

La commune compte 38 nouveaux logements sur la période, dont la grande majorité en individuels pour, soit 1.16 hectares consommé pour 10 logements et **1160 m² deterrain par habitation en moyenne.**

2002-2007 : L'extension de l'urbanisation sur la période 2002-207 est du même ordre qu'aux deux périodes précédentes, avec 5.11 hectares en plus (soit 8%). Elle s'est faite sous la même forme également, par le comblement de dents creuses et extension de l'existant.

47 logements individuels ont été construits dont la moitié dans le cadre d'une procédure d'aménagement pour une consommation d'espace moyenne de 1.09 hectares pour 10 nouveaux logements **soit 1090 m² de terrain par habitation.**

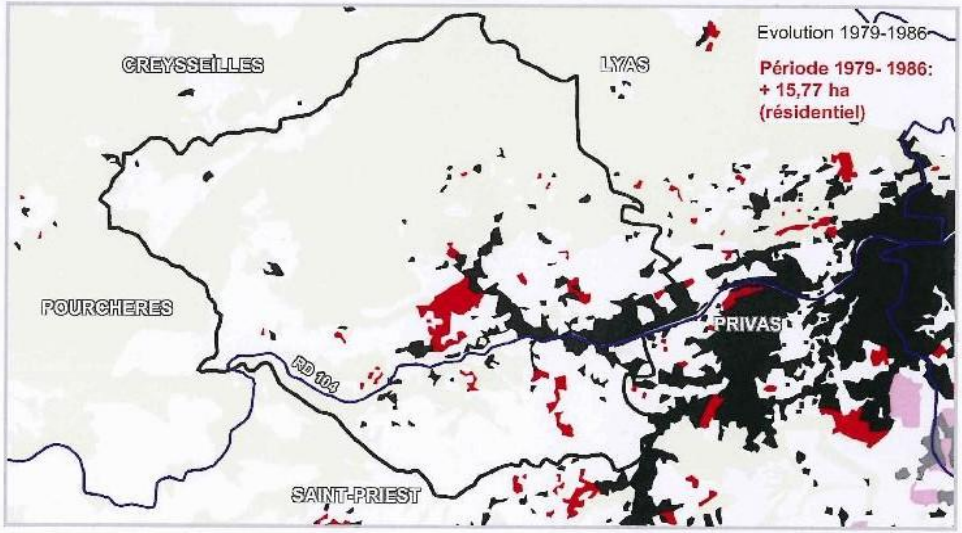
Plus de la moitié de l'espace urbain apparu entre 1979 et 2007 s'est fait sur des espaces agricoles qui ont diminué de 23%.

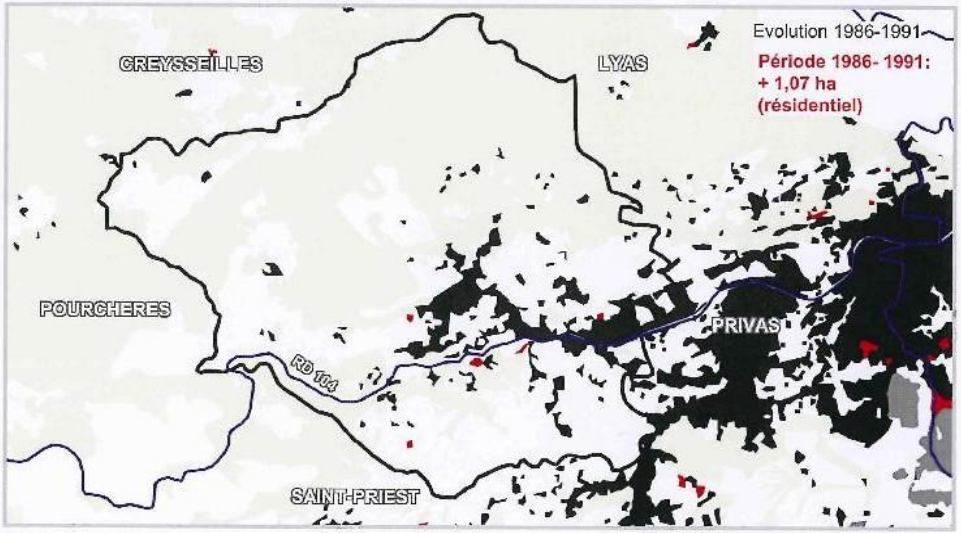
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale de l'Équipement et de l'Agriculture
Ardèche

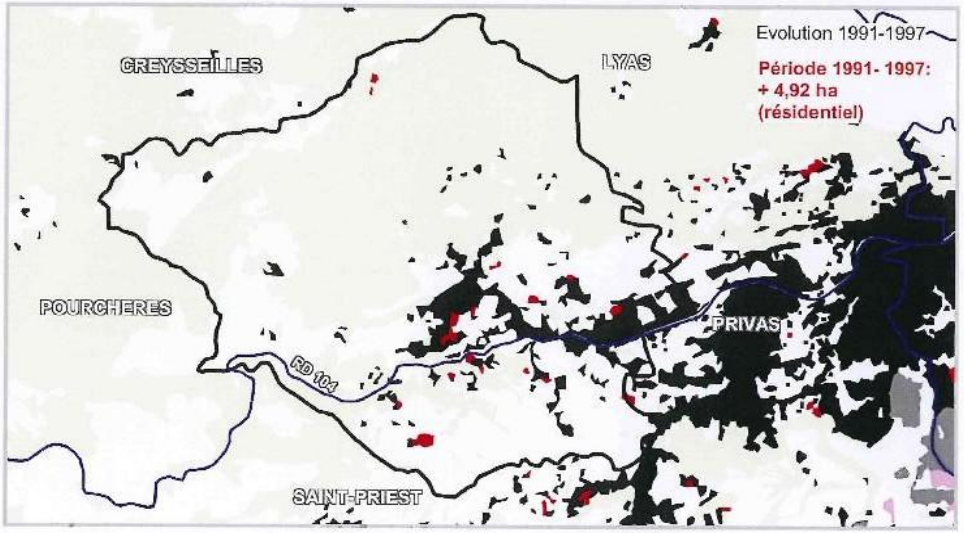
ARDECHE Commune de Veyras

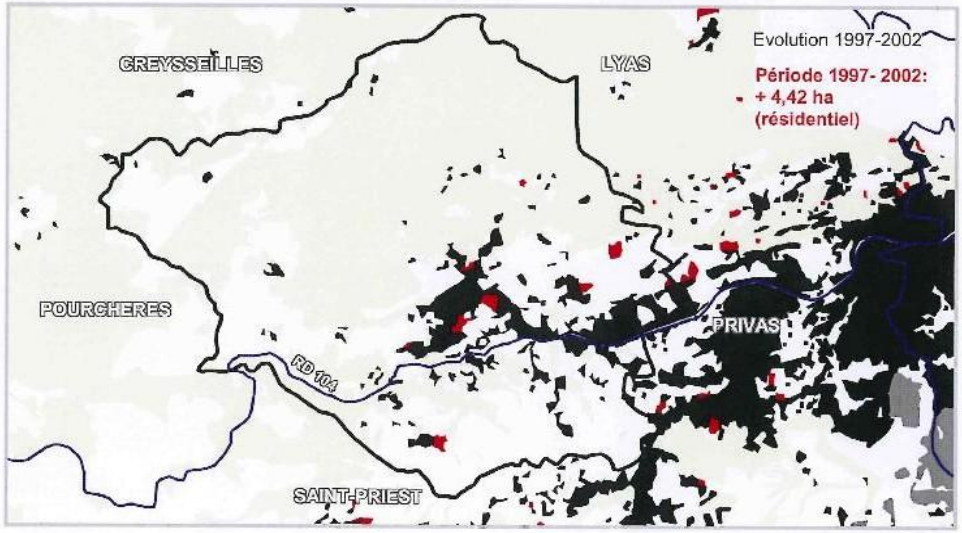
Carte 4 - 1

Evolution des espaces urbanisés en résidentiel de 1979 à 2002









0 1 km 2 km

Source: DDEA 07 - GEOSAT 2006

IGN /© BDCARTO®
Réalisation : DDEA 07/SUT/CT

Surface urbanisées
- Résidentiel
- Activités (pas d'activités)
- Principaux axes routier

Evolution des espaces urbanisés
- Résidentiel
- Activités (pas d'activités)

Version du 27/11/2009

3.4.3. La loi Montagne et ses impacts sur le développement communal

La commune de Veyras fait partie du **Massif des Monts d'Ardèche** où s'appliquent les dispositions d'urbanisme portées par la **loi Montagne**. En matière d'urbanisme, les dispositions de cette loi définissent les principes d'aménagement et de protection que doivent respecter les documents d'urbanisme et les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol. Ces principes, énoncé à l'article L145-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, concernent :

- la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- la réalisation de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants,
- le respect de la qualité des sites et des grands équilibres naturels,
- la protection des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une surface inférieure à 1000 hectares,
- l'interdiction de créer des routes nouvelles au-dessus de la limite forestière,
- la réalisation d'aménagement touristiques important dans le cadre de la procédure particulière dite « des Unités Touristiques Nouvelles (UTN) ».

Ainsi, toute nouvelle urbanisation devra être implantée en continuité de l'urbanisation existante.

Dans ce cadre, et dans l'optique d'implanter les constructions en continuité de l'urbanisation existante, **la tache urbaine communale a été calculée et dessinée**. Les fondements de cette tache urbaine se basent sur des critères de densité de l'urbanisation. Ainsi, les constructions doivent se situer à une **distance maximale de 25 mètres les unes des autres** pour faire partie de la tache urbaine. Cette distance de 25 mètres correspond à une densité **de 20 logements à l'hectare**. Les constructions situées à plus de 50 mètres de toute autre construction sont donc considérées comme du mitage, de l'habitation diffuse et ne font partie d'aucune entité urbaine.

On observe ainsi, sur la commune de Veyras, que la tache urbaine se situe le long de la D104 qui traverse la commune d'Est en Ouest, avec sa plus grande partie au Nord de la D104, bien que le village d'origine soit situé bien plus au Nord, à l'extrémité de la tache urbaine actuelle.

Ce critère de distance entre les logements, restreint l'ampleur de la tache urbaine et donne naissance, dans certains secteurs à des « groupements ou noyaux d'habitation ». Un groupement d'habitation est comptabilisé lorsqu'il représente plus de 5 constructions située à moins de 25 mètres les unes des autres.

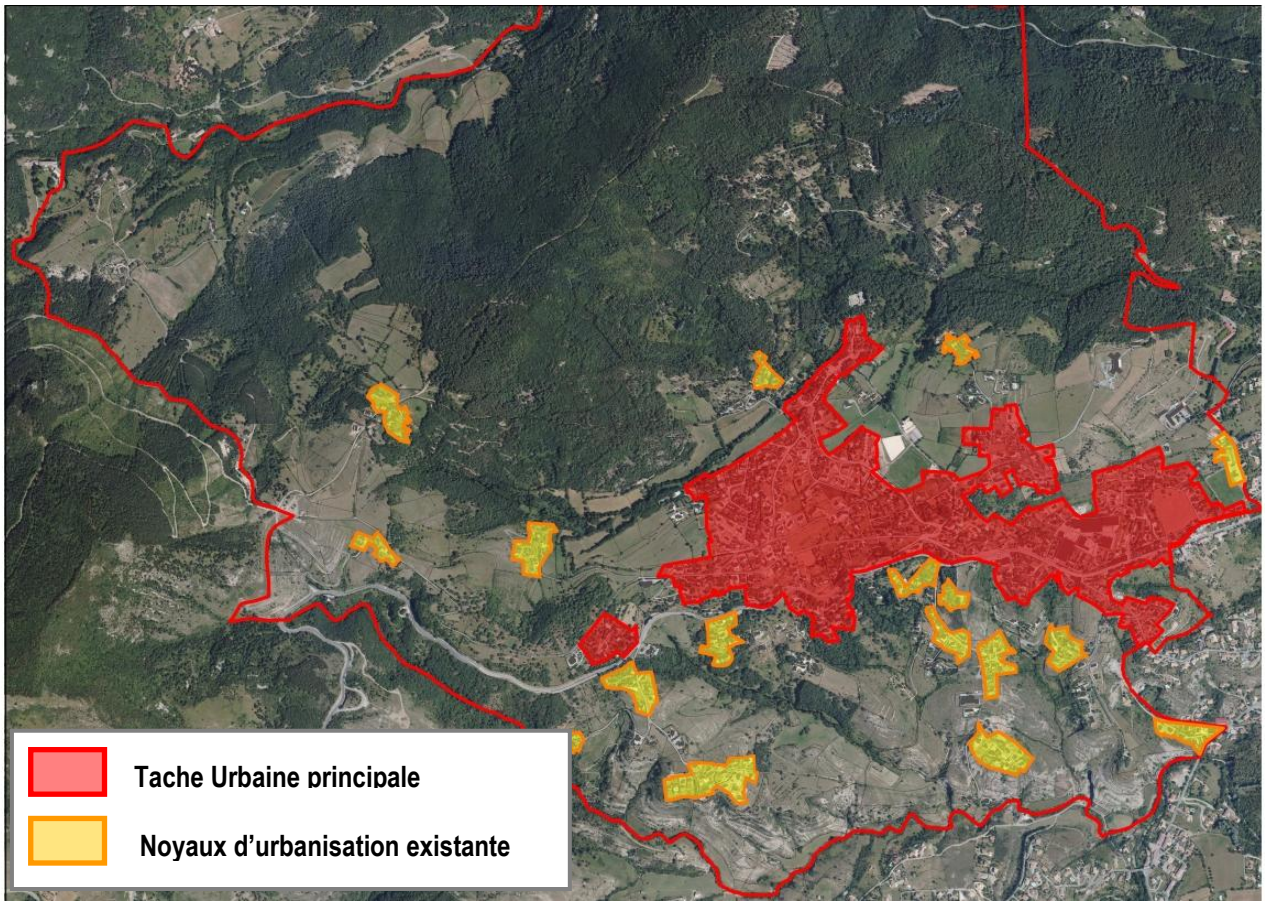
Sur Veyras, le territoire situé au Sud de la D104 est occupé par une urbanisation trop diffuse pour faire partie de la tache urbaine. Les constructions sont implantées en quelques groupements d'habitation venant tacheter la plaine. Cette situation résulte d'une urbanisation pavillonnaire trop peu dense qui est venue miter les espaces encore naturels, à proximité de la tache urbaine.

3.4.4. Analyse urbaine et capacités de développement communal

La tâche urbaine : elle correspond à l'enveloppe ou aux enveloppes agglomérée(s) actuelle(s), c'est à dire à l'urbanisation existante et équipée en tout ou partie. La définition de la tache urbaine est un outil de travail permettant d'estimer le foncier qui sera consommé pour les logements et la population existante, de comprendre comment les extensions urbaines sont envisagées dans le cadre du PLU. Elle ne correspond pas à la surface constructible du POS actuel, ni en aucun cas à la future limite de la zone urbaine U du PLU.

La tâche urbaine est déterminée selon la méthodologie suivante : Un périmètre de 12,5 mètres de rayon est défini autour de chaque construction. A partir du moment où ces rayons se recoupent, on considère que l'on peut intégrer les constructions à la tâche urbaine. Dans la mesure où le rayon correspond à un périmètre restreint autour de bâtiments et non des parcelles, certaines constructions se trouvant sur de grandes parcelles mitoyennes de la tâche urbaine sont exclus de cette dernière.

TACHE URBAINE DE VEYRAS



La tache urbaine de Veyras s'étend sur une superficie de **près de 71 hectares** soit 11% du territoire communal,alors que la **surface destinée à l'urbanisation au POS est d'environ 165 hectares.** Cette importante différence montre une certaine inadéquation entre les potentialités constructives du POS actuel et les besoins en logements pour l'évolution démographique projetée par la commune.

Au sein des 158 hectares voués à l'habitat au POS, près de 146 sont actuellement urbanisés. Au dernier recensement sont comptabilisés près de 663 logements. Ainsi, la **surface moyenne par logement est de l'ordre de 2200 m²** - surface importante et fortement consommatrice d'espace.

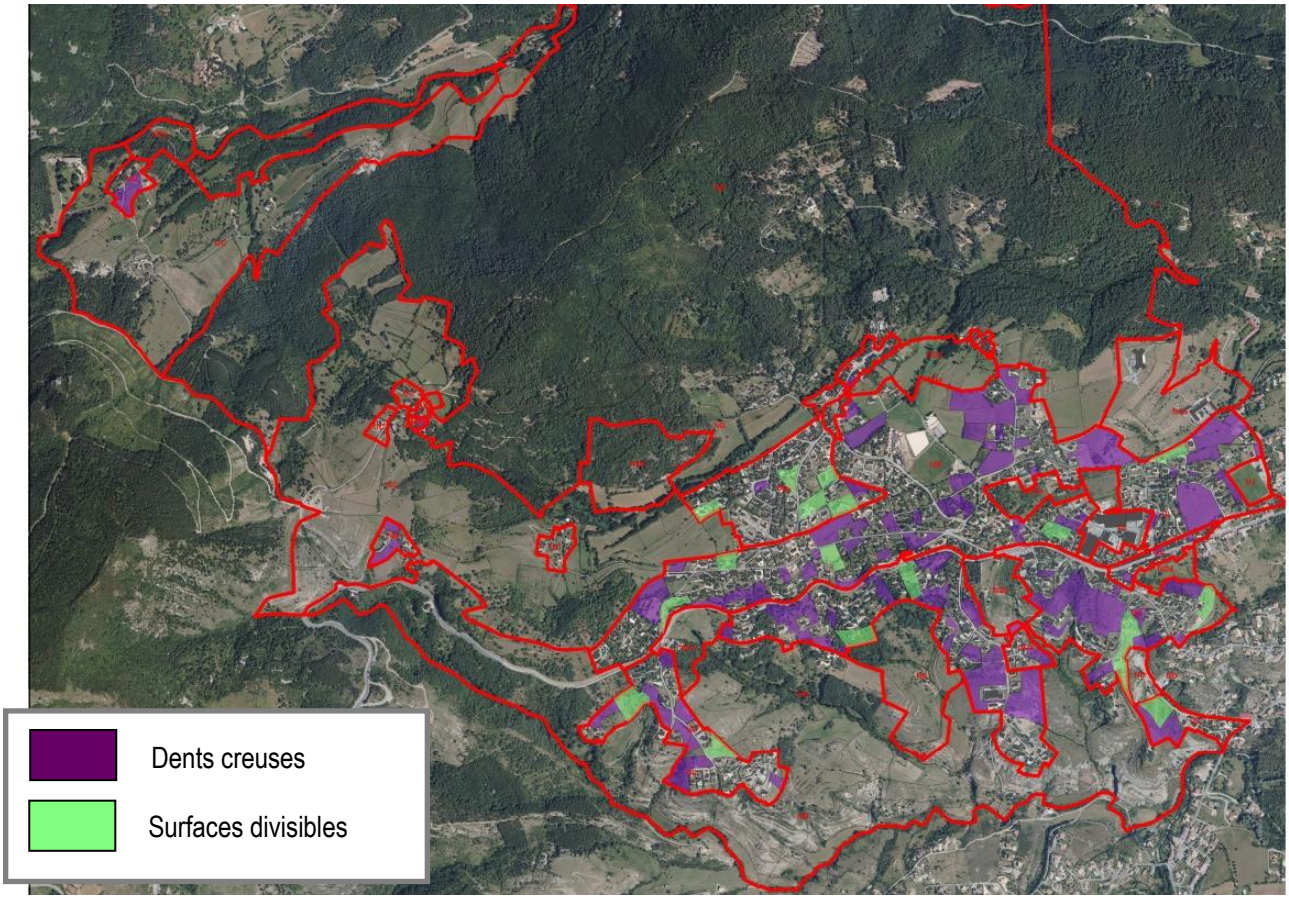
Au sein de toutes les zones urbanisables du POS, la surface des dents creuses destinées à l'habitat représente près de **32 hectares disponibles**. Cette **surface disponible est très importante et permet de répondre largement aux besoins en foncier pour le développement projeté à l'horizon 2025**.

Toujours au sein de ces zones urbanisables du POS, certaines parcelles de grande taille pourraient également être divisées pour accueillir une ou plusieurs constructions supplémentaires. Les parcelles définies comme « divisibles » sont les parcelles d'une surface supérieure à 3000 m² et dont la configuration permettrait l'accueil d'une construction supplémentaire. Au sein de la tache urbaine, **7 hectares de parcelles divisibles** ont été répertoriés, répartis sur **18 parcelles**.

L'enjeu du PLU est de limiter l'étalement de l'urbanisation afin de préserver les zones agricoles et naturelles, à travers une utilisation rationnelle du foncier. A ce titre, les zones du POS ouvertes à l'urbanisation feront l'objet d'une analyse approfondie permettant de légitimer ou non leur maintien au sein du PLU.

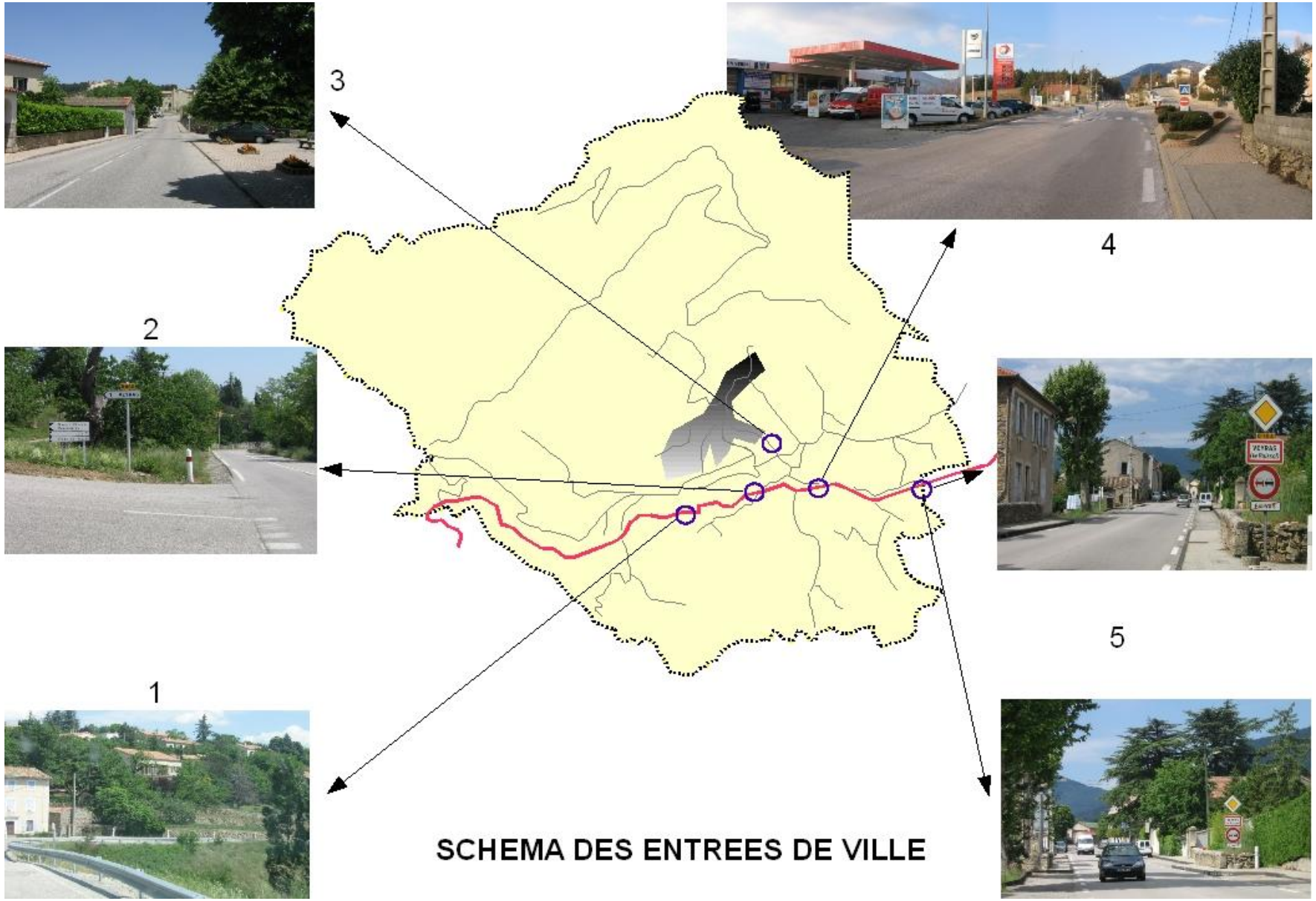
De plus, au titre de la loi Montagne, les nouvelles constructions devront s'implanter obligatoirement en continuité de l'existant.

DENTS CREUSES ET PARCELLES DIVISIBLES AU SEIN DES ZONES URBAINES A VEYRAS



3.4.5. Les entrées de ville

1. **A l'ouest de la ville**, la première entrée de la commune se caractérise par une succession d'espaces urbains et d'espaces naturels au niveau de Vaumalle. La départementale offre parfois, quand le bâti est absent, des vues sur le paysages sur la vallée. Le cheminement, qui est parsemé de quelques panneaux publicitaires pour des commerces des communes voisines, nous amène sur la seconde partie d'entrée de ville. Il est important de veiller à ce que les annonces publicitaires ne se développent pas anarchiquement. Le tissus urbain de ce côté ne permet pas une lecture claire qui nous indique précisément l'entrée dans Veyras.
2. **Le premier croisement entre la D104 et la D460** indique la distance qui nous sépare du cœur de ville par un panneau de circulation routière. A ce niveau, l'urbanisation est encore très éparse avec quelques habitations ça et là.
3. **Sur la D460, en direction du centre bourg**, l'entrée de ville se fait par la route de la République, de bonne viabilité, qui nous emmène directement sur la Place des Ecoles. Apres avoir passé le stade, les nouveaux lotissements et les pavillons, l'axe de desserte se termine en impasse sur le centre ancien.
4. **Par l'Est, l'entrée de ville est plus clairement définie**. Elle se fait par le Ruissol (commune de Veyras), qui constitue un véritable « village-quartier » avec ses commerces et activités, sur la D104. Cette entrée de ville se caractérise par un tissus urbain continue reliant les communes de Privas et de Veyras.
5. **L'entrée principale de la commune de Veyras** se fait dans la continuité de l'agglomération de Privas. La voie est bordée d'habitations individuelles qui mélangent l'ancien et le récent (1970 1980) alterné par des plantations (platanes, conifères ou haies d'agrément chez les particuliers). De ce côté, une urbanisation nouvelle n'est plus envisageable car l'espace est déjà occupé. Il est nécessaire d'entretenir les aménagements verts et préserver la voirie de tout envahissement publicitaire ou de l'invasion des appareils de climatisations.



SCHEMA DES ENTREES DE VILLE

3.4.6. Le patrimoine archéologique bâti et culturel

Il n'existe aucun site inscrit ou classé à l'inventaire des sites, ni de monument classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques sur la commune de Veyras

3.4.6.1. Patrimoine bâti

Le village de VEYRAS, formé d'un bâti traditionnel groupé et implanté en situation dominante sur le Chalaron, perd de sa force et de sa lisibilité par le développement résidentiel récent s'étalant entre le village et la D104.

Le bâti traditionnel s'organise en hameau de petite taille et implanté soit sur le sommet des buttes, soit à mi-pente sur le versant. Construit en pierres calcaires et/ou en grés, le bâti ancien présente une grande qualité architecturale et identitaire.

De plus le patrimoine bâti de certains hameaux comme le Bescut est indéniable avec des anciennes maisons en pierre typique du patrimoine ardéchois. Le hameau des Flachères fait également parti du patrimoine bâti. C'est un ensemble architectural malheureusement dégradé par des aménagements récents. On peut noter l'architecture particulière de certaines bâtisses avec des porches voûtées et certaines cours fermées.

L'église du village est datée du moyen âge. Elle fut reconstruite après les guerres de religion d'une façon plus que sommaire. On s'est contenté d'élever sur les ruines de l'ancien édifice, la partie qui forme aujourd'hui la chapelle de la Sainte Vierge, au-dessous de laquelle se trouve un caveau funéraire contenant des ossements : c'était probablement le lieu de sépulture des curés de Veyras.

3.4.6.2. Petit patrimoine

A l'intérieur de la forêt, on découvre les anciens vestiges du domaine de Bois Laville avec les fondations et les chemins en pierre. Ces aménagements nous rappellent d'ailleurs l'importance de la gestion de l'eau qui a historiquement marquée les activités humaines. Ce patrimoine mérite d'être valorisé.

Une borne militaire datée de l'époque gallo-romaine est remarquable aux Flachères

3.4.6.3. Patrimoine industriel

« La Mine » faisait la richesses de Veyras et qui amenait la richesse et l'abondance à Veyras jusqu'à la moitié du XXè siècle. La première exploitation débuta en 1837 et deux années plus tard la première concession fut ouverte. Jusqu'après la fin de la seconde guerre mondiale, 12 à 15 ouvriers continuaient à extraire le minerai et c'est quelques années après 1947 que la mine fut fermée définitivement.

3.4.6.4. Patrimoine archéologique

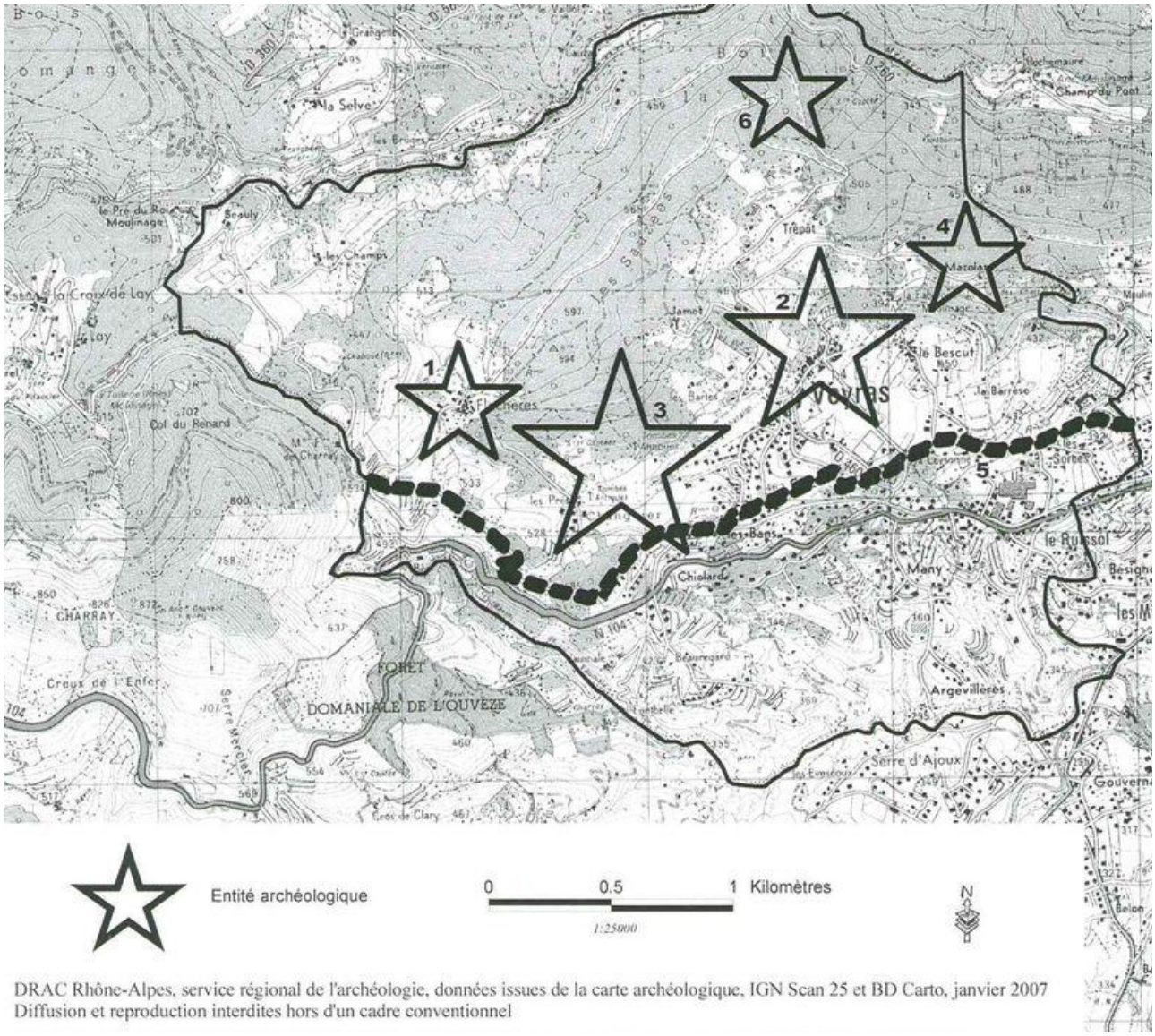
Les tombeaux antiques : Deux ensembles situés sur des propriétés privées, l'un aux Prés, l'autre près du forage, se partagent environ 25 cavités sépulcrales. Creusés dans le roc, ils sont attribués aux Romains mais sans preuves. Ces tombes représenteraient avec les dolmens les plus anciennes sépultures de la contrée veyrassoises. Autour de ces tombes circule plus ou moins effacée par le temps, une petite rigole qui servait, sans doute, à détourner les eaux pluviales.

Liste d'entités archéologiques sur la commune de Veyras

Flachères : borne militaire (gallo-romain), maison forte (moyen âge)
Bourg : occupation (gallo-romain), église (moyen âge)
Tombes antiques : carrière de sarcophages ou tombes rupestres (gallo-romain ? - moyen âge ?), production métallurgique (non datée)
Mazolan : occupation (préhistoire)
Du sud de Flachères vers Privas : voie (gallo-romain)
Bois la Ville : occupation (gallo-romain)

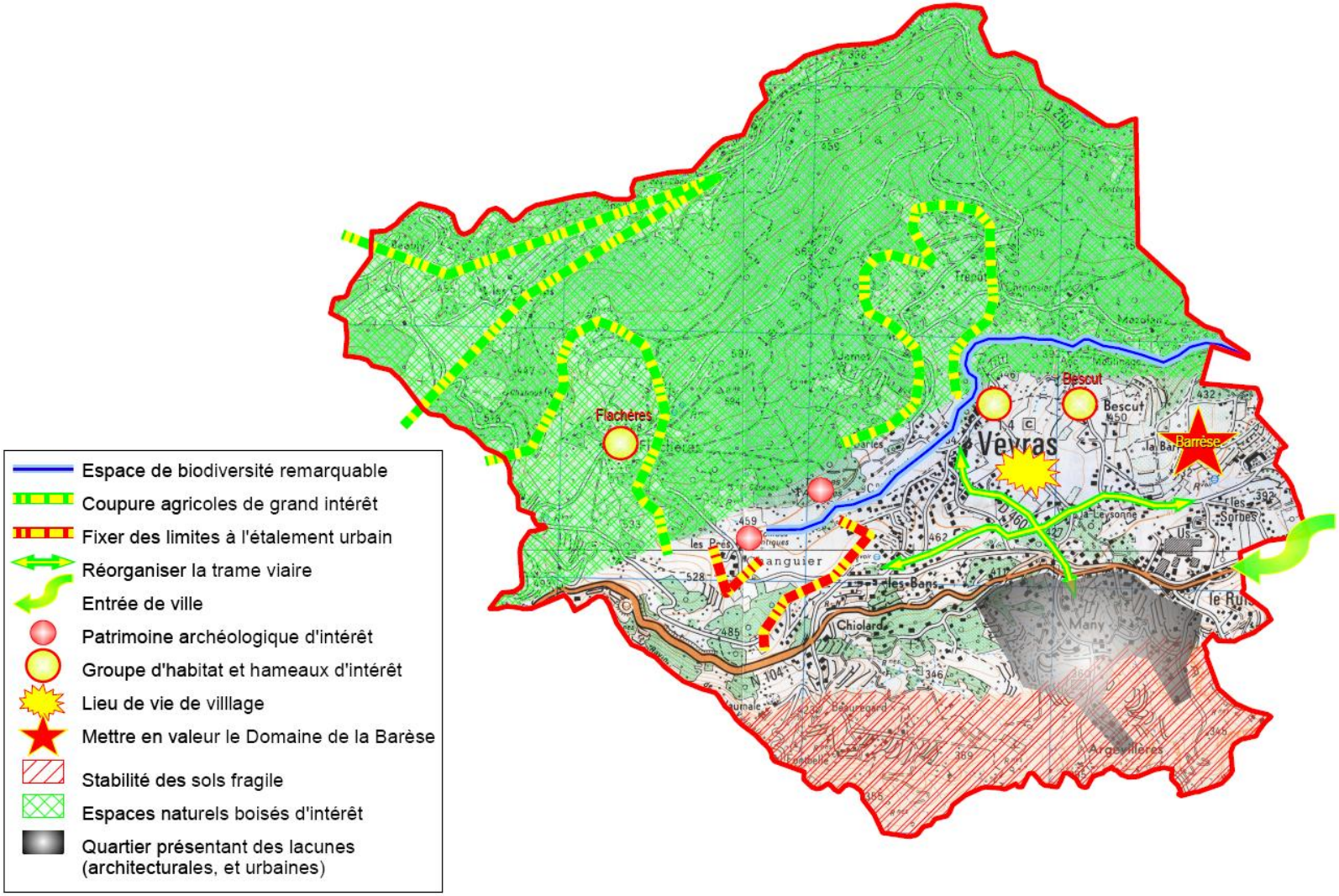
Sources : Porter à connaissance – Service régional de l'archéologie

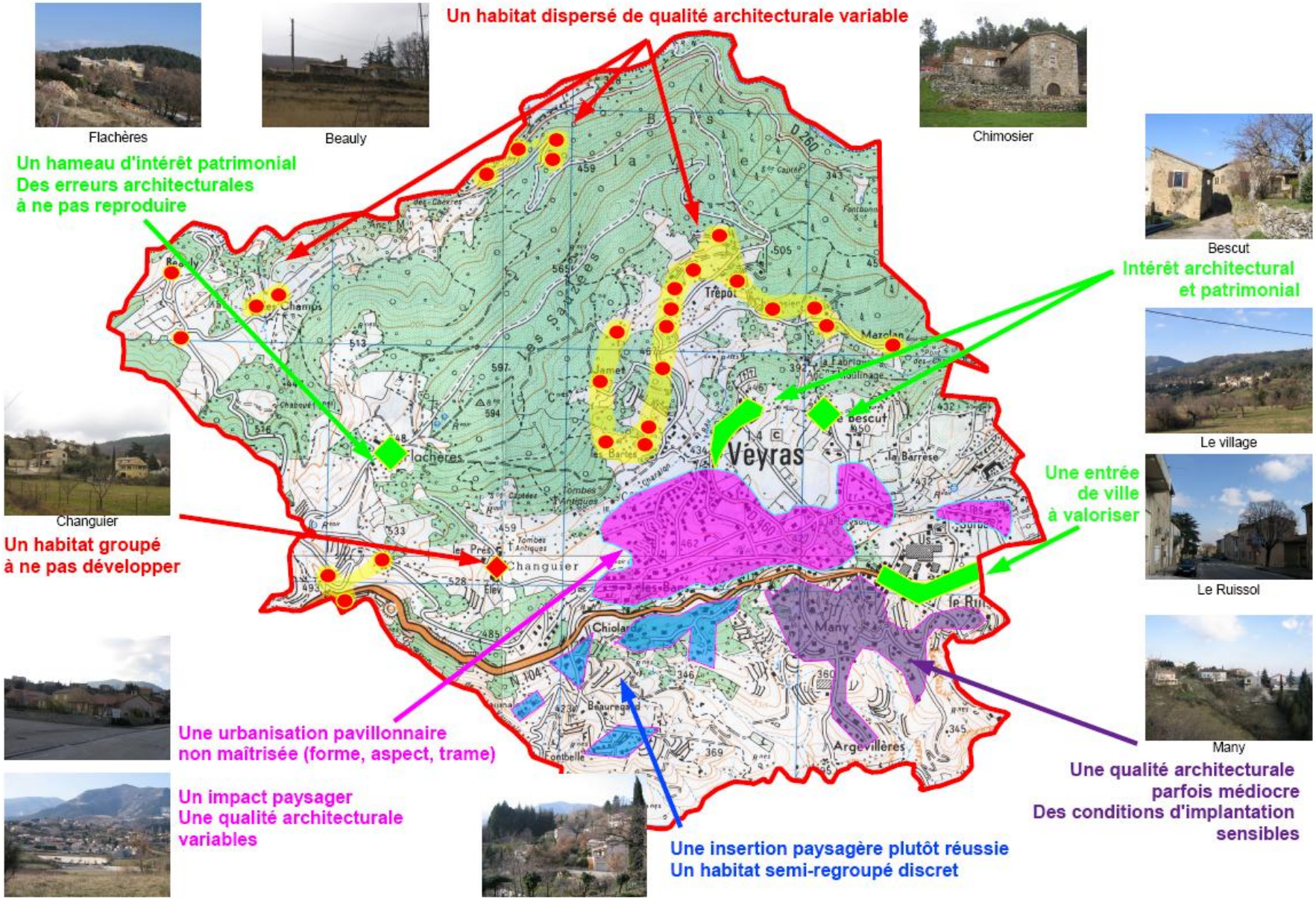
Carte des sites archéologiques – source DRAC

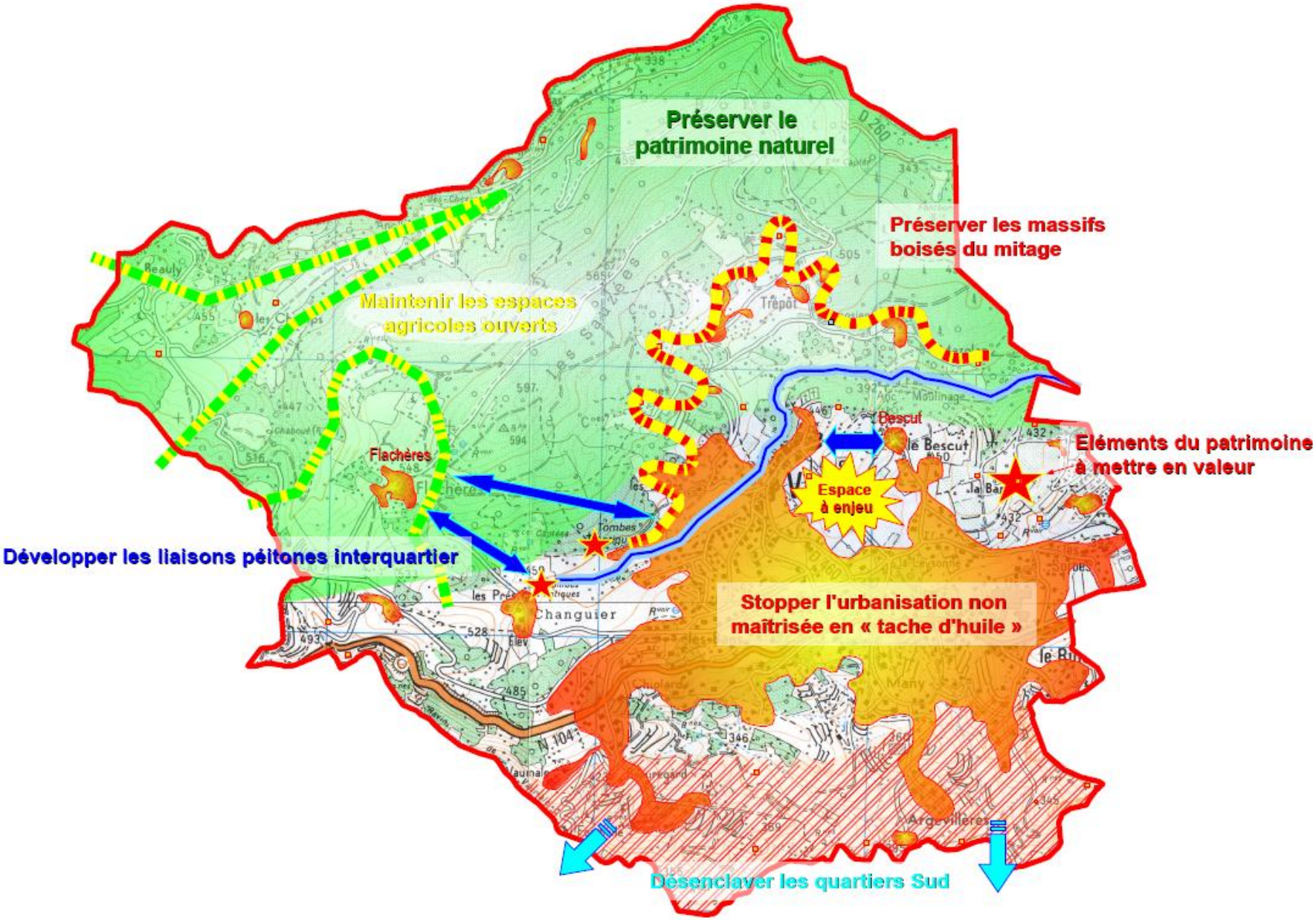


4. ENJEUX

4.1. CARTES DE SYNTHESE DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC




Un habitat dispersé de qualité architecturale variable
Flachères
Beauly
Chimosier
Un hameau d'intérêt patrimonial
Des erreurs architecturales
à ne pas reproduire
Bescut
Intérêt architectural
et patrimonial
Le village
Changuier
Un habitat groupé
à ne pas développer
Une entrée
de ville
à valoriser
Le Ruissol
Many
Une urbanisation pavillonnaire
non maîtrisée (forme, aspect, trame)
Un impact paysager
Une qualité architecturale
variables
Une qualité architecturale
parfois médiocre
Des conditions d'implantation
sensibles
Une insertion paysagère plutôt réussie
Un habitat semi-regroupé discret
Veyras
Trèpol
Mazelan
Jamet
Flachères
Changuier
Chiolard
Many
Argevillères
Beauregard
Fontbelle
Les Sarzées
La Vallée
Bois
D 260
N 104
D 460


Préserver le patrimoine naturel
Préserver les massifs boisés du mitage
Maintenir les espaces agricoles ouverts
Flachères
Bescut
Espace à enjeu
Eléments du patrimoine à mettre en valeur
Développer les liaisons piétones interquartier
Stopper l'urbanisation non maîtrisée en « tache d'huile »
Désenclaver les quartiers Sud

5. Objectifs Demographiques et Besoins en Logements Induits

5.1. ANALYSE DU MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

5.1.1. Le phénomène de desserrement

La construction de logement doit également être suffisante pour assumer de nouveaux comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.…

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

Le taux d'occupation est de l'ordre de 2,45 personnes par ménage en 2009. Ce taux était de 2,63 pers/mén en 1999.
Il faut remonter au recensement de 1990 pour observer un desserrement plus important. En effet, en 1990 le nombre d'habitants par logement était de 2.93.

Cette diminution du nombre d'habitant par résidence principale a entraîné un besoin croissant en logements pour loger une population égale et a potentiellement engendrer une consommation d'une partie des nouveaux logements réalisés.

5.1.2. Variation des résidences secondaires

Pour l'Insee, une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

En 1999 ,Veyras possède un taux de résidences secondaires de 8.7% soit 54 logements en valeur absolue

En 2009, Veyras possède un taux de résidences secondaires de 5.4% qui correspond à 38 logements en valeur absolue

Ainsi, entre 1999 et 2006 le taux de résidences secondaires a diminué sur la commune, libérant potentiellement des logements pouvant accueillir de la population résidentielle permanente.

5.1.3. Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants…). Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logement dans une commune est fluctuante :

- *l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,*
- *au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.*

En 1999, Veyras compte 1.6% de logements vacants soit 10 logements en valeur absolue.

En 2009, Veyras compte 4,3% de logements vacants soit 30 logements en valeur absolue.

Entre 1999 et 2009, l'augmentation du nombre de logements vacants a potentiellement consommé des logements dans le parc de logements principal. Ce sont autant de logements qui n'ont pas été destinés à l'accueil de population résidentielle.

5.2. CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENT A TERME 2025 POUR MAINTENIR LA POPULATION

5.2.1. Projection des phénomènes sur le parc de logements d'ici 2025 pour maintenir la population

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes sur Veyras, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population actuelle.
Le tableau suivant synthétise les besoins en logements pour maintenir la population de 2009.

PHÉNOMÈNE	HYPOTHÈSES	NOMBRE DE LOGEMENTS
DESSERREMENT	***2,3 occupants par résidence principale****qui correspond à une baisse du taux de 2009, conformément aux tendances nationales et départementales* ***Pour maintenir 1537 habitants, il convient donc de produire 33 nouveaux logements***	**+ 33**
RESIDENCES SECONDAIRES	***Légère hausse du nombre de résidences secondaires*** *qui correspond à une légère hausse du taux de 2009.* ***Il serait nécessaire de construire 2 logements supplémentaires pour compenser ce phénomène.***	**+2**
LOGEMENTS VACANTS	**La Vacance est très importante dans le bassin de vie. Aussi pour la commune de Veyras, on considère une stabilisation de la vacance** ***Aucun nouvelle construction ne serait nécessaire pour compenser la vacance.***	**0**
TOTAL		**+35**

⇨ **Ainsi, la commune a besoin si elle veut maintenir sa population de 2009 de construire 35 logements supplémentaires à l'horizon 2025**

5.2.2. Projection de croissance de population d'ici 2025

La commune de Veyras compte 1557 habitants en 2009 contre 1466 en 1999. Cette croissance de la population correspond à un taux de croissance annuel moyen de 0,6% par an.

La commune envisage que ce taux va légèrement baisser d'ici à 2025 entre 0,4% par an et 0,5%.

En 2020, la commune accueillera donc entre 1627 et 1645 habitants, soit entre 70 et 88 habitants de plus qu'en 2009. Puis en 2025, entre 1660 et 1686 habitants résideront sur la commune, soit entre 103 et 129 habitants de plus qu'en 2009.

En considérant un desserrement de l'ordre de 2,3 personnes par ménage, il sera nécessaire de construire entre 45 et 56 nouveaux logements sur la commune de Veyras pour répondre aux objectifs d'accueil de nouvelles populations.

Veyras, croissance en légère baisse ***Entre 0,4% et 0,5%par an entre 2009 et 2025***	**Entre 1660 et 1686 habitants d'ici 2025**
POPULATION EN 2025.	Entre + 103 à +129 habitants
Besoin en logements pour ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION ***Suivant une hypothèse de desserrement : 2,3 pers/ménage***	**Entre + 45 et +56 logements**

5.3. Bilan prospectif : maintenir et accueillir

Afin de maintenir la population de 2009, la commune doit permettre la construction de 35 nouveaux logements.

Afin d'accueillir une nouvelle population en suivant une croissance modérée entre 0,4 et 0,5% sur la période 2009-2025, la commune doit permettre la création de 45 à 56 logements supplémentaires sur son territoire.

⇨ **Au total la commune souhaite accueillir entre 103 et 129 habitants supplémentaires.**

Cependant, entre 2009 et aujourd'hui, la commune a permis la construction de 7 logements (source Sit@del) qu'il convient de prendre en compte et de soustraire à l'objectif total de logements.

Au total pour maintenir sa population et pour accueillir une population supplémentaire entre 103 et 129 habitants,la commune de Veyras doit permettre la construction de 73 à 84 logements.

Bilan prospectif	Nombre de logements
Maintenir la population	**+35**
Accueillir une nouvelle population	**+45 à +56**
Permis de construire déposés sur la commune entre 2009 et 2011	-7
Total de logements à produire d'ici à 2025	**Entre 73 et 84 logements**

6. Justification des Choix d'Amenagement

6.1. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La définition des orientations du projet communal s'appuie sur une lecture croisée des enjeux communaux et supra communaux. L'armarture du Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenue par la municipalité constitue ainsi une réponse aux questions d'avenir du territoire communal et permet de retranscrire à son échelle les objectifs impartis par les lois SRU ainsi que celles dites du Grenelles de l'Environnement.

ORIENTATION 1 : PLANIFICATION D'UN DEVELOPPEMENT AFFIRMANT LE VILLAGE COMME POLE DE VIE DE LA COMMUNE

Programmer une croissance démographique maitrisée	
Justification de l'Orientation du PADD	***Mise en œuvre réglementaire***
La municipalité au regard des évolutions passées souhaite pouvoir participer pleinement à la relance démographique du bassin de vie de Privas. Il prévoit ainsi d'accueillir en 2025 entre 103 et 129 habitants en plus qu'en 2009. Le projet s'inscrit dans la nécessité de développement et de diversification de l'offre en logements sur le territoire communal. Il prévoit la réalisation de 45 à 56 logements sur la commune qui contribueront à répondre aux besoins identifiés. Les objectifs de diversification sont de proposer un plus grand nombre de logements sociaux et de petits logements pour les jeunes en début de parcours résidentiel.	➢ Le PLU offre des disponibilités foncières (en zone U et AU) permettant de répondre aux besoins en foncier nécessaires à la création de nouveaux logements. ➢ Des dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation assurent la réalisation de 20% de logements sociaux dans les opérations d'ensemble dans les zones à urbaniser.
Permettre une densification des espaces urbains actuels et planifier un développement urbain venant conforter le centre village	
Justification de l'Orientation du PADD	***Mise en œuvre réglementaire***
La municipalité souhaite asseoir le noyau villageois comme espace central au sein du territoire de Veyras. Plus largement, cet objectif doit permettre de maitriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain Cet objectif cherche l'optimisation de la ressource foncière et la recherche d'extensions cohérentes proches des secteurs déjà construits et surtout les polarités : Village et Combe.	➢ Dans les zones U et AU, la mixité des fonctions est permise sous conditions de compatibilité avec la vocation résidentielle principale des zones. Ces zones pourront ainsi accueillir des constructions à usage de logements, d'équipements mais également des activités économiques.

Mettre à niveau son offre d'équipements	
Justification de l'Orientation du PADD	*Mise en œuvre réglementaire*
La commune souhaite ainsi conforter les deux pôles d'équipements actuels : le cœur de village /pôle administratif et scolaire, et la Combe/pôle culturel, de lien social et de sports/loisirs. Elle souhaite également améliorer le développement des liaisons, notamment douces, entre ces deux pôles ainsi qu'entre le cœur de village et les quartiers résidentiels périphériques et entend augmenter l'offre de stationnement au niveau du village. Une réflexion sur le franchissement de la RD 104 et plus largement sur son aménagement en tant qu'entrée de Ville Ouest de Privasest intégrée au Projet.	➢ La mise en place d'un zonage dédié Ube sur le secteur de la Combe doit permettre la création d'une salle multi-activités. Une partie du dossier du Projet de cette salle est joint en annexe du PLU. ➢ Des emplacements réservés ont également été mise en place sur le secteur de la Combe pour permettre d'acquérir les terrains. ➢ De la même manière, des emplacements réservés ont été mis en place pour sécuriser les différentes circulations et surtout pour rendre plus aisés les déplacements doux. Certains sont dédiés à la création de place de stationnement.
Assurer la sécurité des personnes et des biens	
Justification de l'Orientation du PADD	*Mise en œuvre réglementaire*
Le Projet communal cherche à prendre en compte les risques afin de protéger les personnes et les biens. Recouvert par un important massif boisé, la commune est soumise au risque feu de forêt. Au Sud-Est, le risque minier est présent.	➢ Sur les secteurs Boisé, un zonage N est apposé. Il interdit toute nouvelle construction exception faite des constructions et installations nécessaires aux services publics. ➢ Le zonage de risque minier est apposé également à titre informatif au plan de zonage.

ORIENTATION 2 : PRESERVATION DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET DES PAYSAGES DE VEYRAS

Limiter le développement urbain et préserver les espaces agricoles, les espaces naturels et les continuités écologiques	
Justification de l'Orientation du PADD	*Mise en œuvre réglementaire*
Les espaces agricoles participent à l'identité rurale de la commune et sont à ce titre des secteurs d'enjeux forts pour le Projet de la commune. De la même manière les espaces naturels doivent être protégés afin de maintenir les richesses biologiques sur le territoire communal. Le projet communal cherche autant à maintenir le cadre de vie qu'à assurer le maintien de la biodiversité en gardant les espaces « refuge ». Il répond ainsi aux enjeux de préservation de la trame verte et bleue. Il s'agit ainsi de coordonner développement urbain et préservation des caractères du site.	➢ La mise en place d'un zonage Agricole et même d'un zonage Agricole protégé sur certains secteurs à enjeux répond à cet objectif. ➢ La délimitation de large zone N doit permettre de protéger les espaces boisés se trouvant sur le territoire communal. ➢ Les espaces sensibles comme les zones humides sont préservés via un zonage et un règlement spécifique indicé zh.
Préserver les perspectives remarquables	
Justification de l'Orientation du PADD	*Mise en œuvre réglementaire*
La municipalité souhaite préserver les profils du Village et du Bescut et cherche ainsi à limiter l'urbanisation sur ces secteurs. L'assise du cœur de village est ainsi préservée. Plus largement, l'environnement naturel et/ou agricole mettant en valeur les entités urbaines traditionnelles doit être protégé.	➢ Les secteurs se situant au pied du village et du Bescut n'ont pas la vocation d'être urbanisés. Ils reçoivent ainsi des zonages limitant la constructibilité voire l'interdisant. ➢ Le Hameau de Flachères n'a pas vocation à être étendu. Pour autant, l'évolution de l'habitat est permise sous certaine condition.
Identifier et préserver les éléments d'intérêt paysager et patrimonial	
Justification de l'Orientation du PADD	*Mise en œuvre réglementaire*
La commune a identifié les éléments à préserver au sein de son territoire. Cette identification doit permettre de préserver une partie du patrimoine construit mais également le patrimoine naturel afin de conserver l'identité rurale de la commune. L'identification ponctuelle de corps de ferme ou de bâtiments agricoles remarquables répond à cet objectif.	➢ Le village est zoné un UA et un règlement spécifique s'applique à ce secteur. ➢ Les éléments remarquables du patrimoine à préserver ont été identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Des cônes de vues ont également été identifiés.
Permettre les constructions contemporaines et inciter au développement des énergies renouvelables	
Justification de l'Orientation du PADD	*Mise en œuvre réglementaire*
La commune intègre également la question énergétique à sa réflexion. Elle cherche ainsi à favoriser l'installation des équipements permettant de limiter l'usage des combustibles fossiles.	➢ Le règlement n'interdit aucun type d'installations et aucune disposition réglementaire ne va à l'encontre de l'usage de sources d'énergies renouvelables. ➢ Les OAP proposent des formes urbaines plus denses et donc moins consommatrices d'énergie.

ORIENTATION 3 : ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE PAR UN RENFORCEMENT DE SON DYNAMISME ECONOMIQUE

Affirmer la RD 104 comme axe économique et commercial	
Justification de l'Orientation du PADD	*Mise en œuvre réglementaire*
Traversée par la RD 104, la commune correspond à l'entrée de ville Ouest de Privas. Aussi, afin de mieux valoriser la commune et cette entrée de ville, la commune souhaite permettre le maintien des activités économiques et commerciales présentes sur le secteur du Ruissol. De plus, l'évolution et l'extension des constructions existantes sont également permises sur ces secteurs. Une réflexionsur l'aménagement de la RD 104 ira également dans ce sens. En tant qu'entrée de ville de Privas, des aménagements de qualité donnant un caractère plus urbain à ce secteur seront à prévoir.	➢ Un secteur spécifique UI a été créé pour le site industriel du Ruissol. Hors de cette zone les activités industrielles créatrices de nuisances pour l'habitat ne sont pas autorisées. ➢ Les zones U et AU le long de la RD 104 permettent la mixité des fonctions urbaines.
Inciter à l'implantation d'artisans et de professions intermédiaires/libérales au sein des espaces urbains de la commune	
Justification de l'Orientation du PADD	*Mise en œuvre réglementaire*
La commue souhaite ne pas contraindre les développements d'activités économiques sur le territoire communal dans la mesure où ces activités ne créées pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat. Cet objectif répond à l'enjeu de mixité des fonctions urbaines : mêler habitats et activités.	➢ Les zones U et AU permettent la mixité des fonctions sur l'ensemble du territoire communal : elles accueillent des constructions à usage d'habitation ainsi que des équipements et des activités économiques dès lors que ces dernières sont compatibles avec la vocation d'habitat.
Préserver le potentiel agricole communal	
Justification de l'Orientation du PADD	*Mise en œuvre réglementaire*
L'agriculture est encore présente sur la commune. Elle fait partie de l'identité communale et doit être préservée à ce titre. Elle participe à la construction d'un paysage rural. Le potentiel agricole communal de la commune doit être maintenu et la consommation des terres agricoles par l'urbanisation doit être limitée.	➢ La mise en place de zonage A et Agricole protégé sur les secteurs sensibles d'un point de vu paysager participe au maintien des terres agricoles. ➢ Le zonage U et AU ne permet pas d'extension en dehors de la tache urbaine existante et va dans le sens d'une préservation des espaces agricoles.
Valoriser son potentiel touristique et de loisirs/détente	
Justification de l'Orientation du PADD	*Mise en œuvre réglementaire*
La municipalité souhaite rendre possible la construction ou l'aménagement de gîte sur la commune. Cet objectif répond également à l'enjeu de mixité des fonctions. Commune rurale à la porte Ouest de Privas, le cadre paysager est encore préservé sur la partie Ouest de la commune. Les sites naturels doivent être ainsi préservés. Les sentiers et chemins ruraux doivent être préservés et protégés. Les franchissements doivent être sécurisés. Le renforcement du site de la Combe répond également à cet objectif.	➢ Les zones U et AU permettent la mixité des fonctions sur l'ensemble du territoire communal : les activités liées à l'hôtellerie ne sont donc pas interdites. ➢ Les zones N et A doivent permettre de garantir un cadre de vie paysager de qualité à la commune. ➢ La création d'un zonage Ube sur le site de la Combe répond aux besoins en matière de loisirs et son traitement donnera une qualité au site.

COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS DU PADD AVEC LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La déclinaison d'une stratégie de développement communal reprenant les principes du développement durable constitue une préoccupation majeure dans l'élaboration du PLU. Il s'agit, dans cet objectif, de proposer une lecture des dispositions proposées par le document d'urbanisme au regard des cibles et des principes fondamentaux du développement durable.

Principes du développement durable	Réponses apportées par le PLU
Développer les territoires de façon équilibrée, limiter l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières	➢ Une stratégie urbaine qui privilégie l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante. Les secteurs de développement sont situés au sein ou en renforcement d'espaces actuellement bâtis, urbanisés et équipés. ➢ La satisfaction des besoins en logements est envisagée en partie par une optimisation des disponibilités foncières résiduelles existantes dans le tissu (plus d'un tiers des besoins fonciers identifiés) et par la valorisation de certains secteurs plus importants (zone AU). ➢ Par ailleurs, le renforcement des espaces urbanisés est envisagé en assurant le respect des espaces naturels, agricoles et forestiers : en dehors des secteurs urbains denses seule l'évolution maîtrisée du bâti existant est autorisée par le PLU.
Favoriser une mixité fonctionnelle	➢ Renforcement de la diversité fonctionnelle des espaces bâtis, en faveur de l'activité économique (commerces, artisanat, bureaux) et des équipements, ➢ Classement des équipements publics existants ou en devenir de la zone de la Combe.
Répondre au besoin fondamental du logement pour tous	➢ Volonté de renforcer la capacité de son parc de logements à satisfaire les besoins de toutes les populations. Il fixe un objectif de 20% de logements sociaux dans les opérations d'ensemble. ➢ Les règles définies aux articles 6 à 13 permettent la réalisation d'une diversité de formes urbaines et de logements (individuel, collectif, individuel dense…). ➢ Afin de satisfaire les besoins en équipements publics liés notamment à l'accueil de nouveaux habitants, le PLU prévoit le renforcement de l'offre en envisageant le renforcement du pôle de la Combe.
Assurer et maîtriser le développement économique	➢ Le projet permet la création d'emplois locaux (activités et service de proximité) dans le tissu urbain à travers un dispositif règlementaire facilitateur. ➢ Le PLU assure le maintien des activités présentes sur le secteur du Ruissol.
Assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs	➢ L'accessibilité aux équipements et aux différents quartiers du village par les modes de déplacement doux (piétons et deux-roues) est favorisé par le PLU qui met en place des emplacements réservés devant permettre de sécuriser les déplacements. Les OAP ajoutent des prescriptions en matière de réalisation de cheminement doux. ➢ Une étude d'aménagement poussée en concertation avec le conseil général devrait permettre de créer des aménagements permettant de sécuriser les franchissements.
Préserver la qualité de l'air, économiser et rationaliser l'énergie, lutter contre l'accroissement de l'effet de serre	➢ Les dispositions règlementaires du PLU visent à ne pas limiter les installations de production d'énergie solaire intégrées aux caractéristiques architecturales et patrimoniales locales (articles 11). ➢ Les OAP préconisent des implantations relatives à l'ensoleillement (implantation des façades au Sud, bâtiments en quinconce pour limiter les ombres portées…).

Préserver la qualité de l'eau	➢ La prise en compte de la ressource en eau s'exprime dans le PLU à travers la préservation des fonctionnements des systèmes hydrographiques : o protection des zones humides avec la création d'un zonage spécifique. o préservation de la ressource : maîtrise des rejets issus du traitement des eaux usées (le PLU prévoit le raccordement au réseau collectif de l'ensemble des eaux usées), o limitation des rejets d'eaux de ruissellements (le PLU favorise l'infiltration des eaux à la parcelle et prévoit des coefficients d'espace vert de pleine terre dans l'ensemble des zones excepté la zone Ua).
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les écosystèmes	➢ Valorisation du patrimoine biologique par la protection des noyaux de biodiversité dominés par les espaces boisés présents sur le territoire communal et par la protection et la restauration de connections biologiques. ➢ Les zones humides sont préservées par la mise en place d'un zonage spécifique. ➢ La nature dans la ville et les espaces urbanisés est favorisée par l'inscription de coefficients d'espaces libres dans les dispositions règlementaires des zones urbaines indicées b.
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les paysages et patrimoines naturels, urbains, culturel	➢ Les caractéristiques des paysages communaux sont prises en compte afin d'être préservées : Les boisements, les zones agricoles, les zones humides… ➢ Préservation des cônes de vue notamment en direction du Bescut et du Village avec une identification au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ➢ Protection des éléments identitaires du patrimoine bâti ou végétal (L123-1-5 7°)
Prévenir les risques et les nuisances	➢ La prise en compte de mesures d'isolement acoustique et de prévention contre les risques naturels est assurée par les dispositions règlementaires du PLU ou leurs recommandations annexes. ➢ En zone urbaine, le PLU autorise les activités économiques à condition qu'elles soient compatibles (risques et nuisances engendrées) avec le caractère résidentiel de la zone. ➢ Prise en compte du risque feu de forêt, et information reporté sur le zonage concernant le risque minier.

6.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LA DEFINITION DES REGLES

6.2.1. Définition succincte des différentes zones et secteurs du PLU

6.2.1.1. Zone Urbaine

Ua - Zone urbaine ancienne

La zone Ua correspond aux noyaux urbains anciens présentant une densité des constructions élevée, une mixité des fonctions et des alignements bâtis caractéristiques d'une urbanisation traditionnelle. La zone Ua comprend 2 types de sous-secteurs : **Ua et Uah.**

- **Les sous-secteurs Ua** correspondent au cœur *de village, au secteur du Ruissol et au hameau de Bescut* présentant un intérêt patrimonial.
- **Les sous-secteurs Uah** correspondent aux cœurs *des hameaux de Flachères et de Vaumalle* présentant un intérêt patrimonial et n'étant pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Ub - Zone urbaine (extension récente)

La zone Ub correspond aux extensions urbaines qui se sont développées autour du village, à proximité du hameau de Bescut, et également au Nord et au Sud de la RD104 ; elle comprend 3 types de sous-secteurs :

- Les **sous-secteursUb** accueillent des extensions urbaines de type pavillonnaire présentant une densité intermédiaire et une mixité des fonctions.
- Les **sous-secteurs Ubb** accueillent deux structures spécialisées : *le Mas du Bois Laville et l'ESAT Saint Joseph.*
- Les **sous-secteurs Ube** sont dédiés aux aménagements et équipements publics d'intérêt collectif (*lieux-dits de la Combe et du Ruissol).*

Ul - Zone urbaine à vocation d'activités industrielles

La zone Ul est un secteur dédié à des activités économiques au Nord-Ouest du Ruissol.

Up – Zone urbaine à enjeux patrimoniale et paysagers et/ou soumis au risque minier

La **zone Up** correspond à des secteurs entièrement ou partiellement bâtis présentant de forts enjeux patrimoniaux et paysagers et/ou soumis au risque minier.

Les **sous-secteurs Up** sont situés à proximité immédiate du cœur de village, de cœurs de hameaux ou de groupes d'habitations en zone agricole. Seules des extensions mesurées de l'existant sont autorisées. Les quartiers pavillonnaires au Sud de la RD104 (secteurs Many-Sud, Argevillières et les Mines) sont concernés par le risque minier. La zone du risque est symbolisée au plan de zonage à titre informatif.

6.2.1.2. ZONE A URBANISER

Zone 1AU – Zone à Urbaniser sous condition

La zone 1AU correspond à deux secteurs à vocation principale d'habitat présentant un enjeu de mixité sociale, à proximité du cœur de village, autour de la zone de la Combe. L'urbanisation y est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies au PLU.

Zone 2AU – zone à Urbaniser suite à procédure adaptée

La zone 2AU est un secteur à vocation principale d'habitat présentant un enjeu de mixité sociale, à proximité du noyau ancien du Ruissol. L'urbanisation y est conditionnée à la réalisation d'aménagement permettant une desserte optimum et sécurisé du site, à la réalisation d'une opération d'ensemble. Cette zone ne pourra être ouverte que suite à une procédure adaptée (révisions, modifications ou autres) portant sur le PLU.

6.2.1.3. ZONE AGRICOLE

A - Zone à vocation agricole

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend 4 types de sous-secteurs : A, Ah, Azh et Ap.

- Les **sous-secteurs Ah** correspondent à des constructions isolées ou en regroupées en secteur agricole dont il n'est pas souhaitable de densifier les abords. Seules les extensions et annexes à la construction principale sont autorisées.
- Les **sous-secteurs Azh** sont associés à une protection stricte du fait de leur qualité de zone humide.
- Les **sous-secteurs Ap** sont associés à une protection stricte du fait de leur intérêt paysager.

6.2.1.4. ZONE NATURELLE

N - Zone naturelle de protection stricte

La zone Ncorrespond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend 3 types de sous-secteurs : N, Nh et Nzh.

- Les **sous-secteurs Nh** comprennent des constructions isolées en secteur naturel dont il n'est pas souhaitable de densifier les abords. Seules les extensions et annexes à la construction principale sont autorisées.
- Les **sous-secteurs Nzh** sont associés à une protection stricte du fait de leur qualité de zone humide.

6.2.2. Les zones Urbaines

6.2.2.1. La zone Ua

Caractéristiques et objectifs

La **zone Ua** correspond à trois secteurs s'étendant sur le noyau bâti ancien du bourg centre, le hameau du Bescut et le hameau du Ruissol. Les constructions sont disposées principalement en ordre continu ou semi-continu. La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle.

Elle possède également des constructions ayant une valeur patrimoniale qui participent à l'identité urbaine et architecturale de la commune.

Les objectifs de la zone Ua visent à maintenir les caractéristiques urbaines du tissu ancien caractérisé par une densité du bâti plus prononcée que dans les autres secteurs de la commune.

Les dispositions réglementaires de la zone Ua visent à permettre l'urbanisation des disponibilités foncières existantes et de permettre une évolution de l'existant tout en recherchant la préservation d'un patrimoine et d'une identité.

Le **secteur Uah** correspond aux hameaux de Flachères et de Vaumalles. En l'absence des réseaux d'assainissement, aucune nouvelle construction n'est autorisée sur ces secteurs.

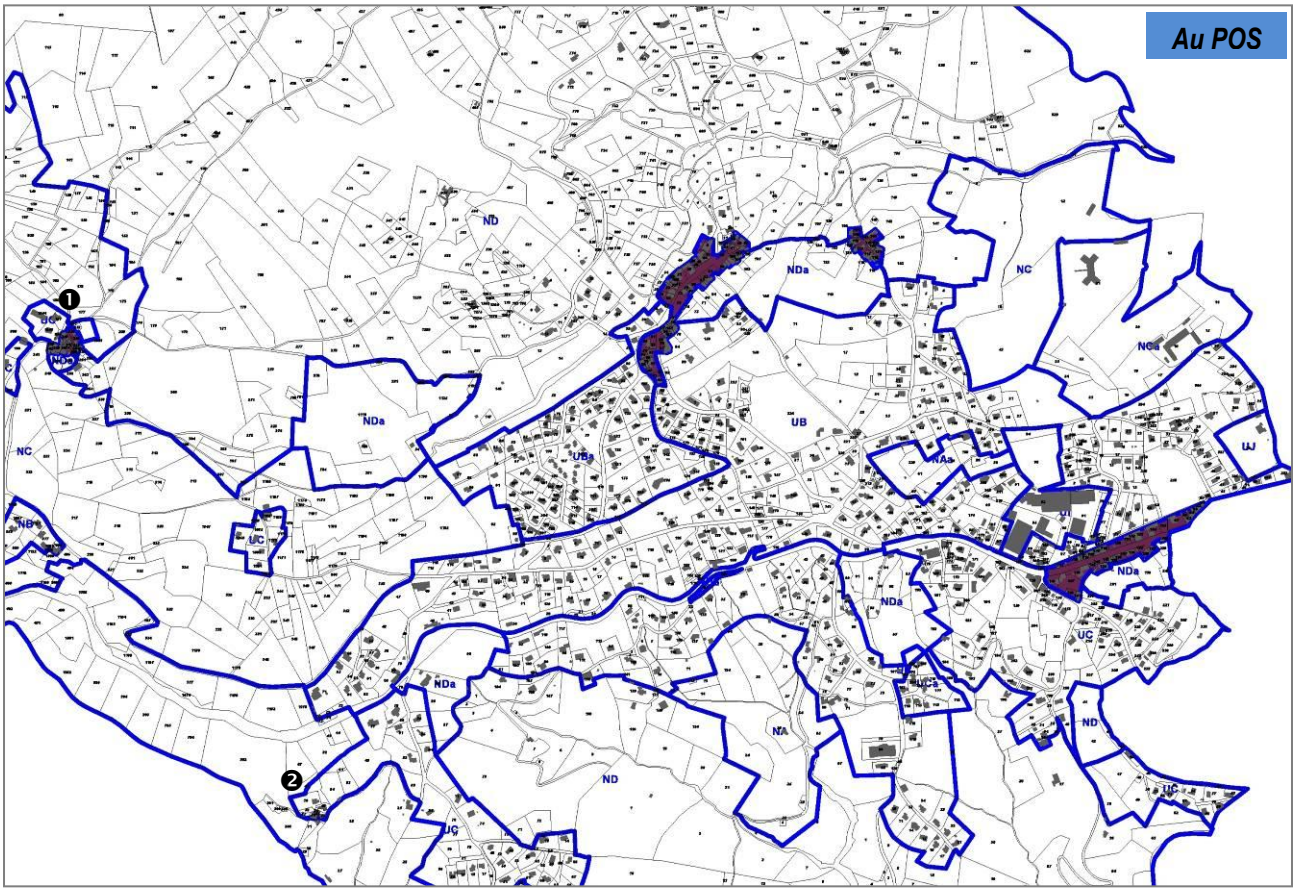
Principales évolutions de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

La délimitation de la zone Ua reprend celle définie par le précédent document d'urbanisme. En effet, le village ancien de Veyras et les hameaux du Bescut et du Ruissol, avec leur forme d'habitat construit à l'alignement sur rue et en ordre semi-continue sont facilement distinguable.

La zone du hameau de Flachères❶ zonée en UA au POS se retrouve zonée en Uah au PLU.

La zone du hameau de Vaumalles❷ zonée en UC au POS se retrouve zonée en Uah au PLU.

Zonage



Règlement

La zone Ua a un caractère multifontionnel et autorise notamment l'habitat, le commerce, l'artisanat sous condition, les bureaux, les services et les équipements collectifs. On cherche ainsi à répondre à l'objectif de mixité des fonctions urbaines inscrites à la loi SRU.

La commune souhaite interdire l'accueil d'activités industrielles et agricole qui paraissent incompatibles avec la vocation première d'habitat de la zone. Il convient de signaler qu'une zone UI destinée à l'activité industrielle existe. De la même manière pour les constructions À usage agricole, la zone A importante sur Veyras permet d'accueillir de nouvelles constructions à usage agricole.

Le caractère ancien du bâti en zone Ua est à préserver tout en permettant une évolution du tissu existant et une diversification des typologies existantes. Ainsi, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et sur au moins une des limites séparatives pour créer un ordre continu ou semi-continu entre les constructions.

La hauteur des nouvelles constructions doit être semblable à celle des constructions voisines.

Le règlement n'impose pas de Coefficient d'Occupation des Sols (COS - article n°14) ni de Coefficient d'Emprise au Sol (CES – article 9) sauf pour les annexes. On permet ainsi les réhabilitations et le renouvellement urbain.

Pour le secteur Uah, les règles sont identiques exceptions de la règle portant sur la desserte par les réseaux. En effet, le secteur Uah n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Sur ces secteurs, les systèmes autonomes doivent respectés les normes en matière d'assainissement.

6.2.2.2. La zone Ub et les secteurs Ubb et Ube

Caractéristiques et objectifs

La **zone Ub** correspond aux extensions urbaines qu'elles soient anciennes ou plus récentes. Elle regroupe les secteurs résidentiels à caractère pavillonnaire des soixante dernières années. Ces extensions sont reliées aux réseaux d'assainissement collectif. La zone Ub présente un important nombre de disponibilités foncières qui se composent pour la plupart de dents creuses.

Présentant un tissu moins dense que celui présent dans la zone Ua, un des objectifs de la zone demeure le maintien d'un niveau de densité urbaine inférieure permettant de préserver son caractère aéré.

Le **secteur Ubb** se trouve sur l'Est de la commune en limite avec la commune de Privas. Ils délimitent deux secteurs particuliers accueillant deux structures spécialisées : *le Mas du Bois Laville et l'ESAT Saint Joseph*.L'objectif de ces secteurs est de permettre l'évolution et l'extension des constructions existantes. Ces secteurs ont comme vocation d'accueillir des constructions à usage d'équipement.

Le **secteur Ube** correspond à deux secteurs : le stage de footbal au niveau du Ruissol à l'Est du territoire en limite de Privas et la zone de la Combe qui recevra un équipement essentiel pour la commune. La zone de la Combe accueillera une salle multi-activités ainsi que des terrains de sport et une aire de jeux.

Principales évolutions de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

La **zone Ub du PLU** intègre :

- une partie importante de la zone UB du POS,
- l'intégralité de la zone UBa du POS, le quartier Changier❶,
- une part importante des zones UC situées au Sud de la RD 104, et tout particulièrement les secteurs Vaumalles Est Beauregard, et les SciallardsNord ❷. A cela s'ajoute plus à l'Est, un secteur se trouvant toujours au Sud de la RD 104 au niveau du Ruissol. Le reste de la zone UC du POS❸ se situant sur les secteurs d'Argevilliers et de Many ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif ;ils ne sont donc pas intégrés à la zone Ub du PLU mais à une zone Up qui reprend la même typologie d'habitat que la zone Ub mais hors de l'assainissement collectif. Plus à l'Ouest le secteur des Prés zoné UC au POS devient Nh au PLU ❸.

Le secteur de la Combe est exclu de la zone Ub❹ du PLU, il se voit appliqué différents types de zone : Ube, 1AU, 1AUa, Ap et Nzh. De la même manière un secteur UB du POS à proximité de village de Veyras (Ua au PLU) est zoné Up car il n'est pas raccordé à l'assainissement autonome.

Sur une partie du hameau du Ruissol, une partie de la zone UB du POS devient une zone 2AU au PLU ❺. Ce classement se justifie par la nécessité de régler les problèmes de circulation existants au niveau du Ruissol. La voirie est actuellement sous-dimensionnée par rapport au potentiel représenté par cette zone.

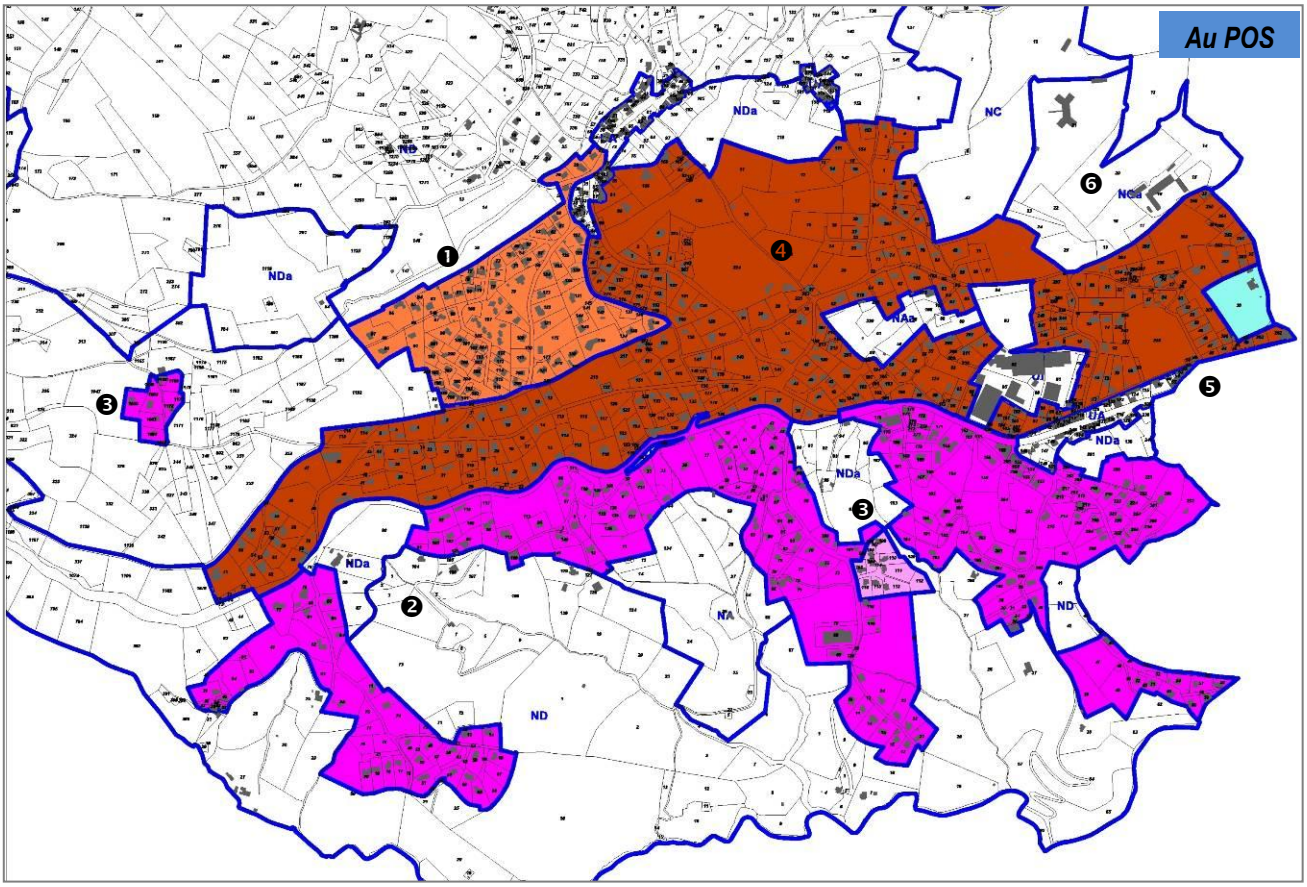
La zone Ubb est créée au PLU. Les deux secteurs concernés étaient zonés en NCa au POS ❻.

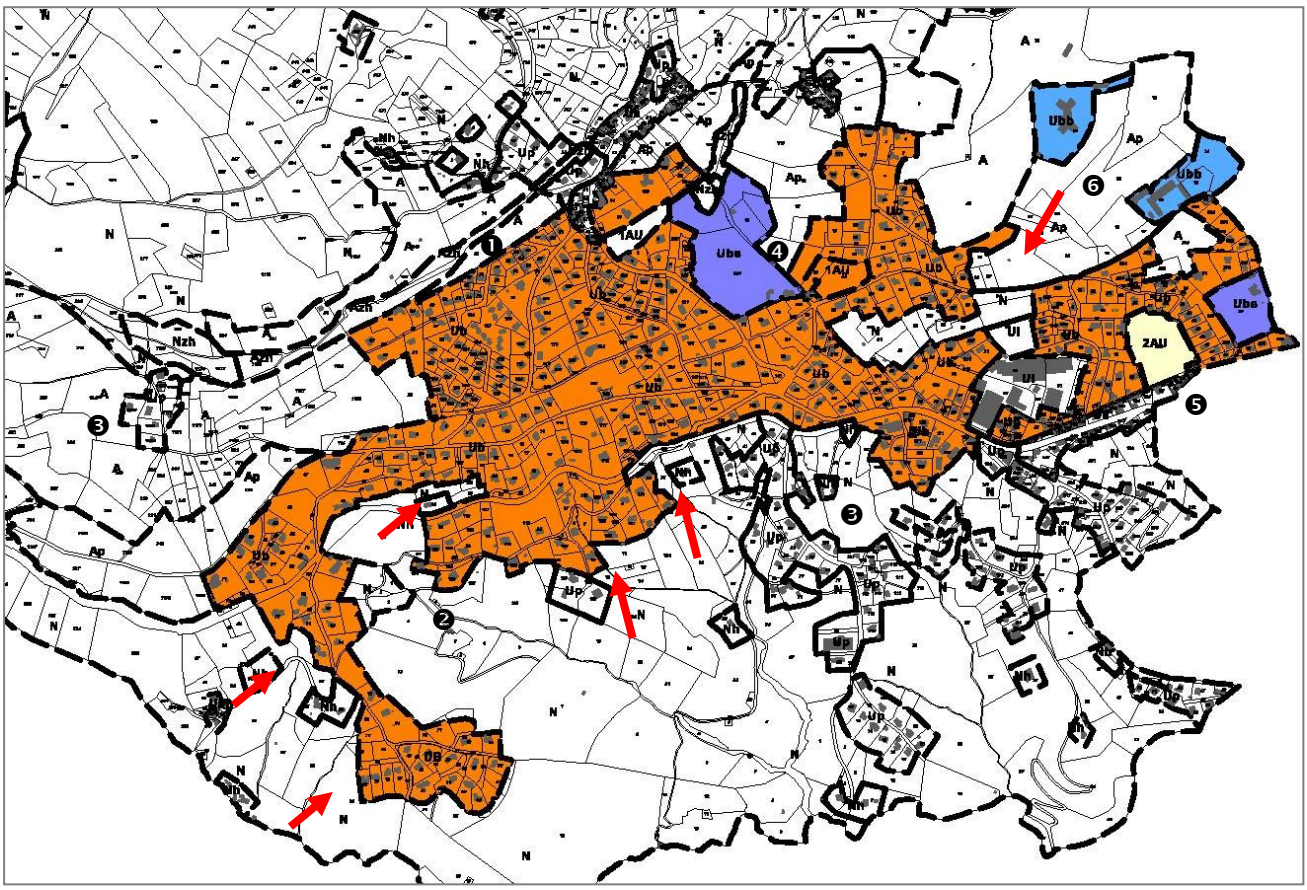
La zone UJ du stade de foot à la limite Est de la commune avec Privas est comprise dans la zone Ube du PLU.

L'enveloppe globale des zones du POS concernant la zone Ub du PLU est réduite sur de nombreux secteurs.

Quelques constructions exclues du zonage U du POS sont intégrées à la zone Ub du PLU.

Zonage


Au POS
NDa
NC
NDa
NDa
NDa
NDa
NDa
NDa
NA
ND
ND
UI
UA


Ubb
Ap
Ubs
1AU
2AU
UI
Nzh
Nh
Up
Ub
N
A

Règlement

La zone Ub est une zone de renforcement urbain à caractère multifonctionnel et à dominante d'habitat. La mixité des fonctions urbaines doit être assurée sur ce secteur.

Dans le secteur Ubb, sont autorisées les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions à usage d'équipements collectifs ou destinées aux services publiques.

Dans le secteur Ube, seules sont autorisées les constructions à usage d'équipements collectifs ou destinées aux services publiques.

La zone Ub est une zone urbaine immédiatement constructible de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu. Un recul minimum de 6 mètres par rapport à la voie est imposé. Un tel recul doit permettre à un véhicule individuel de stationner devant la construction. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum égal à la moitié de la hauteur. Cette règle d'implantation doit permettre la réalisation de construction à usage d'habitation mitoyenne et donc une densité plus importante qu'aujourd'hui. En matière de hauteur, les constructions ne peuvent dépasser trois mètres à l'égout en limite séparative et sept mètres pour les constructions en retrait des limites séparatives.

Ces règles cherchent à respecter les typologies existantes tout en permettant une légère densification du tissu.

Afin de conserver un caractère aéré au tissu de la zone Ub, on impose le maintien de 40% de l'unité foncière en espace libre et non imperméabilisé.

Dans le secteur Ubb, les règles d'implantation reprennent celles de la zone Ub mais ne peuvent pas s'implanter sur la limite séparative.

Dans le secteur Ube, on suit les mêmes prescriptions que la zone Ub en imposant un recul minimal de douze mètres par rapport à la voirie départementale.

La règle reste souple pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. Il convient de ne pas limiter ou contraindre la réalisation des bâtiments bénéfiques pour la collectivité.

Dans les zones Ub, secteurs Ubb et Ube sont imposées la réalisation de places de stationnement par tranche de surface de plancher au regard de la vocation des constructions.

NB :

- une parcelle de la zone Ub est concernée par l'aléa minier.
- Un des secteurs Ubb se trouve dans le périmètre de protection immédiat d'un captage.
- Un des secteurs Ubb se trouve dans le périmètre éloignés d'un captage.
  - ⇨ **Sur ces secteurs, la construction d'extensions ou de nouvelles constructions dépendent de règles et nomes qui s'imposent au PLU.**

6.2.2.3. La Zone UI

Caractéristiques et objectifs

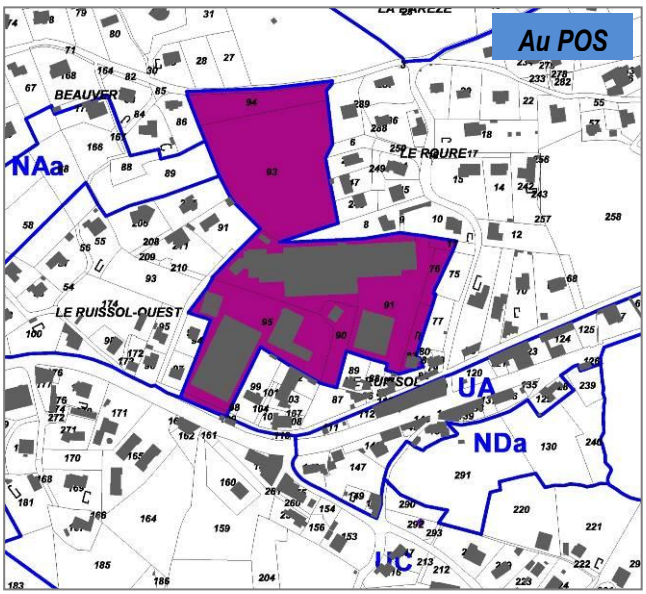
La **zone UI** du PLU correspond à une zone urbain à vocation d'activités industrielles. Elle se situe au Nord-Ouest du Ruissol.

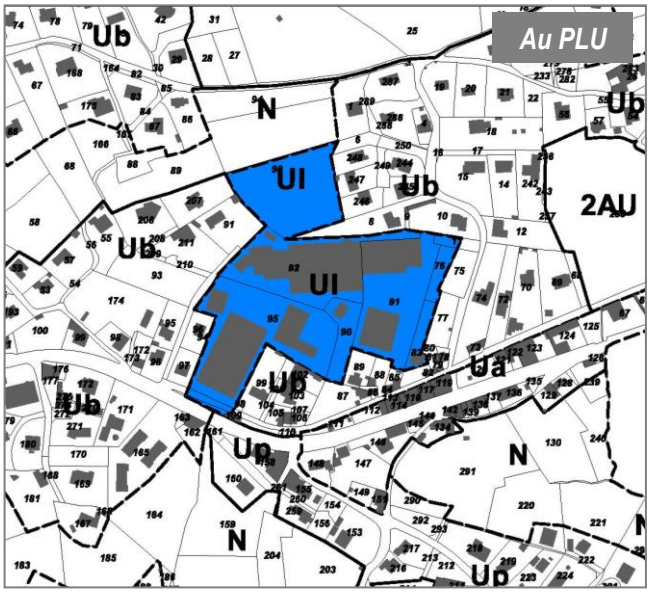
Le maintien de cette zone zonesert à préserver l'activité aujourd'hui présente et doit permettre à l'activité de se développer. Cette zone est encadrée par la zone Ub du secteur du Ruissol. Elle est à proximité immédiate de la RD 104.

Principale évolution de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

La zone UI du PLU est de taille plus modeste que celle du POS. Elle exclue ainsi une partie au Nord de la zone et la classe en N. Situé dans un tissu pavillonnaire déjà constitué, cette suppression doit permettre de conserver un espace tampon avec le secteur de Beauvert.

Zonage





Règlement

La zone UI à vocation à accueillir des activités économiques de type industrielles. Aussi, les constructions à usage d'habitation sont interdites sauf celles destinées aux logements de fonctions pour les gardiens ou surveillant du site.

Les règles en matière d'implantation restent souples dans le but de ne pas limiter le développement et l'extension des activités existantes. Ces activités sont importantes pour la vie de la commune et pourvoit des emplois. Aussi un recul minimum de six mètres est imposé mais des dispositions permettent d'y déroger dans le cas d'extension de bâtiment existant dont le recul est inférieur à six mètres. Un recul égal à la moitié de la hauteur des bâtiments sans pouvoir être inférieur à trois mètres est imposé.

6.2.2.4. La Zone Up

Caractéristiques et objectifs

La **zone Up** correspond aux extensions urbaines qu'elles soient anciennes ou plus récentes. Elle regroupe les secteurs résidentiels à caractère pavillonnaire des soixante dernières années. Ces extensions, contrairement à la zone Ub du PLU, ne sont pas toutes reliées aux réseaux d'assainissement collectif. Certaines zones comme le secteur de Many sont reliée à l'assainissement collectif. La zone Up présente un important nombre de disponibilités foncières qui se composent pour la plupart de dents creuses.

Pour les secteurs raccordé à l'assainissement, il est attendu que toutes les constructions soient raccordées au réseau d'assainissement. Pour toute la zone, les extensions limitées et les constructions d'annexes sont autorisées.

De nombreuses parties du secteur Sud-Est de la commune sont concernées par le risque minier. La constructibilité est donc fortement limitée sur les secteurs soumis à l'aléa. Le risque est reporté au Plan de zonage à titre informatif.

Deux activités sont présentes sur ce secteur une menuiserie et la bibliothèque départementale de prêt. Ces deux constructions doivent pouvoir évoluées.

Principales évolutions de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

Par rapport au POS, la zone Up est une nouvelle zone. Elle correspond à une zone urbanisée mais non raccordée à l'assainissement collectif.

Au sud de la RD 104, elle reprend une partie de la zone UC du POS ❶. Elle comprend également le secteur UCa du lotissement Clair Soleil de Many❷.

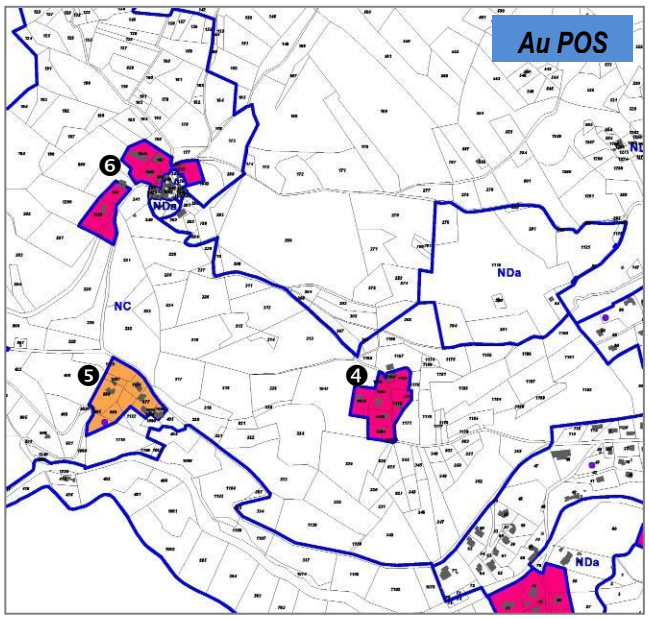
A proximité du village de Veyras, le Nord de la zone UBa du POS comprenant quatre parcelles est zonée UC. Toujours autour du village, deux secteurs zonés ND au POS sont zonés Up au PLU ❸.

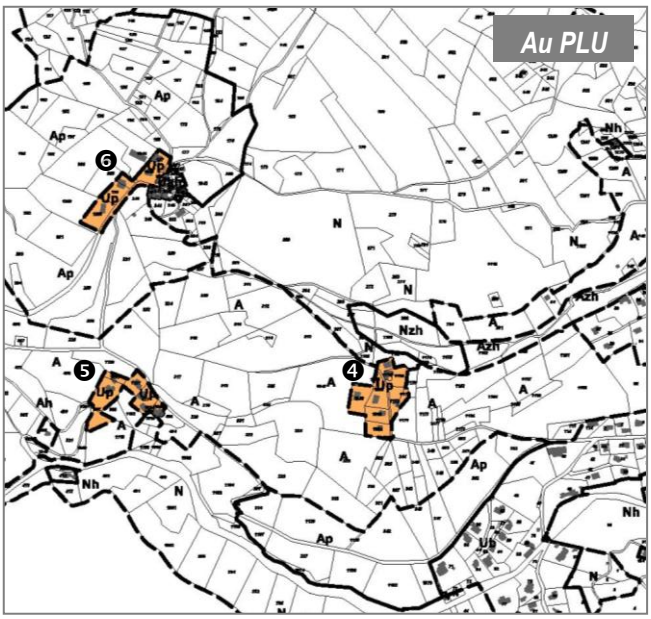
Plus à l'Ouest, à l'écart de la zone Ub, le secteur *Les Prés* classé UC au POS est zoné Up au PLU ❹. Sur le secteur di Béal, une partie de la zone NB du POS est reclassée en zone Up ❺. Sur Flachères, une partie de la zone UC du POS est reclassée en zone Up ❻. Sur les deux derniers secteurs, le reste des parcelles libres de constructions sont reclassées en zone A.

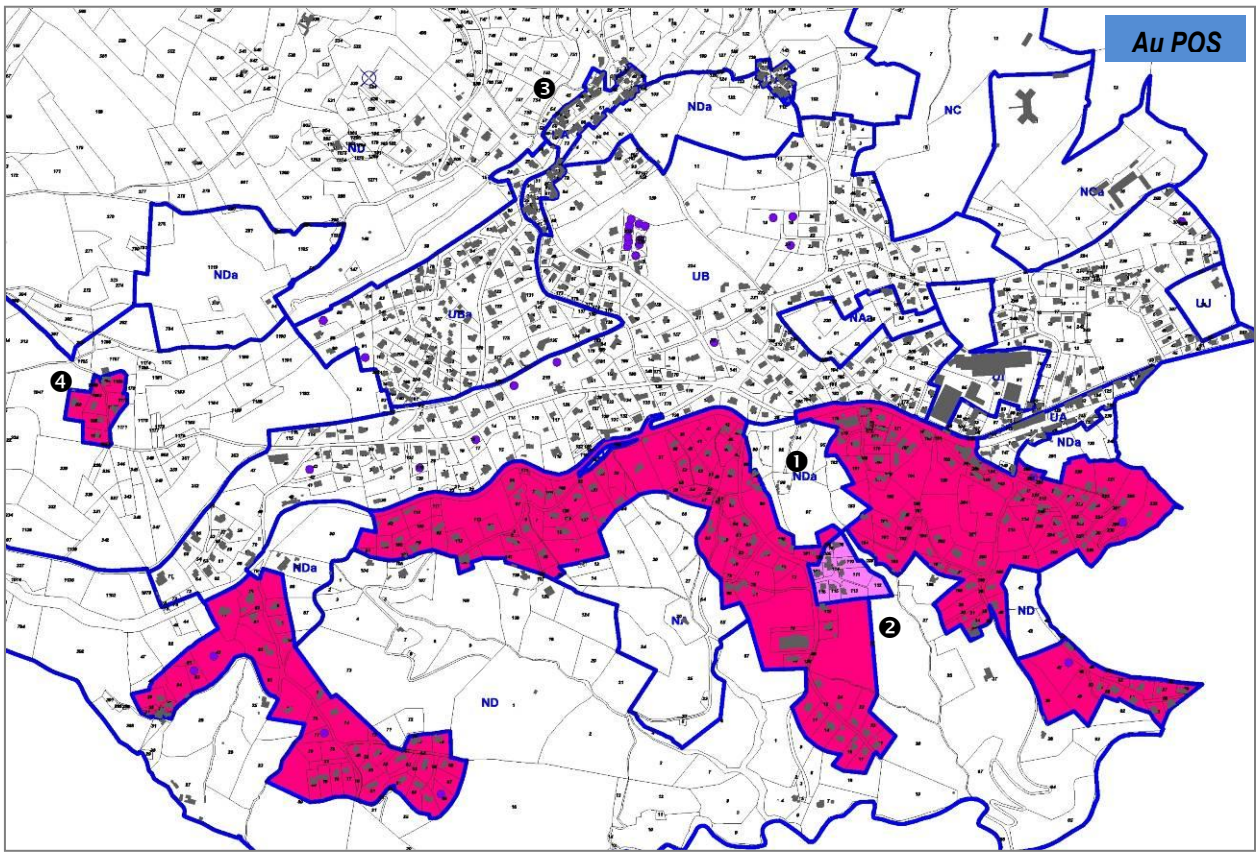
La délimitation de la zone Up se borne à l'existant et exclut toutes parcelles libres de construction.

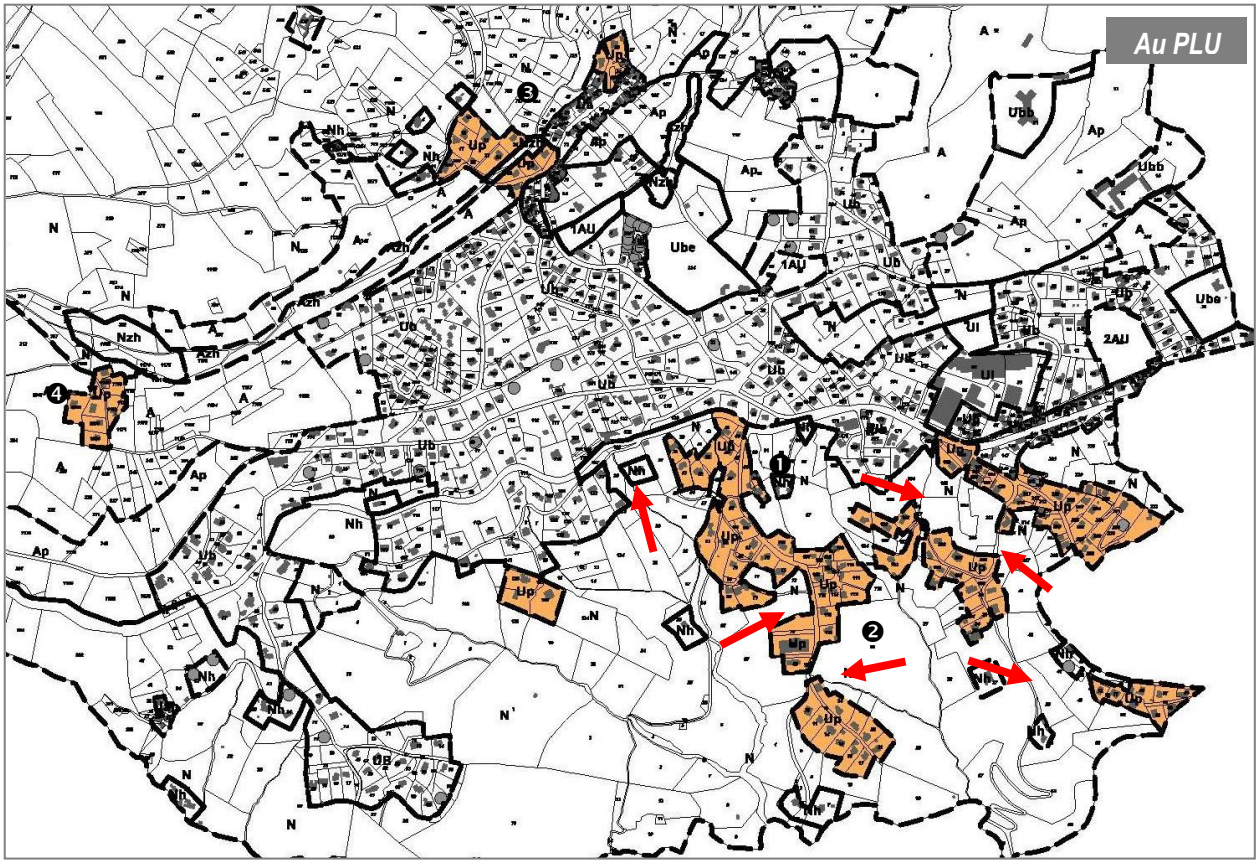
Le règlement n'autorise que l'extension mesurée des constructions existantes. Il n'autorise pas de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Zonage






Au POS
NDa
NC
NCa
UB
UBa
NAa
UJ
UI
UA
ND
NA
1
2
3
4


Au PLU
Up
Nh
N
A
Ap
Nzh
1AU
2AU
Ube
Ubb
UI
1
2
3
4

Règlement

En zone Up, seules les extensions des constructions à usage d'habitation ou à vocation artisanale sont autorisées sous condition. En matière d'implantation, le règlement de la zone Up reprend les mêmes règles que la zone Ub.

NB :

- Une partie importante de la zone Up se trouve en zone d'aléa minier. Les dispositions réglementaires spécifiques existent sur ces secteurs.

6.2.2.5. Bilan des disponibilités foncières en zone Ua et Ub

Zones	Emprise constructible (m²)	Nombre de logements
TOTAL Zone Ua		**2 à 4**
Le village : une parcelle	1 200	1 à 2
Le Ruissol : une parcelle	1 065	1 à 2
TOTAL Zone Ub		**62**
La Combe, Le Mazet : 5 parcelles	14 100	8
Beauvier : une parcelle	1 398	1
Le Ruissol Ouest : 5 parcelles	5 774	5
Les Sorbes : 2 parcelles	2 364	2
L'Aleysonne : 4 parcelles	6 480	4
Les Bans-Est et la Croix blanches : dix secteurs et parcelles	24 900	15
Les Sciallards Nord : 2 parcelles	14 600	7
Changuiers : une parcelle	1 195	2
Les Sablas : deux parcelles	11 300	8
Vaumalle-Est et Beauregard : six secteurs	13 900	8
TOTAL Zones U		**62 à 64**

Le tableau ci-dessous montre une capacité constructible en zone U de 62 à 64 logements maximum répartis sur de nombreux secteurs à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés.

Cependant, ce résultat doit être à relativiser par plusieurs éléments :

- Au Plan d'Occupation des Sols, la grande majorité des terrains étaient déjà constructibles et n'ont jamais été construits ;
- Certaines parcelles font l'objet de rétention foncière mais pour autant sont intégrées au potentiel global ;
- La production en matière de logements est en baisse sur la commune.

6.2.3. Les zones A Urbaniser

Caractéristiques et objectifs

Les zones 1AU et 2AU correspondent à trois secteurs importants pour le développement de la commune. Les secteurs à urbaniser (AU) correspondent à trois secteurs aujourd'hui libre de toute construction et destinés à être ouverts à court et moyen terme.

Les secteurs 1AU disposent d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie. Leur urbanisation doit faire l'objet d'une organisation cohérente. Ils sont encadrés par des espaces bâtis zonés en Ub au PLU. Ces secteurs visent au renforcement des capacités d'accueil de nouveaux habitants. En effet, ces secteurs ont pour vocation première l'accueil de constructions à usage d'habitation. Ces zones doivent répondre également à l'objectif de mixité sociale en proposant la création de logements locatifs sociaux. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs dépend de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur 1AU proche du village est en lien immédiat avec le secteur de la Combe classé en Ube au PLU❶.

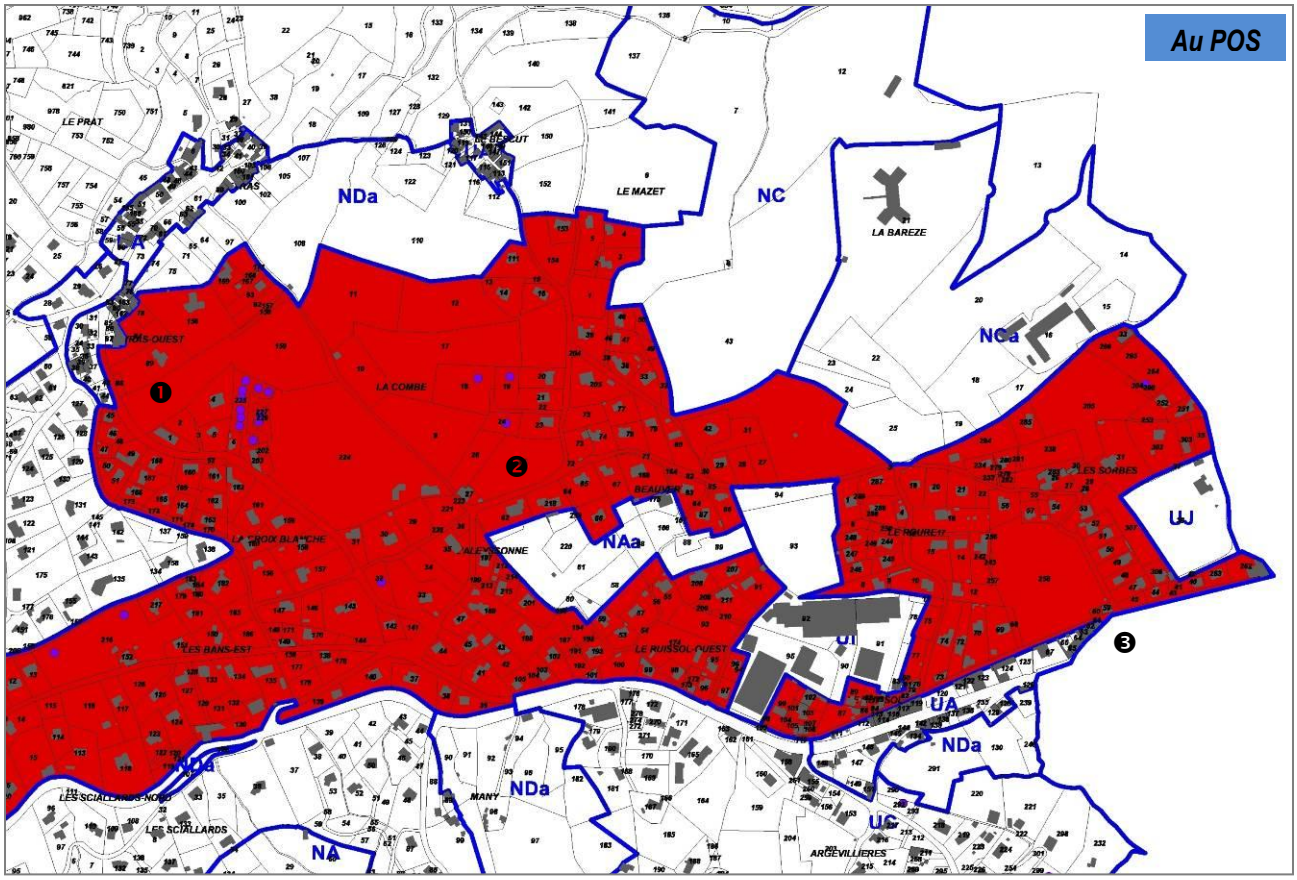
Le secteur 1AU au Sud-Est de la zone de la Combe est encadré par la zone Ub❷.

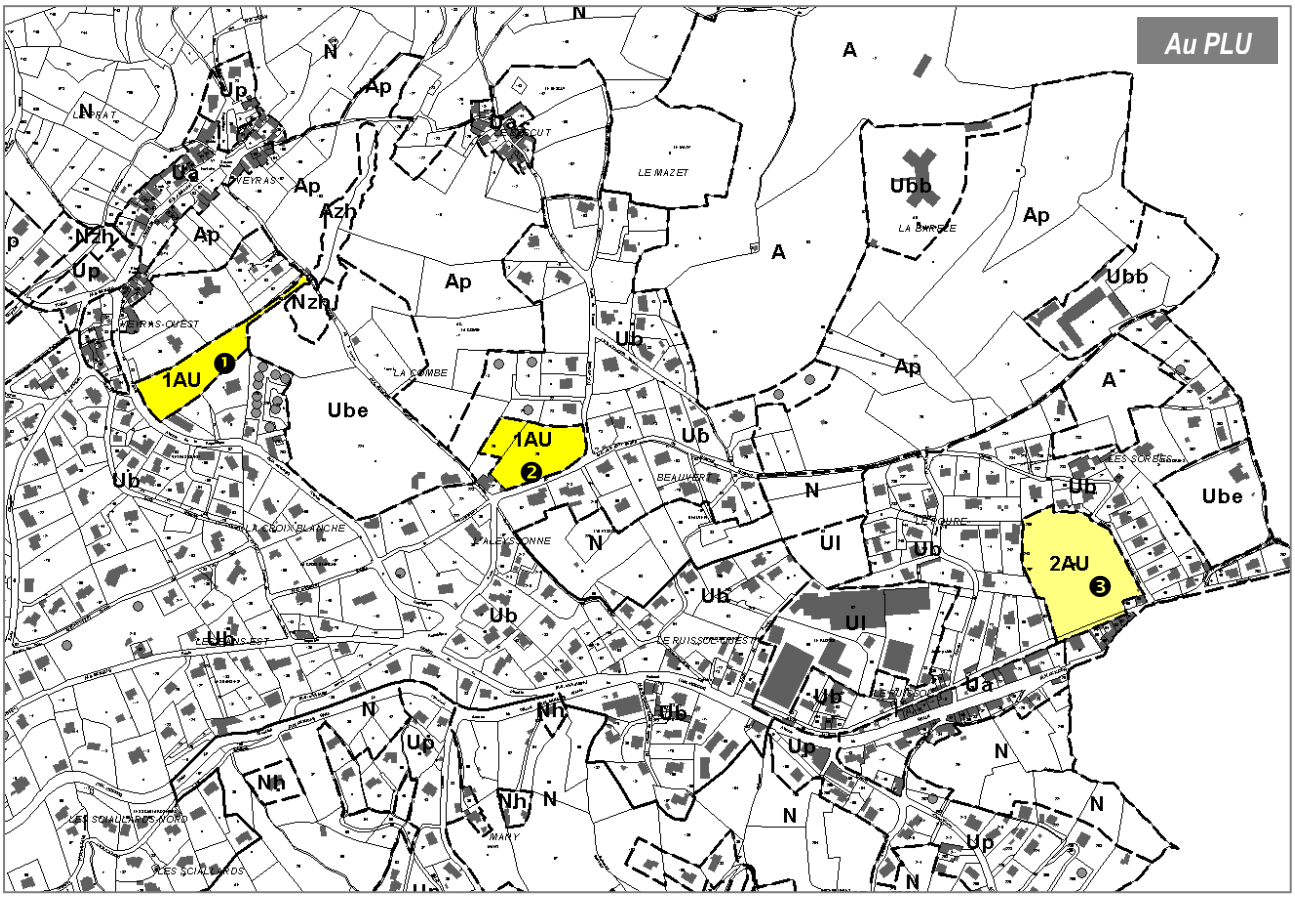
Le secteur 2AU est destiné à être urbanisé à plus long terme❸. Situé derrière le Ruissol, le réseau routier n'est pas en capacité suffisante pour accueillir un développement important sur le secteur. Ce secteur en lien direct avec Privas est stratégique pour la commune. Le choix a été fait de le conserver comme potentiel à l'urbanisation. L'urbanisation de ce site nécessitera la réalisation d'une procédure adaptée afin de modifier le document d'urbanisme.

Principales évolutions de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

Par rapport au POS, les trois secteurs à urbaniser sont issus de la zone Ub du POS. Alors qu'il pouvait être directement constructible au POS, ils doivent faire l'objet d'opération d'ensemble. Leur vocation par rapport au POS ne change pas. Ils ont toujours vocation à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Zonage


Au POS
NDa
NC
NCa
UJ
NAa
UA
UI
UC
NA
LE MAZET
LA BAREZE
LA COMBE
LE PRAT
LES BANS-EST
LES SCIALLARDS
MANY
ARGEVILLIERES
LE RUISSOL-OUEST
1
2
3


Au PLU
N
A
Up
Ap
Ua
Ubb
Nzh
1AU
Ube
Ub
2AU
UI
Nh
1
2
3

Règlement

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble par secteur. Elle est conditionnée également par la construction de 40% de logements sociaux sur chaque opération. On cherche ainsi à répondre à l'objectif de mixité sociale fixé par la loi SRU. Ce taux est justifié par le dimensionnement des sites et par la nécessité d'intéresser des opérateurs capables de créer des logements sociaux.

La zone 1AU a une vocation principale d'habitat. Pour autant la mixité fonctionnelle est possible pour les activités compatibles avec la vocation principale de la zone.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et également aux limites séparatives respectent la typologie du tissu environnant.

La zone 2AU n'est pas réglementer dans la mesure où elle est soumise à une procédure adaptée de modification ou de révision du PLU. Les problèmes d'accessibilité au site ont rendu nécessaire de limiter l'ouverture à l'urbanisation du site. Dès lors que les voies de circulations seront redimensionnées et/ou qu'une nouvelle organisation des circulations sera mise en place, la zone pourrait s'ouvrir à l'urbanisation.

Justification des orientations d'aménagement et de programmation.

Sur les deux secteurs 1AU situés autour de la zone de la Combe, deux orientations d'aménagement ont été définis.

Il s'agit sur ces deux secteurs de proposer une urbanisation cohérente en lien avec les différentes entités entourant les sites de projets. Ces deux orientations d'aménagements traduisent la volonté de la commune de Veyras de suivre **une gestion intégrée de son urbanisme.**

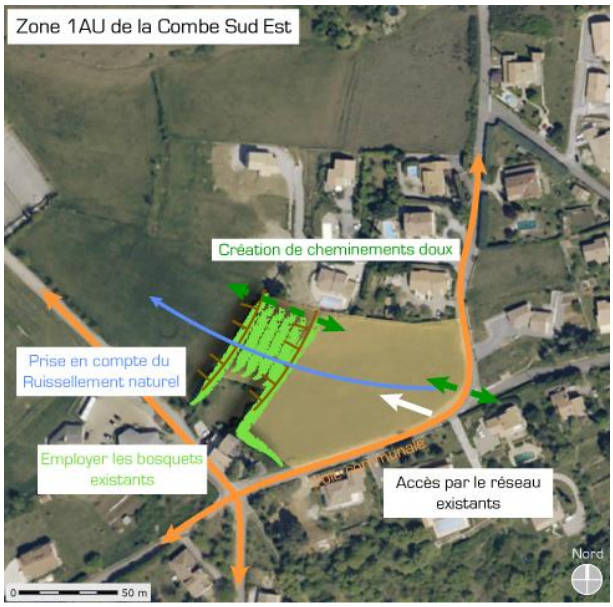
Ainsi, Le respect du ruissellement naturel des eaux, la création d'un maillage vert et le respect des éléments paysagers existants, la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée et la recherche de la mixité urbaine et de la mixité des fonctions sont des enjeux primordiaux pour aller dans le sens d'un urbanisme cohérent et intégrant les enjeux du développement durable.

Les différentes réflexions qui ont guidé l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation de Veyras ont pour enjeu premier l'optimisation et la rationalisation de l'occupation des sols.

Le second enjeu correspond à l'anticipation, la prospective et la mutation du territoire. Le projet urbain de Veyras prévoit le développement urbain à long terme en créant des espaces susceptibles d'accueillir des voiries. La création de connexions, à minima douce, avec l'existant a été un des objectifs premiers.

Les futurs projets devront tenir compte des différents principes des orientations d'aménagement et de programmation. Ils devront également encourager la construction d'habitat plus économe en énergie et une gestion des déchets à l'échelle des différents sites. Le respect de ces principes devra permettre d'améliorer les usages et également de construire un paysage urbain et architectural privilégiant la conception d'ensemble.

A noter : les zonages 1AU et 2AU devront faire l'objet de conventions entre le syndicat des eaux du bassin de Privas et le ou les aménageurs pour la définition, la réalisation, la réception et la remise des réseaux d'eaux à créer.



6.2.3.1. Bilan des disponibilités foncières en zone AU

Zones	Emprise constructible (m²)	Nombre de logements
TOTAL Zone 1AU		**21 à 16**
La Combe-Ouest : une parcelle	6 473	10 à 7
La Combe Sud-Est : deux parcelles	7 525	11 à 9
TOTAL Zone 2AU		**20**
Le Ruissol : une parcelle	15 700	20
TOTAL Zone AU		**41 à 36**

La zone AU représente un potentiel global de 41 à 16 logements. Il convient de préciser que la zone 2AU n'est pour l'heure pas ouvrable à l'urbanisation. De plus, le nombre de constructions estimé pour les secteurs 1AU présente une densité plus importante que celle des tissus environnants. Cette densité est d'environ 15 à 12 logements à l'hectare.

6.2.4. Les Zones Agricoles

Caractéristiques et objectifs

La zone A est composée de terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles. La zone A est destinée à protéger les sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

L'ensemble de la zone n'est pas desservie par l'ensemble des équipements de viabilité. Conformément à la Loi SRU, seules les constructions à usage agricole, ainsi que les constructions nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants (si nécessaire au maintien de l'activité agricole) sont admises.

Il n'existe plus d'exploitants agricoles sur la commune de Veyras. Les agriculteurs exploitants les terres sur Veyras résident et ont leur siège d'exploitation sur les communes limitrophes.

L'objectif affirmé de cette zone est de permettre à des exploitations de se créer et ainsi de protéger les terres agricoles.

La zone A comprend également trois types de secteurs :

- La zone Ah (application des dispositions de l'article L. 123-1-6 14° du Code de l'Urbanisme) destiné à permettre aux constructions existantes n'ayant pas de vocation agricole d'évoluer ;
- La zone Ap qui reconnaît le potentiel agronomique des terres mais où se combine un enjeu de préservation des paysages. Ainsi, dans ces secteurs, on ne peut admettre le développement de nouveaux bâtiments ;
- La zone Azhqui reconnaît le potentiel agronomique des terres mais où se combine un enjeu de préservation d'une zone humide, milieu écologique sensible pour le maintien de la biodiversité.

Principales évolutions de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

Par rapport au POS, la zone A reprend pour la majorité différentes parties des zones NC. Il est entendue qu'une partie importante de certains espaces agricoles ont conservés leur vocation d'espace naturels. La plupart de ces espaces qui avaient une vocation agricole sont aujourd'hui préservés via la mise en place d'un zonage N.

Plus précisément, **l'étude agricole menée par la Chambre d'agriculture de l'Ardèche en novembre 2009 a recencé les terres à fort potentiel agronomique**. Cette étude a permis de cartographier la nature des surfaces utilisées, les différents modes de faire valoir, les potentiels économiques des exploitations, l'âge des utilisateurs, le risque global de déprise de l'espace agricole et les espaces à enjeux. Mais aujourd'hui la vocation de ces terres n'est pas affirmées aussi et afin de limiter toute déperdition d'espace pouvant un jour retrouver une vocation agricole, le chois a été fait de maintenir un zonage Naturel sur ces espaces. De plus, il apparaît que certains secteurs ont plus une vocation naturelle du fait du relief ou de la présence de boisement qu'une vocation agricole.

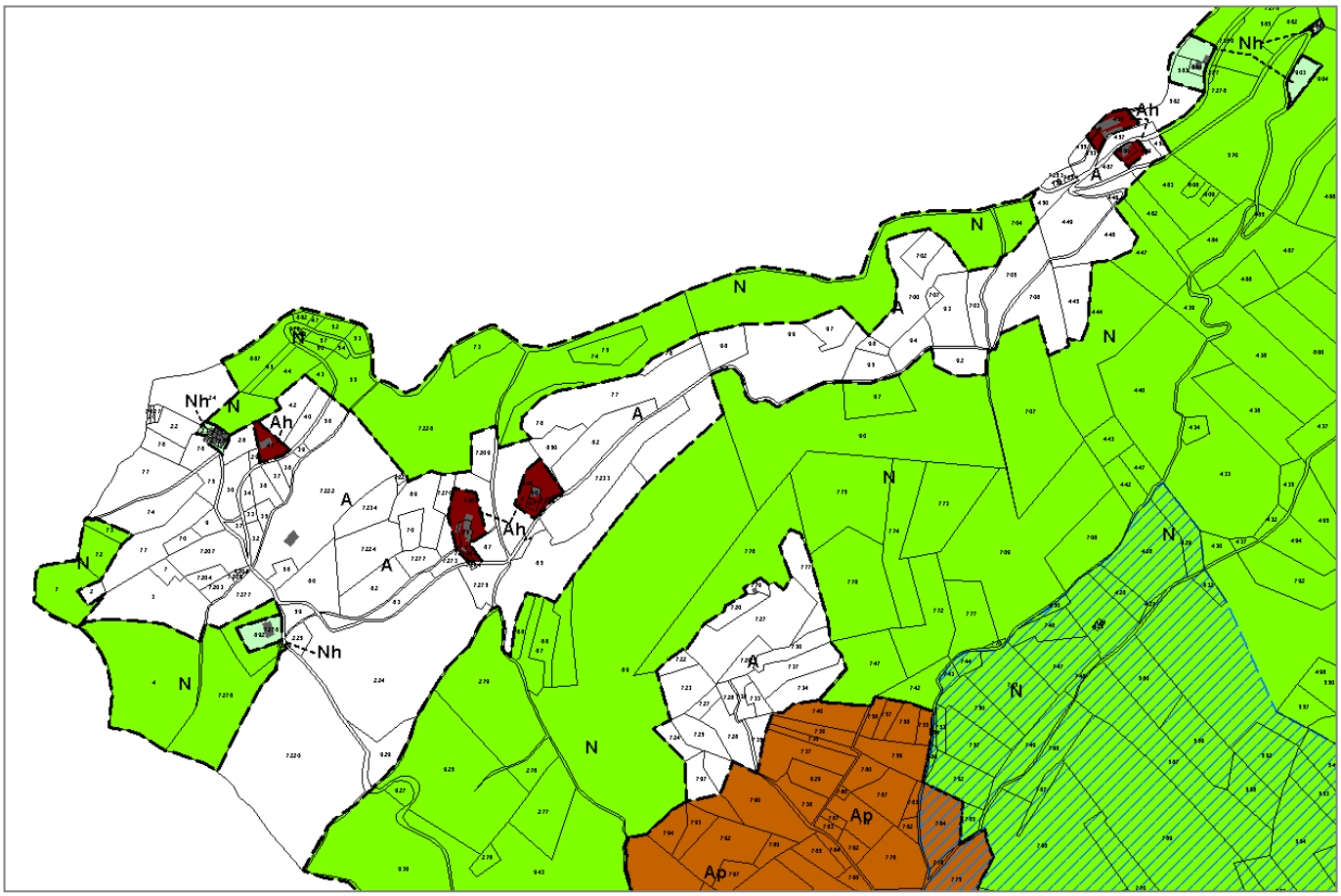
Dans l'ensemble la délimitation de la zone A reprend la délimitation de la zone NC du POS.

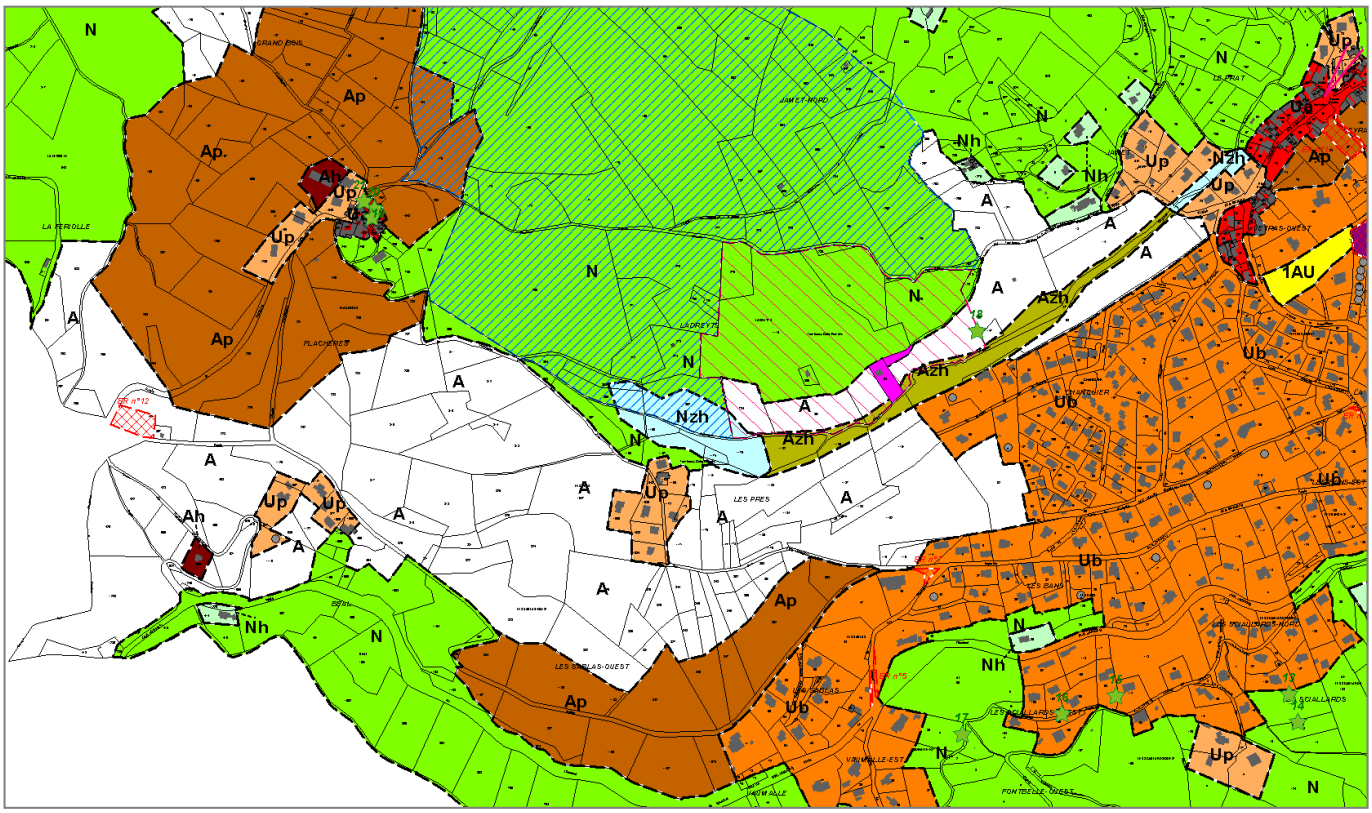
La délimitation des sous-secteurs Ap a été le fruit d'un travail de terrain et d'analyse paysagère.

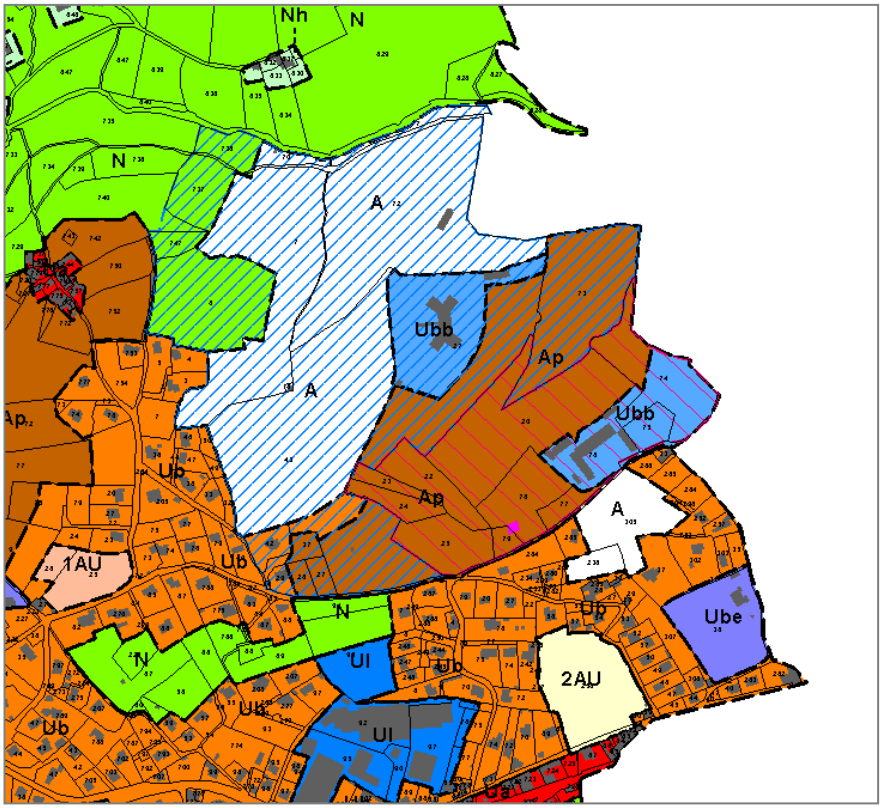
La délimitation des sous-secteurs humides et donc des zones Azh a été réalisée en suivant les données fournis par les services compétents.

La délimitation des sous-secteurs Ah s'est fait au regard des constructions existantes et de leur usage.

Zonage







Règlement

On autorise en zone agricole les constructions à usage agricole et les constructions à usage d'habitation si ces dernières sont nécessaires au maintien des activités agricoles. La constructibilité est très encadrée sur ces secteurs. On cherche ainsi à préserver le maximum les terres agricoles et à limiter un éventuel mitage du territoire.

L'encadrement dans les sous-secteurs Ap se veut plus strict. On trouve peu de construction dans ces secteurs protégés, le règlement permet l'évolution de l'existant, l'implantation de nouvelles constructions à usage agricole mais n'autorise pas donc interdit les constructions à usage d'habitation y compris celle à destination des agriculteurs.

En sous-secteur Ah, on autorise l'évolution, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes. On règlemente les autorisations sur un secteur se composant majoritairement de constructions à usage d'habitation de tiers aux exploitations agricoles. Les nouvelles constructions à usage agricole ne sont pas autorisées sur ces secteurs et sont de fait interdites.

Les sous-secteurs Azh doivent être préservés afin de préserver l'environnement et les milieux sensibles. Aussi le choix a été d'interdire tout type de construction ou aménagement.

6.2.5. Les Zones Naturelles

Caractéristiques et objectifs

La zone Naturelle représente les secteurs équipés ou non, de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Cette zone n'étant pas desservie par l'ensemble des équipements de viabilité, il est notamment prévu la réalisation, si nécessaire, d'un assainissement non collectif.

Les objectifs de la zone N est de protéger la diversité des paysages et de maintenir la qualité paysagère du site. C'est une zone qui vise également à préserver de toute urbanisation les secteurs sensibles ou à risques.

La zone N du PLU, correspond aux grands espaces naturels remarquables du territoire et notamment les sites de forêt.

La zone N intègre l'ensemble des secteurs non agricoles et non urbanisés de la commune. La zone la plus importante se trouve au Nord sur le Bois à la Ville et les Sauzées. Les secteurs d'Argevillères présentant un relief marqué sont également intégrés à la zone N. Plus ponctuellement de petits boisements en bordure de zone agricole ont été intégrés à la zone N. Certains secteurs N ont été délimités à l'intérieur même de la tache urbaine et de la zone U. Cette mesure permet ainsi de ménager des espaces de respiration dans le tissu urbain.

La zone N intègre également la forêt communale de Veyras située au Nord du Bois à la Ville qui représente une surface de 37.52 hectare. Ce bois se compose d'une futaie de résineux, de pins maritimes et sylvestres, de taillis de robinier ainsi que de lande à Bruyère.

La zone N comprend des **sous-secteurs Nzh**, totalement inconstructible, et des **sous-secteurs Nh** autour des constructions existantes afin de permettre à ces dernières de pouvoir évoluer.

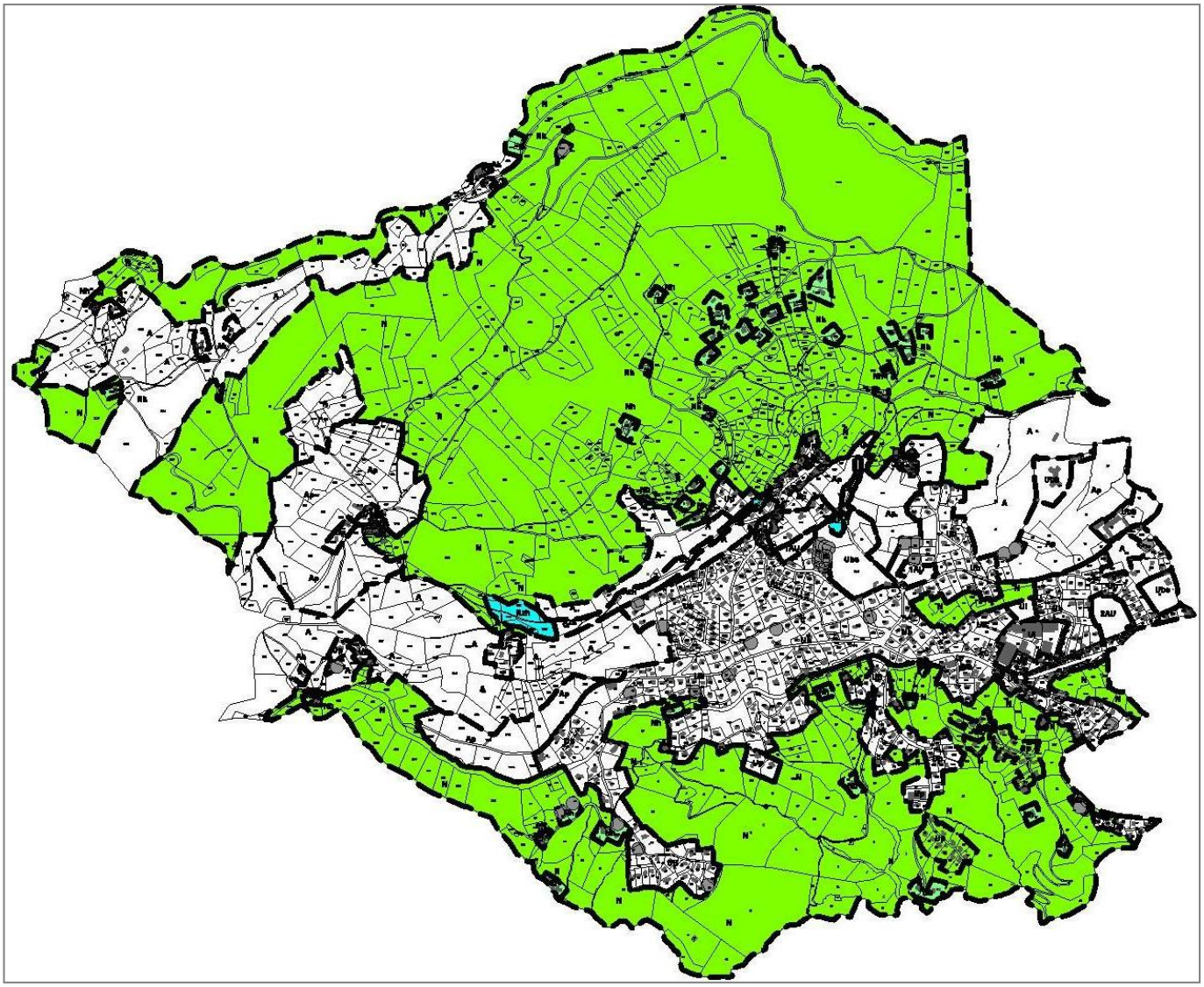
Principales évolutions de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

La délimitation de la zone N reprend une part importante des zones ND du POS voire sa totalité. Comme indiqué précédemment, malgré le potentiel agronomique de certains espaces, le zonage N s'étend sur une partie de terres anciennement agricole qui sont aujourd'hui inexploité. La raison de zonage a pour objectif de préserver ces espaces afin de faciliter leur reconquête. Leur caractère naturel reste aujourd'hui important de part le relief ou encore la présence de boisements importants. Les co-visibilités sur ces secteurs depuis les hauteurs de Veyras justifient également ce zonage.

Pour assurer la protection des zones humides, des secteurs Nzh ont été délimités.

Afin de limiter le développement des constructions en zone Naturelle, le secteur Nh a été appliqué à l'ensemble du bâti diffus et plus particulièrement sur le site du Bois Laville. Il est à noter que le Bois La Ville est un secteur ayant subit un fort mitage. Il se compose de constructions d'habitations éparpillées implantées au milieu de clairière (artificielle). Le zonage Nh permet de clarifier le statut de ces constructions.

Zonage



Règlement

En zone Naturelle, tout est interdit au regard de l'étendue des bois et forêt. Toute nouvelle construction est interdite. On autorise l'évolution et l'extension limitée des constructions existantes qui sont intégrées à un sous-secteur Nh. L'objectif est de préserver au maximum les espaces naturels, d'interdire tout nouveau mitage, d'encadrer le mitage passé et d'interdire toute nouvelle construction.

En sous-secteur Nh, on autorise l'évolution, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes. On règlemente les autorisations sur un secteur se composant majoritairement de constructions à usage d'habitation. On suit globalement les mêmes règles que pour le secteur Ah de la zone A.

Les sous-secteurs Nzh doivent être préservés afin de préserver l'environnement et les milieux sensibles. Aussi le choix a été d'interdire tout type de construction ou aménagement. Ce sous-secteur reprend les règles de la zone Azh.

6.3. LES SPECIFICITES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

6.3.1. Les emplacements réservés

6.3.1.1. Liste des emplacements réservés

Le document réglementaire du PLU fixent la mise en place d'emplacements réservés. Les servitudes définies sur les terrains particuliers assurent aux collectivités les moyens fonciers leur permettant de réaliser leur projet d'équipement.

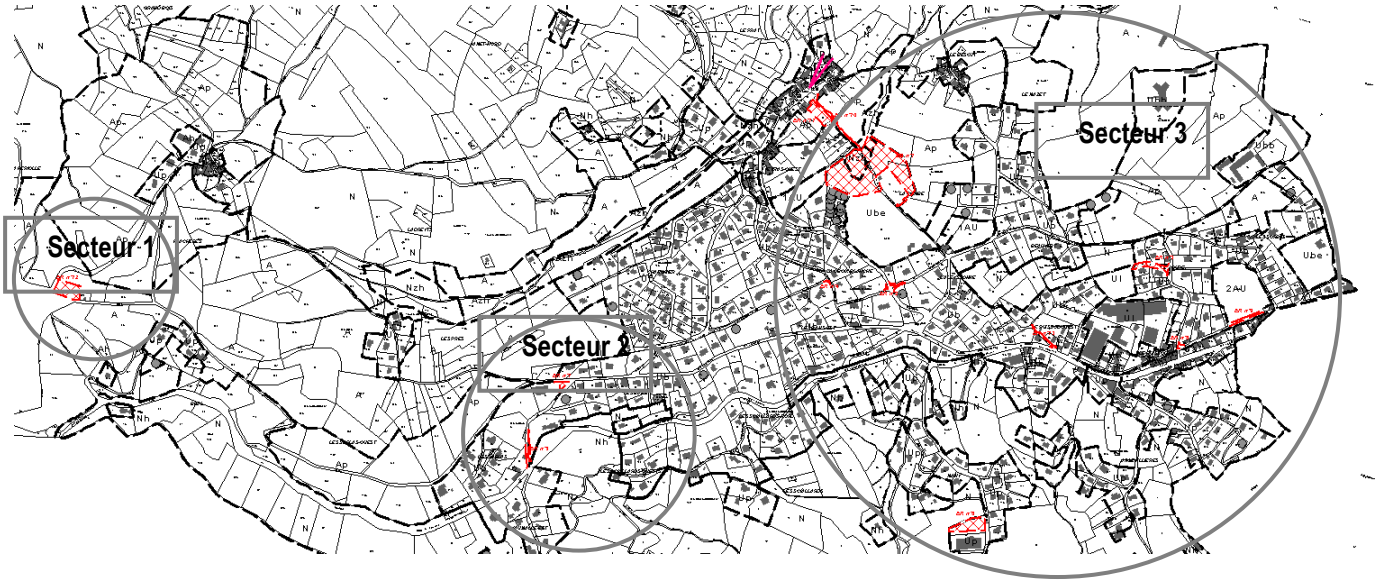
Listes des Emplacements Réservés			
N°ER PLU	**Bénéficiaire**	**Objet**	**Surfaces**
1	Commune	Salle culturelle et équipements publics	**1.8 ha**
2	Commune	Aménagement de carrefour	**213 m²**
3	Commune	Création de voirie aux Bayles	**932 m²**
4	Commune	Aménagement de carrefour	**45 m²**
5	Commune	Aménagement de carrefour	**339 m²**
6	Commune	Aménagement de carrefour	**93 m²**
7	Commune	Aménagement de carrefour	**300 m²**
8	Conseil Général	Extension de la bibliothèque départementale de prêt	**2 081 m²**
9	Commune	Secteur Ruissol - Création d'aires de stationnements	**550 m²**
10	Commune	Village – élargissement du chemin de la Combe pour l'aménagement d'une liaison piétonne	**367 m²**
11	Commune	Village – aménagement d'un espace public (aire de jeux…) et accès	**1 603 m²**
12	Syndicat des Eaux du Bassin de Privas	Quartier Flachères – extension du réservoir de Belin ou réalisation d'un ouvrage hydraulique d'alimentation en eau potable –	**2 105 m²**
13	Commune	Aménagement de carrefour et élargissement du chemin des Bayles	**180 m²**

6.3.1.2. Evolution par rapport au POS

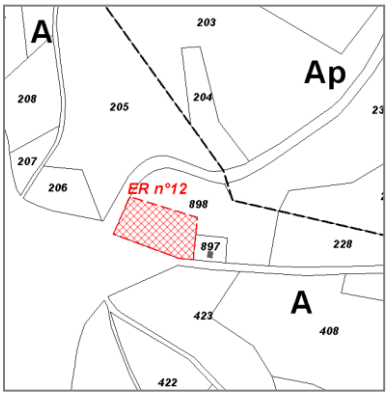
Les emplacements réservés du POS n° 2, 3, 4, 6 7 et 13 ont été supprimés car soit ils ont été réalisés ou soit ils ne sont plus d'actualité au regard des projets communaux.

L'emplacement réservé n°1 a été modifié au regard de l'évolution du Projet d'équipement sur la Combe.

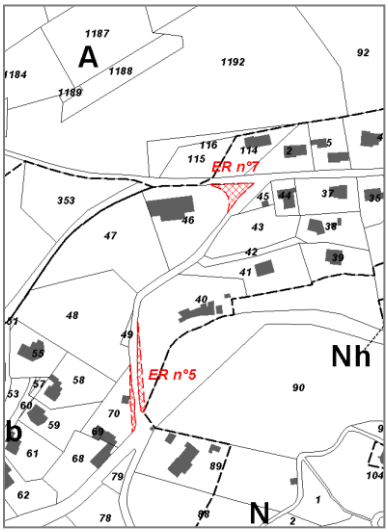
Les emplacements réservés n°9 à 13 ont été créés pour répondre aux nouveaux besoins émergeant sur la commune.



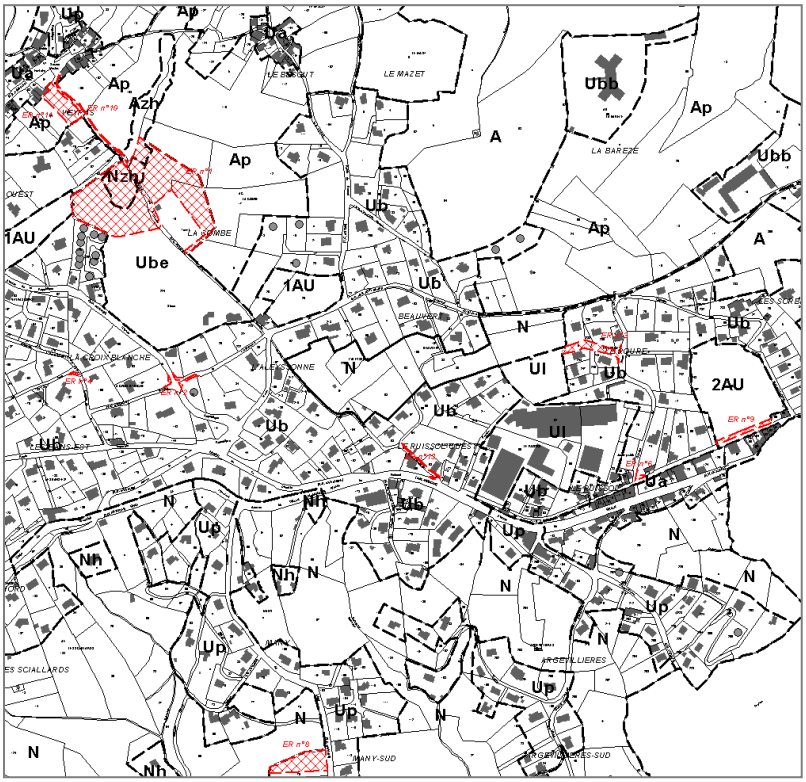
Secteur 1



Secteur 2



Secteur 3



6.3.2. Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

6.3.2.1. Liste des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les documents réglementaires du PLU présentent les éléments du patrimoine et du paysage à identifier au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Liste des Eléments du Paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme		
N°	**Localisation**	**Objet**
1	Domaine de la Barèze	Terrasses
2	Domaine de la Barèze	Local pour gardien de chasse
3	Domaine de la Barèze	Grangette
4	Domaine de la Barèze	Pigeonnier et terrasses
5	Chemin de l'Aleysonne	Calvaire
6	Chemin de Balayes	Calade
7	l'Aleysonne	Grangette
8	Chemin de Balayes	Calvaire
9	Av. Impériale	Châpiteaux, portail
10	Le Ruissol	Grangette
11	Argevillières	Grangette
12	Argevillières	gourgue
13	Les Sciallards	Grangette
14	Les Sciallards	Grangette
15	Les Sciallards	Grangette
16	Les Sciallards	Grangette
17	Vaumalle	Grangette
18	Tombes Antiques	Grangette
19	Flachères	Porche
20	Flachères	Abris
21	Flachères	Source
22	Ch. Du Bois Laville	Abreuvoir
23	La Combe	Grangette
24	Le Mazet/ la Chaze	Terrasses
25	Domaine de la Barèze	Grangette
26	Domaine du Vernet	Grangette
27	Domaine du Vernet	Terrasses, Gourgue
28	Pont des Chats	Aqueduc ?

Ces éléments sont indiqués sur le plan de zonage et un inventaire détaillé est situé en annexe du règlement. Il spécifie les prescriptions de nature à imposer la préservation de ces éléments.

Sont identifiés :

- le patrimoine bâti (étoile verte) ;
- les cônes de vue (trait rose).

6.3.3. Les périmètres de protection des captages

La délimitation reprend celle des périmètres de captage fixés par les Déclarations d'Utilité Publiques (DUP) :

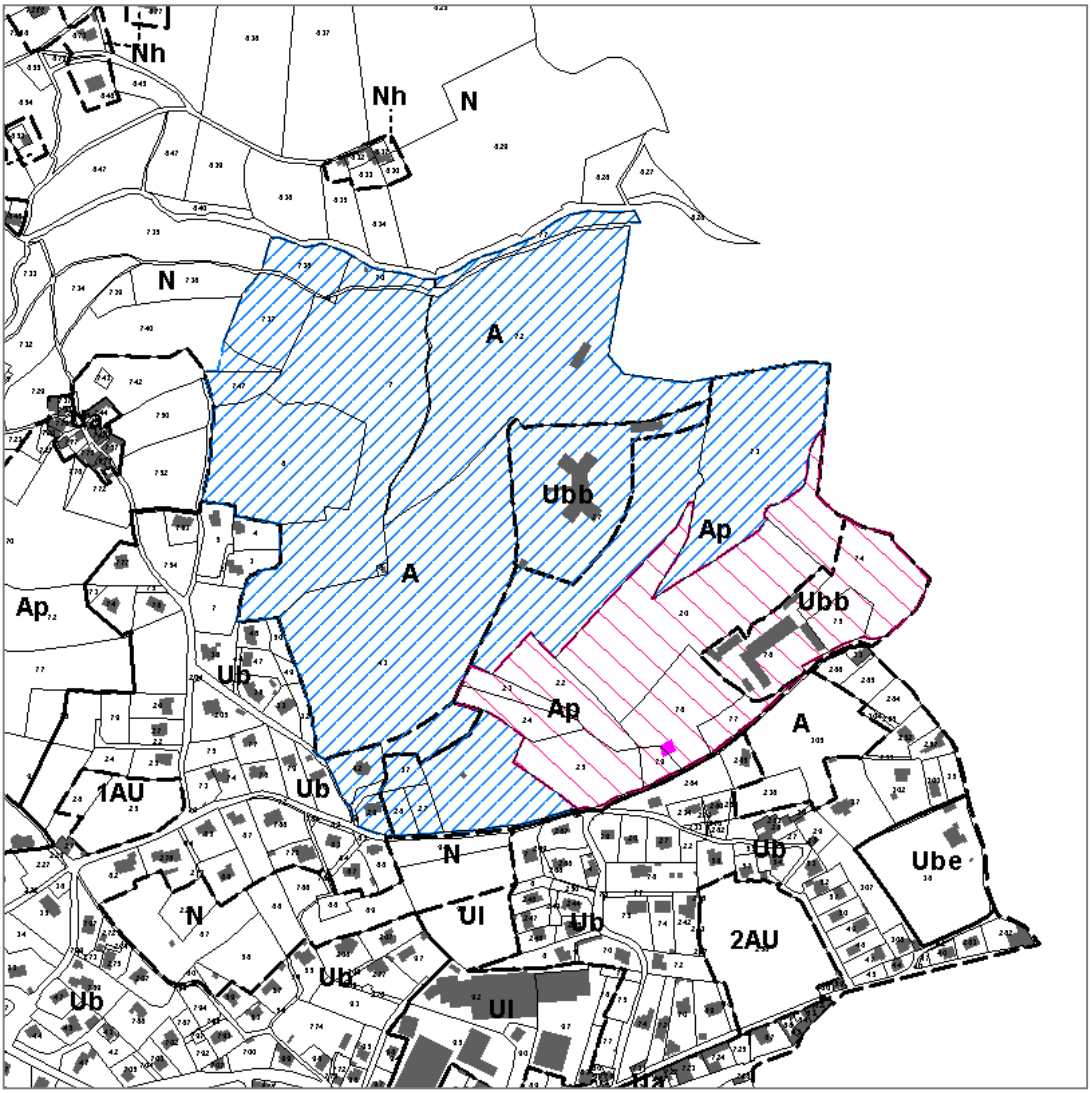
- Forage de la Barrèze – commune de Veyras, arrêté préfectorale n°88.978 du 4 novembre 1988 ;
- Forage des Tombeaux Romains –commune de Veyras, arrêté préfectorale du 8 juin 1991.

Les DUP différencient trois types de périmètre sur lequel s'applique des règles qui s'imposent au PLU et de fait à toute demande d'autorisation sur ces secteurs :

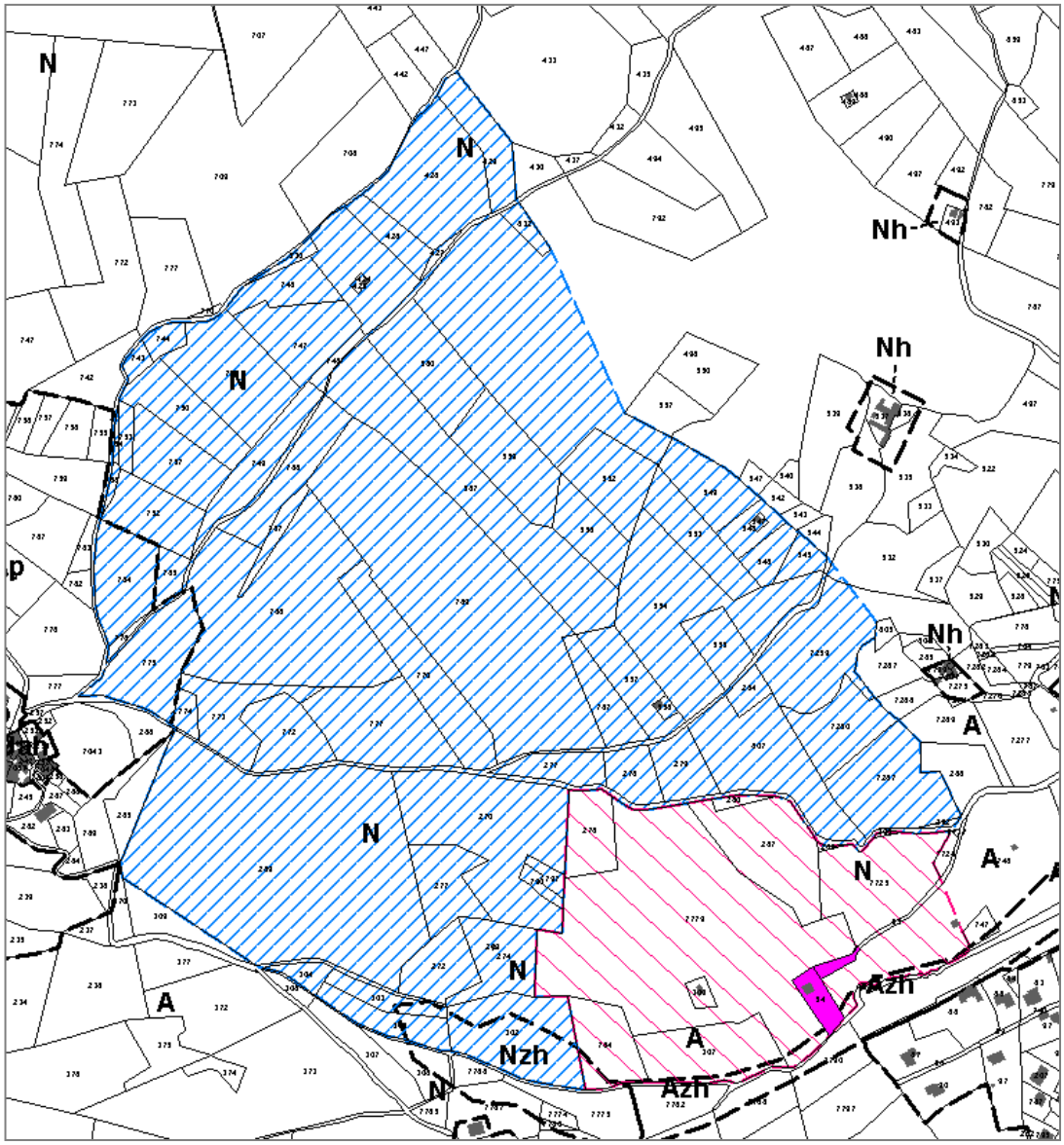
- Le périmètre de protection immédiate ;
- Le périmètre de protection rapprochée ;
- Le périmètre de protection éloignée.

Les DUP ont été annexés au PLU.

Forage de la Barrèze – commune de Veyras, arrêté préfectorale n°88.978 du 4 novembre 1988 ;



Forage des Tombeaux Romains –commune de Veyras, arrêté préfectorale du 8 juin 1991.



6.3.4. L'identification des zones soumises à l'aléa liées aux risques miniers

Le plan de zonage présente les zones d'aléa liées aux risques miniers. La commune de Veyras n'a pas de Plan de prévention des risques concernant le risque minier.

Sur les secteurs compris dans ces secteurs, des dispositions particulières et des mesures d'interdiction peuvent être prises au regard des demandes d'autorisation.

6.4. LE TABLEAU DES SURFACES DU PLU

ZONE	PLU (en ha)	% du territoire par zone du PLU
ZONE U		
UA	*4.4*	0.56
UAh	*0.5*	0.06
Ub	*84.88*	10.9
Up	*23.91*	3
Ubb	*3.75*	0.48
Ube	*5.71*	0.73
Ul	*3.18*	0.4
Sous total zone U	**126.33**	**16.2**
ZONE AU		
1AU	*1.4*	*0.18*
2AU	*1.57*	*0.20*
Sous total zone AU	**2.97**	**0.38**
ZONE A		
A	118.26	19.8
Ah	1.39	0.18
Ap	53.27	6.84
Azh	2.99	0.38
Sous total zone A	**175.91**	**22.6**
ZONE N		
N	459.93	59
Nh	11.4	1.46
Nzh	2.39	0.3
Sous total zone N	**473.72**	**60.8**
SUPERFICIE TOTALE	**778.93**	**100**

6.5. EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE – DE L'EXISTANT AU PLU – QUELLE PROGRAMMATION FONCIERE POUR VEYRAS D'ICI A 2025

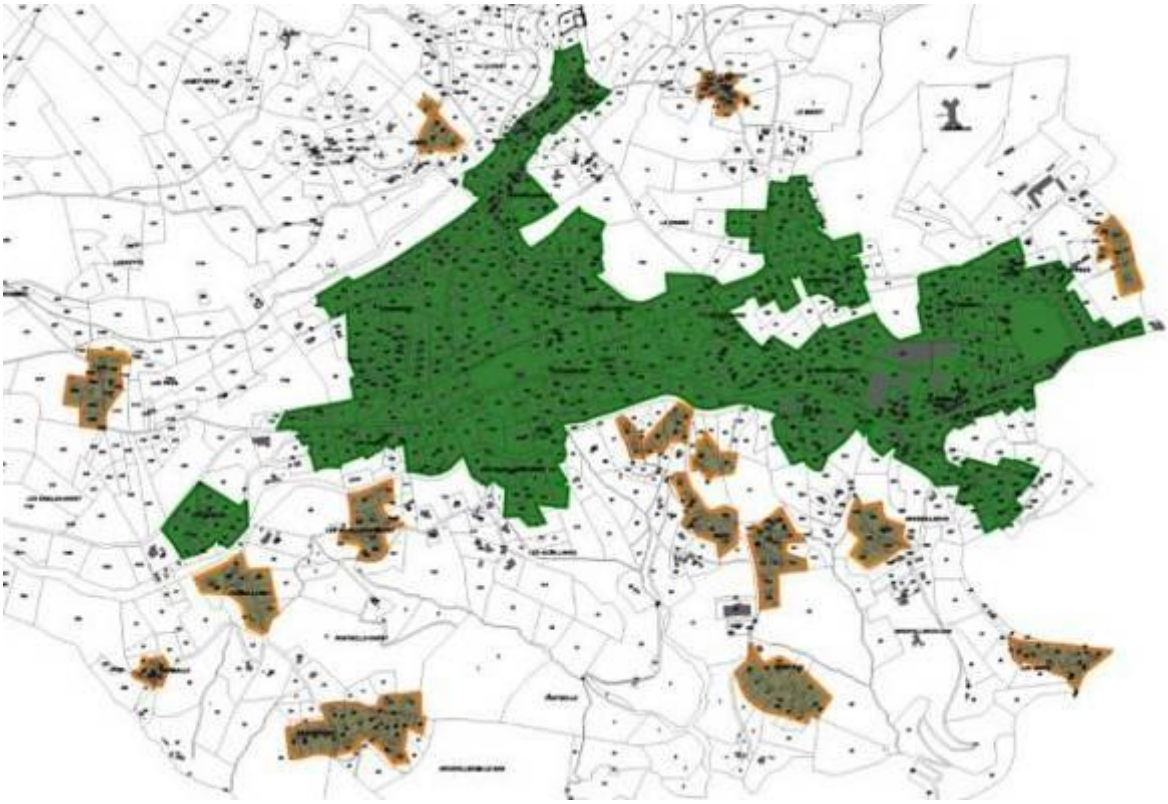
6.5.1. Tache urbaine actuelle

Au regard du zonage et de la tache urbaine actuelle, l'évolution de la tâche urbaine est analysée afin de mesurer la consommation foncière induite par le développement de la commune, et notamment pour la production de nouveaux logements.

L'analyse ci-après porte sur la tache urbaine proprement dite et ne tient pas compte du zonage du POS. L'analyse de la tache urbaine au regard du POS a été réalisée dans la partie diagnostic et état initial de l'environnement du rapport de présentation. Les chiffres présentées et les indicateurs choisis ne sont donc pas nécessairement les mêmes.

La tâche urbaine : elle correspond à l'enveloppe ou aux enveloppes agglomérée(s) actuelle(s), c'est à dire à l'urbanisation existante et équipée en tout ou partie. La définition de la tache urbaine est un outil de travail permettant d'estimer le foncier qui sera consommé pour les logements et la population existante, de comprendre comment les extensions urbaines sont envisagées dans le cadre du PLU. Elle ne correspond pas à la surface constructible du POS actuel, ni en aucun cas à la future limite de la zone urbaine U du PLU.

La tâche urbaine est déterminée selon la méthodologie suivante : Un périmètre de 12,5 mètres de rayon est défini autour de chaque construction. A partir du moment où ces rayons se recoupent, on considère que l'on peut intégrer les constructions à la tâche urbaine. Dans la mesure où le rayon correspond à un périmètre restreint autour de bâtiments et non des parcelles, certaines constructions se trouvant sur de grandes parcelles mitoyennes de la tâche urbaine sont exclus de cette dernière.



Tâche urbaine de Veyras aujourd'hui et hameaux

6.5.2. Consommation et potentiels du POS

Au cours des dix dernières années, la tache urbaine a augmenté d'environ 12 hectares.86 logements ont été construits au cours des dix dernières années.**La densité moyenne des nouvelles constructions a donc avoisinée les 7 logements à l'hectare.La consommation foncière moyenne a été de 1400 m² par logements.**

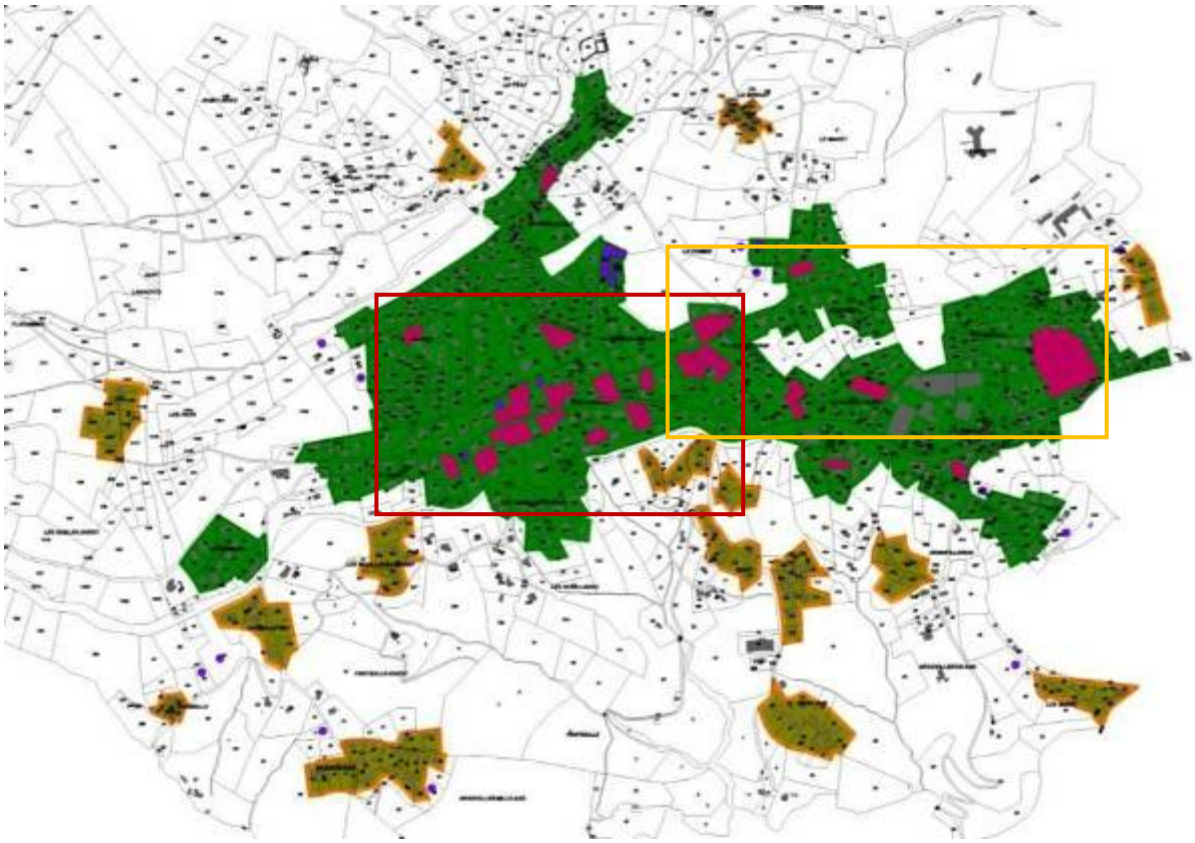
Au POS, environ 46,5 ha étaient classés en zone U, NA et NB.Malgré que les parcelles aient été potentiellement constructibles, elles n'ont pas été utilisées.

6.5.3. Consommation à venir du PLU

L'analyse qui va suivre doit permettre de différencier deux éléments :

- **Les potentiels du PLU compris dans la tache urbaine ;**
- **Les potentiels du PLU hors de la tache urbaine telle que définit par la méthodologie précisé ci-dessus, mais en continuité et en lien immédiat avec la tache urbaine de Veyras.**

6.5.3.1. Les secteurs compris dans la tâche urbaine.

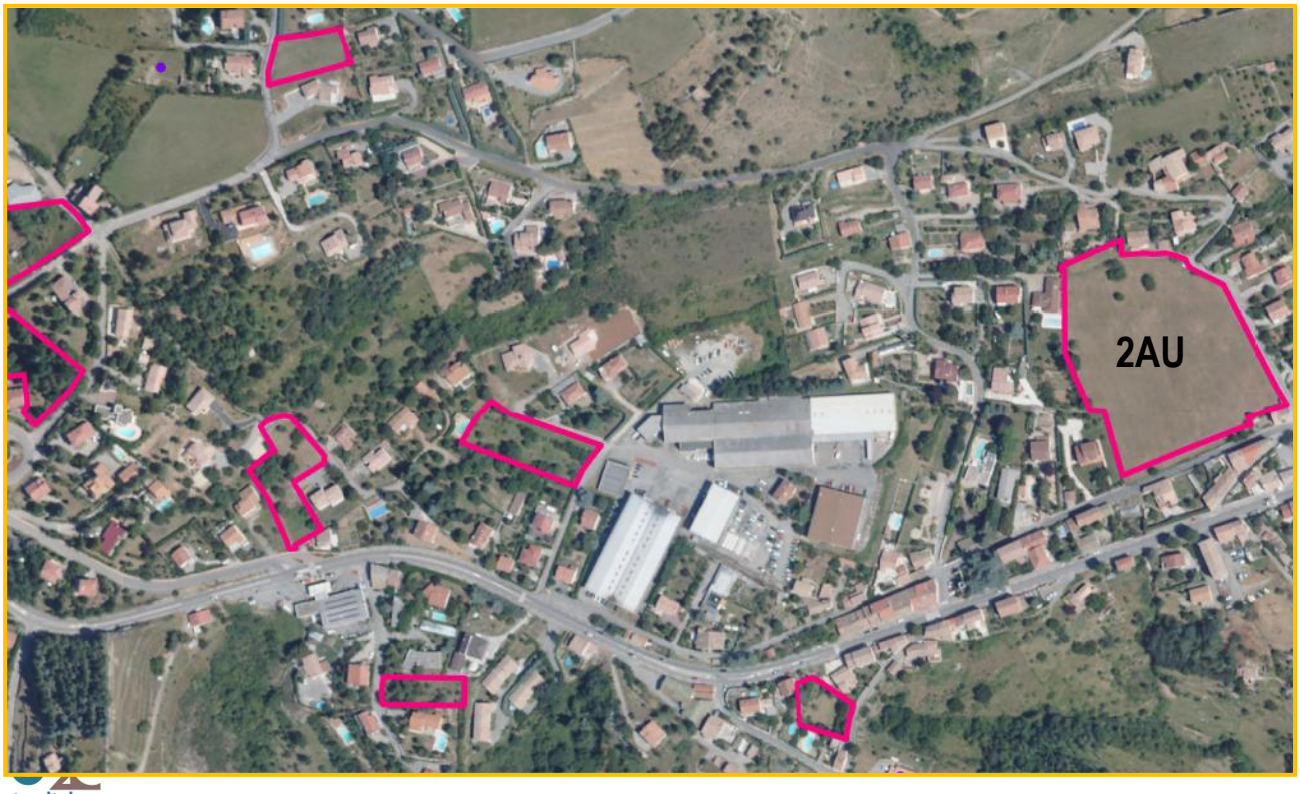


Tâche urbaine de Veyras aujourd'hui et potentiels constructibles au PLU

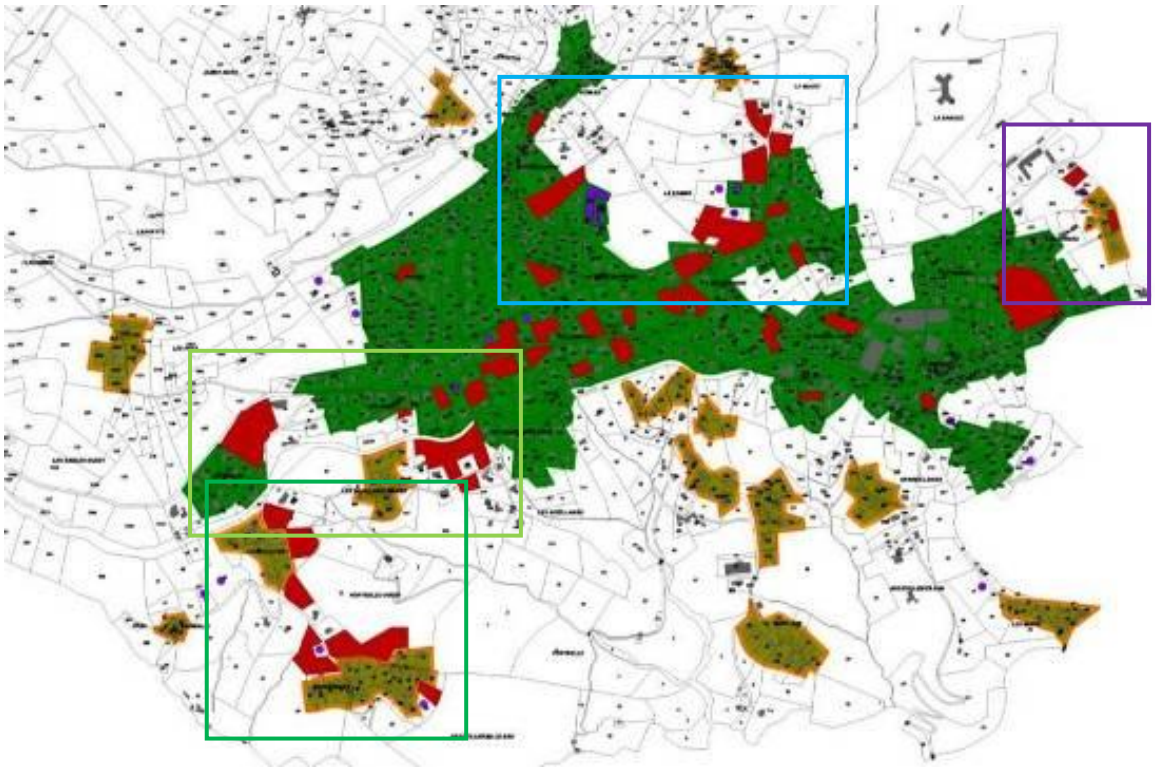
Les potentiels constructibles dans le PLU se répartissent entre les zones U et AU et correspondent à une surface de 14 hectares.

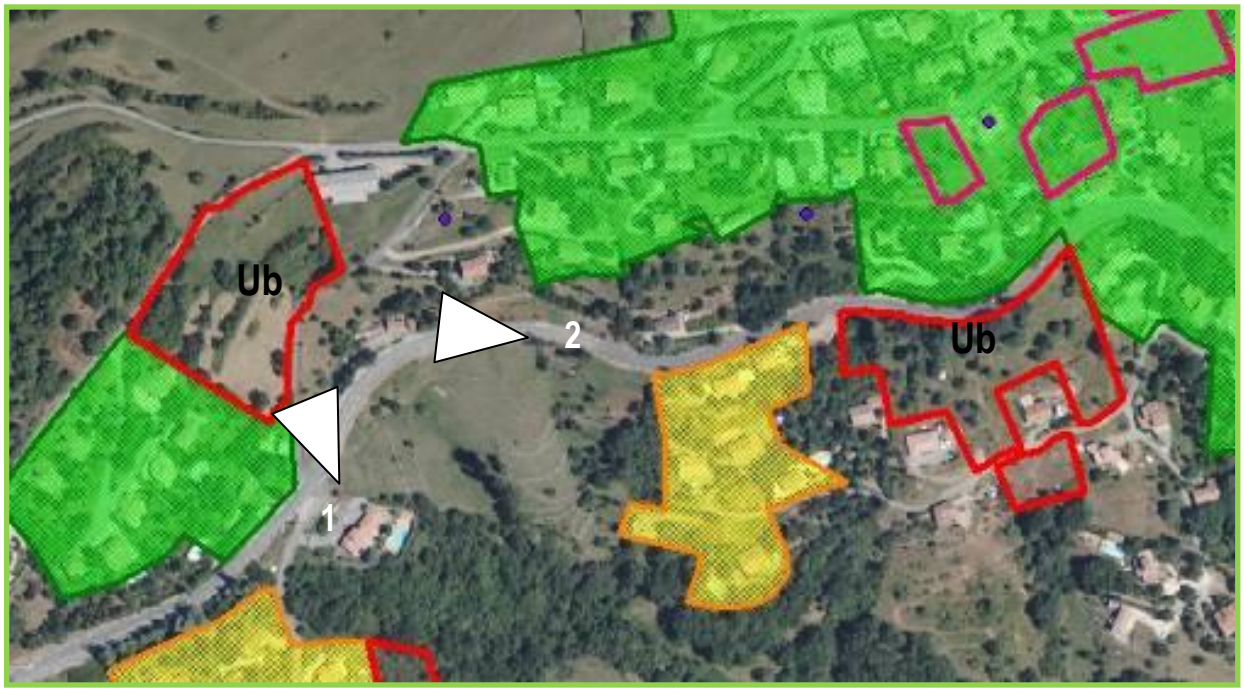
La carte ci-dessus présente les différents potentiels en rouge. Au regard de la tache urbaine, le développement urbain de la commune tel que l'envisage le PLU se fait en continuité de l'existant et en comblement. Aucune extension urbaine n'est prévue dans le PLU de la commune de Veyras.

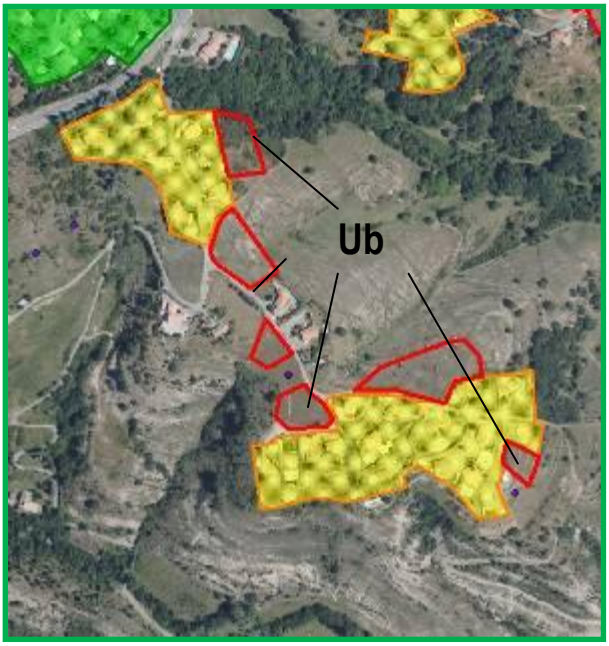
De plus environ 46,5 hectares classés en zone U, NA et NB considérés comme potentiels constructibles au POS sont redevenus des espaces à vocation naturelle et agricole et sont redevenus des zones A et N.

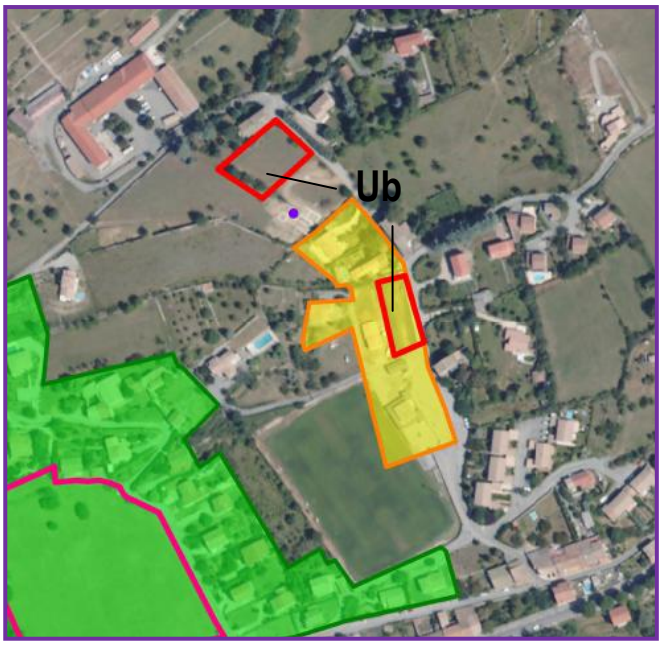


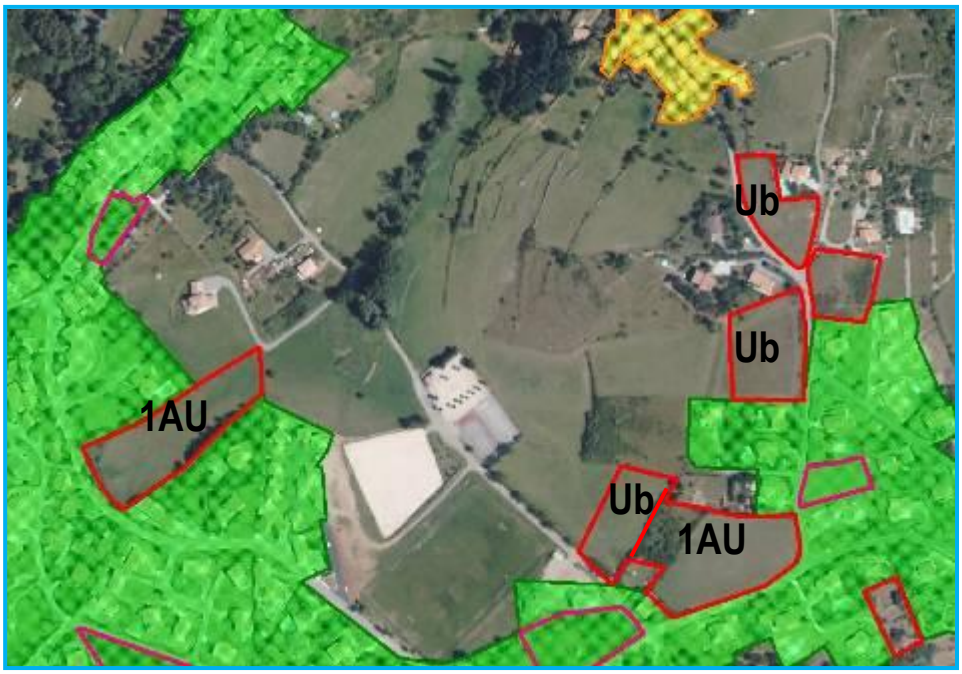
6.5.3.2. Les secteurs hors de la tâche urbaineactuelle






Ub


Ub


Ub
Ub
1AU
Ub
1AU

6.5.4. Bilan des zones constructibles des zones U et AU

Potentiels identifiés par zone dans la tâche urbaine (TU)		
Zones	**Emprise constructible (m²)**	**Nombre de logements**
TOTAL Zone Ua dans TU	**2 265**	**2 à 4**
Le village : une parcelle	*1 200*	*1 à 2*
Le Ruissol : une parcelle	*1 065*	*1 à 2*
TOTAL Zone Ub dans TU	**40 916**	**29**
Beauvier : une parcelle	*1 398*	*1*
Le Ruissol Ouest : 5 parcelles	*5 774*	*5*
Les Sorbes : 2 parcelles	*2 364*	*2*
L'Aleysonne : 4 parcelles	*6 480*	*4*
Les Bans-Est et la Croix blanches : dix secteurs et parcelles	*24 900*	*15*
TOTAL Zone 2AU Hors TU	**15 700**	**20**
Le Ruissol : une parcelle	*15 700*	*20*
TOTAL	**58 881**	**51 à 53**

Potentiels identifiés par zone hors de la tâche urbaine (TU)		
Zones	**Emprise constructible (m²)**	**Nombre de logements**
TOTAL Zone Ub Hors TU	**53 900**	**31**
La Combe, Le Mazet : 5 parcelles	*14 100*	*8*
Les Sciallards Nord : 2 parcelles	*14 600*	*7*
Les Sablas : deux parcelles	*11 300*	*8*
Vaumalle-Est et Beauregard : six secteurs	*13 900*	*8*
TOTAL Zone 1AU Hors TU	**13 998**	**16 à 21**
La Combe-Ouest : une parcelle	*6 473*	*7 à 10*
La Combe Sud-Est : deux parcelles	*7 525*	*9 à 11*
TOTAL	**67 898**	**47 à 52**

TOTAL du PLU toutes zones confondues	**127 974**	**98 à 105**

Sur les 12.8 hectares (arrondis de 127 974 m²) prévus par le zonage du PLU, 5.9 hectares sont à l'intérieur de la tâche urbaine existante. Ces potentiels sont du à un phénomène de rétention foncière important mais doivent dans un souci de cohérence rester au sein des zones U et AU.

Ce potentiel de 5.9 hectares correspond à 0.2 hectares de parcelles comprises dans la zone Ua, 4.1 hectares compris dans la zone Ub et 1.6 hectare de zone 2AU correspondant à une seule parcelle importante.

Les potentiels en Ub compris dans la tâche urbaine correspondent à des parcelles de taille modeste et sont compris comme des « coups partis ». C'est à dire que par rapport à la forme et la taille de ces parcelles, aucune opération d'ensemble ne peut être envisagée. La typologie de l'habitat en zone Ub correspond à de la maison pavillonnaire implantée le plus souvent en milieu de parcelle. La densité observée se situe entre 8 et 10 logements à l'hectare.

En conclusion, le projet de développement du PLU ne porte pas d'atteinte significative à l'activité agricole communale et vise par ailleurs à **limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles** en projetant un **développement de l'habitat dans l'enveloppe urbaine existante** et en **rendant de nombreux espaces constructibles du POS aux zones agricoles et naturelles** au sein du PLU.

Le PLU ne consommera donc que 6.9 hectares de la surface de la commune (5,9 hectares des 12.8 hectares totales sont compris dans la tâche urbaine). Pour la plupart, ces parcelles sont en friches n'ayant pas de vocation spécifiques aussi aucune ponction d'espace naturel ou agricole ayant une importance patrimoniale et paysagère forte n'est entrainée par le PLU.

Ainsi **l'ouverture à l'urbanisation projetée dans le cadre du PLU est dans l'ensemble cohérente avec la croissance démographique maximale projetée par la commune à l'horizon 2025** (échéance théorique du PLU). La commune envisage la création de **73 à 84 logements.**

Le PLU permet la construction de 98 à 105 logements :

- **Les potentialités dans la tâche urbaine représentent un potentiel de 51 à 53 logements.**
- **Les potentialités hors de la tâche urbaine représentent aujourd'hui donc 47 à 52 logements.**

Pour rappel, la densité constatée pour l'urbanisation réalisée entre 2000 et 2011 correspond à près de **8 logements par ha**. Si la même densité était projetée pour l'urbanisation des espaces constructibles résiduels du POS, celui-ci présenterait une capacité d'accueil de l'ordre de **380 nouveau logements**.

6.5.5. Objectif de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels de la commune de Veyras

Au regard de la carte de l'évolution des espaces urbanisés en résidentiel de 1979 à 2002 (cf. carte en partie 3.4.2 Evolution de l'urbanisation sur la commune - source DDT), il apparaît que la tache urbaine a augmenté de 26.18 hectares sur une période de 23 ans, soit une croissance moyenne de **1.13 hectare par an.**

Le PLU propose de combler un maximum de dents creuses à l'intérieur de la tache urbaine dans les années à venir, environ 5.9 hectares. Les autres développements prévus se feront en dehors de la tache urbaine et consommeront donc des espaces agricoles ou naturels. Cette augmentation de la tache urbaine est évaluée à 6.8 hectares sur la période 2011 à 2025, **soit 0.4 hectare par an.**

Au regard de ces deux consommations d'espace, le PLU va dans le sens d'une diminution de la consommation d'espace agricole et naturel conformément aux lois du Grenelles de l'environnement. Ainsi, **l'objectif est de diminuer de deux tiers la consommation d'espace.**

7. Analyse des Incidences du Projet de PLU sur l'Environnement

7.1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DES PRINCIPAUX ENJEUX DU PROJET

7.1.1. Situation et contexte

Commune en lien directe avec Privat, Veyras occupe une position géographique privilégié le long d'une RD importante pour le département de l'Ardèche.

Le territoire communal couvre une superficie de près de 776 hectares. Avec une population de l'ordre de 1557 habitants en 2009, la densité moyenne était à cette date de l'ordre de 200,6 habitants par km².

La municipalité à travers son projet de développement souhaite voir la population de Veyras tendre progressivement vers 1 660 à 1 686 habitants. A l'horizon 2025, le PLU projette ainsi une croissance de l'ordre de 103 à 129 habitants. Cette croissance de la population correspond à un taux de croissance annuel moyen situé entre 0,4 et 0,5.

Le PADD du nouveau PLU de Veyras affirme la volonté municipale de projeter un développement global et cohérent s'appuyant sur les atouts du territoire de Veyras et conciliant un développement urbain et préservation/valorisation du cadre de vie, de l'environnement et des paysages de la commune.

Ainsi le PADD s'articule autour de **trois orientations cadres :**

1- Planification d'un développement affirmant le village comme pôle de vie de la commune ;

2- Préservation de la qualité du cadre de vie et des paysages de Veyras ;

3- Accompagnement du développement de la commune par un renforcement de son dynamisme économique.

7.1.2. Principaux enjeux du Projet de développement communal

Par ailleurs, la commune place la préservation de son environnement et de la qualité de son cadre de vie au cœur de son projet de développement. Ainsi elle se fixe les objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain suivants :

- préserver le potentiel agricole global de la commune, ainsi que ses entités naturelles remarquables : Bois Laville, abords du Mézayon...
- reconsidérer les potentialités de développement du Plan d'Occupation des Sols (POS) en cohérence avec :
  - les dispositions de la loi Montagne – planification d'une urbanisation en continuité et en confortement de celle existante
  - l'enjeu de préservation des espaces agricoles/naturels et des paysges de la commune
  - les risques (minier notamment) et la desserte par la voirie et les réseaux dans certains secteurs (quartiers au Sud de la D104)
- planifier un développement en confortement du village :
  - permettre/inciter à une densification/structuration des espaces urbains actuels,
  - encadrer l'urbanisation des espaces interstitiels stratégiques de par leur superficie et/ou leur localisation (proximité des centralités de la commune : village et Ruissol).
- encadrer et phaser le développement futur : conditionner l'urbanisation nouvelle à la réalisation des éventuels voies et équipements/réseaux manquants, ainsi qu'à la réalisation d'opérations d'ensemble pour les espaces interstitiels stratégiques, dans un double objectif de maîtrise de l'évolution urbaine de la commune et d'incitation à un développement moins consommateur d'espace.

Deux secteurs 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces deux secteurs se trouvent autour de la zone de la Combe. Sur ces secteurs de grands principes ont été édictés afin d'assurer le respect d'une certaine qualité urbaine et l'intégration de l'urbanisation future dans l'environnement et les paysages. En tant qu'espace central regroupant les futurs équipements publics, le secteur de la Combe est stratégique pour le développement communal.

Un secteur 2AU a été délimité sur l'Est de la commune à l'arrière du secteur du Ruissol. Ce secteur de taille importante a vocation à recevoir une urbanisation à plus long terme. Il est considéré comme une réserve foncière pour la commune importante. Aussi, l'accessibilité du site est difficile de par la largeur des voies. C'est pourquoi l'ouverture de cette zone est conditionnée à une procédure adaptée de modification du PLU.

L'Urbanisation sur la commune est ainsi programmée au regard des enjeux du développement durable.

7.2. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE MILIEU PHYSIQUE (SOL, SOUS-SOL, EAU, AIR) ET LES RESEAUX

7.2.1. Le relief, la topographie et les sols

Le projet de développement vise à préserver les reliefs boisés sur la partie Nord de Veyras(bois à Laville notamment) et les reliefs plus ouverts sur le sud du territoire communal qui se composent de landes sèches et de pelouses.

Ces différents reliefs sont classés en N ou en A au regard de l'occupation du Sols et de l'étude de la Chambre d'Agriculture ayant identifiée les terres ayant un potentiel agronomique.

Au cours du temps, le développement urbain de Veyras s'est fait principalement sur les crêtes et sur les secteurs peu pentus. Aujourd'hui, le développement projeté envisage de combler les dents creuses existantes et à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Globalement ces espaces se caractérisent par peu de relief et le développement urbain ne générera pas d'importants mouvements de terrain, ni de modification significative de la topographie communale.

Le modelé naturel du sol pourra cependant être légèrement modifié ponctuellement au niveau de certaines parcelles. Pour autant au regard des potentiels identifiés, le développement urbain n'entrainera pas de modification substantielle des axes de ruissellement des eaux pluviales.

La commune est concernée sur son quart Sud-Est par le risque minier. La commune n'est aujourd'hui pas dotée de plan de prévention des risques miniers. Pour autant une carte d'aléa existe et a été reporté au plan de zonage pour information. Les demandes d'urbanisme portant sur les secteurs soumis à l'aléa sont soumises à l'avis de la DREAL.

Afin de garantir une intégration des constructions dans leur environnement et dans le paysage, le règlement du PLU instaure les mesures suivantes :

- Dans l'ensemble des zones du PLU, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions ;
- Les dispositions de l'article 10 relatives à la hauteur maximale des constructions sont adaptés selon les secteurs de la commune afin de limiter l'impact des constructions sur la topographie.

7.2.2. L'hydrographie, l'hydrogéologie et les réseaux

Le réseau hydrographique communal, constitué par le Mézayon, le Chalaron et l'Ouvèze, est préservé par le projet de développement communal. En effet, aucun développement n'est projeté à l'abord de ces cours d'eau. Ces différents cours d'eau se trouvent soit en zone N du PLU, soit en zone A.

Certains secteurs sensibles à proximité du Chalaron (Zone Humide) ont été identifiés et se sont vu appliquer un zonage spécifique Nzh ou Azh selon le type de zones qui les jouxtent.

Dans le but de limiter les ruissellements, les reliefs boisés ou ouverts ont été classé en espace naturel ou agricole.

Le modelé naturel du sol pourra cependant être légèrement modifié ponctuellement au niveau de certaines parcelles. Pour autant au regard des potentiels identifiés, le développement urbain n'entrainera pas de modification substantielle des axes de ruissellement des eaux pluviales.

Deux captages pour l'alimentation en eau potable (AEP) sont présents sur le territoire de Veyras. Afin de préserver la ressource en eau potable, les périmètres de protection de ces captages sont reportés au plan de zonage et le règlement fait référence aux arrêtés préfectoraux portant sur la constructibilité à l'intérieur des périmètres de protection. Par ailleurs, les besoins en eau potable seront accrus par l'augmentation de la population.

Un emplacement réservé a également été mis en place sur la partie Ouest de la commune. Cet emplacement réservé doit permettre l'extension du réservoir de Belin ou permettre la réalisation d'un ouvrage hydraulique d'alimentation en eau potable.

De plus, le développement urbain de la commune a été établi en cohérence avec la desserte actuelle ou projetée par l'assainissement collectif. Afin de limiter les rejets non contrôlés dans le réseau hydraulique communal, le développement urbain est interdit dans les secteurs relevant de l'assainissement non-collectif (ANC) (définition de zones Up). Sur ces secteurs, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

7.2.3. L'air

La croissance démographique planifié dans le cadre du PLU devrait entrainer une augmentation des déplacements motorisés, susceptibles de provoquer, sous réserve de l'évaluation des effets aggravants de l'évolution du transit routier et des effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine de l'automobile, des incidences négatives sur la qualité de l'air.

Cette incidence potentielle est limitée par un développement urbain planifié au sein et en confortement de la tache urbaine de Veyras et aux abords d'axes de circulation existants.

Afin de limiter et de compenser les impacts potentiels du développement urbain de la commune sur la qualité de l'air, le PLU établit les dispositions suivantes :

- Appui du développement urbain sur une structuration/densification de la tache urbaine, ainsi que sur une urbanisation en confortement de cette tache urbaine. Le développement est favorisé en confortement du tissu existant. Les secteurs stratégiques à urbaniser se trouvent à proximité des équipements structurants projetés de la commune. La commune souhaite ainsi diminuer les déplacements et les besoins en mobilité en rapprochant les secteurs de développement urbain à enjeux des secteurs d'équipements.
- Un renforcement des cheminements doux existants via les orientations d'aménagement et de programmation et par la mise en place d''emplacements réservés.

7.3. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LES ESPACES NATURELS

Le territoire de Veyras est caractérisé par plusieurs entités et continuités écologiques principales :

- Les collines boisés au Nord ;
- Les espaces de pâturages au Sud ;
- Et les trois cours d'eau que sont le Mézayon, le Chalarone et l'Ouvèze qui traversent la commune d'Ouest en Est.

Par ailleurs, certains secteurs de la commune sont reconnus pour leur valeur écologique au travers des dispositifs suivants :

- ZNIEFF de type 1 du ruisseau du Mézayon qui longe la limite Nord de la commune ;
- ZNIEFF de type 2 des plateaux et contreforts du Coiron sur la limite Sud de la commune ;
- ZNIEFF de type 2 du massif du Gourdon l'Escrinet sur la limite Ouest de la commune ;
- Zones humides le long du Chalarone.

Le PLU préserve ces entités d'intérêt écologique au travers de leur classement en zone Naturelle (N) ou en zone Agricole (A).

Sur certains secteurs de la zone et de la zone A ont été définis des secteurs Nh ou Ah afin de rendre possible l'évolution des constructions limitées. Sur ces secteurs, les extensions limitées, les piscine et les annexes sous-condition sont autorisés.

En favorisant le développement urbain sur les secteurs déjà bâti et encadré par le tissu urbain existant, le PLU induit une consommation modérée des espaces naturels. Le PLU ne remet ainsi pas en cause les grands équilibres écologiques du territoire de Veyras.

Afin de renforcer la préservation des espaces naturels de la commune, le PLU a opéré les évolutions suivantes :

- Redéfinition des limites urbaines du Plan d'Occupation du Sols au regard de l'enveloppe urbaine existante et reclassement de surfaces importantes de zones constructibles ou à urbaniser à long terme en zone N et en zone A ;
- Définition de périmètres Nzh et Azh stricts afin de limiter l'impact sur les zones écologiques sensibles.

7.4. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE MILIEU HUMAIN ET LES PAYSAGES

Dans les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU), le PLU prend en compte les caractéristiques urbaines et paysagères des tissus existants et tend à préserver le découpage de zonage effectué et le règlement mis en place. De ce fait, l'impact dans le paysage tant des nouvelles constructions que de l'évolution des constructions existantes sera limité puisqu'elles respecteront les formes urbaines en présence.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation est maîtrisée dans le tempspar un phasage (distinction des zones 1AU et la zone 2AU du Ruissols urbanisable à plus long terme).

Les nouvelles constructions projetées visent à accueillir des habitants supplémentaires, mais également à compenser les phénomènes de desserrement des ménages et de renouvellement, dans l'objectif d'offrir des logements diversifiés, adaptés aux besoins des populations actuelle et future, et de faciliter le parcours résidentiel de tous sur la commune.

Le phasage des zones A Urbaniser à vocation d'habitat, leur dimensionnement et leur positionnement à proximité des équipements et au sein de la tache urbaine de Veyras entraineront un impact limité sur l'habitat existant.

La préservation du cadre de vie et la valorisation des atouts patrimoniaux et paysagers de Veyras est au centre du projet communal. Ainsi le nouveau PLU met en œuvre les dispositions suivantes :

- Maintien de la distinction des zones urbaines différenciées correspondant aux tissus composant l'urbanisation de la commune, auxquels un règlement spécifique et adapté – visant à préserver leurs caractéristiques – est associé. Les règles d'implantation, d'aspect extérieur des constructions et de limitation des hauteurs ont été définies à partir de l'analyse du tissu urbain existant et visent à créer une harmonie entre les futures constructions et le bâti existant. La préservation du milieu humain passe également par la promotion d'une qualité architecturale des constructions et l'aménagement des espaces extérieurs, réglementés par les articles 11 et 13 notamment. Une attention particulière a été portée tant sur les zones urbaines (U) que les zones A Urbaniser (AU). A titre d'exemple le projet de la Combe comprenant un espace culturel et plus largement un équipement d'intérêt collectif (zone Ube) propose une intégration de la construction dans la pente avec toiture végétalisée ;
- Maintien de la vocation mixte du secteur du Ruissol et autorisation sous-condition d'artisans et commerçants sur l'ensemble du territoire communal. La commune cherche ainsi à ne pas freiner le développement commercial sur la commune et son développement économique ;
- Création de cheminements doux et sécurisation des déplacements par l'élargissement de chaussées, l'aménagement de carrefour via les emplacements réservés ;
- Définition d'orientation d'aménagement et de programmation sur les zones 1AU afin de structurer les nouveaux secteurs urbains et ce dans un objectif de produire une urbanisation qualitative tant du point de vue des formes urbaines que de l'accompagnement paysager des nouvelles constructions et des nouveaux aménagements. En ce sens, sont préconisées des formes urbaines moins consommatrices d'espace et libérant davantage d'espaces libres et paysagers. Des ouvertures visuelles sont à préserver ou encore des espaces verts seront à réaliser ;
- Préservation des espaces d'intérêt écologique mais également paysager comme les zones humides du secteur de la Combe identifiées Nzh et Azh au zonage du PLU ;
- Extension de la zone Ube de la Combe afin de renforcer le pôle d'équipements central de la commune et également le village historique de Veyras ;

- Identification et valorisation des éléments d'intérêt patrimoniaux et/ou paysagers de la commune, au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- Protection des espaces agricoles présentant des intérêts paysagers particuliers : à proximité des zones Urbanisées ou A Urbaniser. Ces secteurs spécifiques se voient apposés un zonage Ap en vue de leur préservation. Tout est interdit sur ces secteurs y compris les constructions à usage agricole.

7.5. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR L'HABITAT

Plusieurs secteurs destinés au développement de l'habitat ont été définis dans le PLU. Leur localisation et les aménagements nécessaires dans chaque cas ont été définis en tenant compte des accès possibles et des caractéristiques de chaque site. A ce propos, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Ruissol est conditionnée à l'amélioration des conditions de desserte du site. Le phasage des zones A Urbaniser à vocation d'habitat, leur dimensionnement et leur positionnement à proximité des équipements et au sein de la tache urbaine de Veyras entraineront un impact limité sur l'habitat existant.

La densification de certains secteurs (zones Ua et Ub) pourrait avoir des conséquences dommageables pour le tissu urbain existant. Toutefois, la définition de règles adaptées et notamment l'article 13 (espaces libres et plantation) au niveau de ces secteurs vise à préserver la qualité du cadre de vie pour l'habitat existant et à assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement (tant bâti que paysager).

Les nouvelles constructions projetées visent à accueillir des habitants supplémentaires, mais également à compenser les phénomènes de desserrement des ménages et de renouvellement, dans l'objectif d'offrir des logements diversifiés, adaptés aux besoins des populations actuelle et future, et de faciliter le parcours résidentiel de tous sur la commune.

Le développement à vocation d'habitat projeté dans le cadre du PLU a été étudié en relation avec les besoins identifiés et à permis la définition de zones dimensionnées en fonction.

Le PLU précise via les orientations d'aménagement et de programmation les conditions d'ouverture des zones à urbaniser. Ainsi elles instaurent une nécessaire diversité des typologies de logements et des formes urbaines, ainsi que des densités moyenne à respecter dans un objectif global de limitation de la consommation d'espaces.

7.6. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR L'ESPACE AGRICOLE

La préservation du potentiel agricole global de la commune est affirmée au sein du PADD de Veyras. Ainsi une large majorité du potentiel agricole communal est classé en zone A et le projet de développement se concentre au sein ou en confortement des entités urbaines existantes, limitant le mitage de son terroir agricole. La définition des zones agricoles s'est faite au regard des zones ayant un potentiel agronomique selon l'étude agricole de la Chambre d'Agriculture. Une part de ces potentiels sont préservées via un zonage N. Ce dernier a été appliqué sur des surfaces n'ayant plus de vocation agricole.

Ainsi, le projet cherche à préserver et permet de conserver des espaces naturels en vue d'une éventuelle reconversion.

Les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation engendrent une consommation limitée d'espaces agricoles mais ne remettent pas en cause les grands équilibres agricoles de la commune et cherche bien au contraire à redonner une place à l'activité agricole.

Afin de limiter l'impact paysager de nouvelles constructions sur certains secteurs, des secteurs Ap ont été définis au regard de la sensibilité paysagère des sites.

Deux nouveaux secteurs sont définis au sein de la zone Agricole :

- Le secteur Ah correspondant à des groupements d'habitations existantes au sein d'espaces agricoles. Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 14° du Code de l'Urbanisme, ce sous-secteur vise à permettre une évolution mesurée des constructions préexistantes (extension limitée et annexe/piscine qui leur sont liées). Dans la mesure où ces évolutions sont circonscrites dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, elles n'engendrent pas d'impacts sur le potentiel agricole de la commune ;
- le secteur Ap, correspondant aux espaces agricoles se trouvant à proximité des zones urbaines et/ou ayant une qualité paysagère à préserver de toute construction. Cette disposition vise à renforcer la préservation du potentiel agricole communal.

Enfin, le règlement du PLU encadre strictement la constructibilité au sein des espaces agricoles. Conformément aux dispositions de l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, seules les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises en zone Agricole (A). La diversification des exploitations agricoles est ainsi autorisée (agritourisme, vente directe à la ferme…). Ainsi le règlement de la zone A répond à sa vocation d'offrir les conditions optimales pour le maintien des activités agricoles existantes et l'accueil de nouvelles activités agricoles.

Le PLU de la commune de Veyras montre la volonté communale de redonner une place à l'agriculture sur la commune. En effet, la définition de la zone Agricole (A) s'est basée sur l'étude agricole menée par la chambre d'agriculture en 2009. Ainsi un nombre important de terres à fort potentiel agricole classé en zone à vocation naturelle au Plan d'Occupation des Sols a été reclassé en zone à vocation agricole.

7.7. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION RELATIFS AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Le développement de la commune est susceptible d'engendrer une augmentation des déplacements motorisés, du nombre d'accès sur les voies publiques, ainsi qu'une hausse de la demande en stationnement.

Afin de garantir de bonnes conditions de desserte, le règlement du PLU précise que les voies publiques ou privées doivent permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de ramassage des ordures ménagères. Ces voies doivent donc reprendre des caractéristiques propres à assurer ces circulations. Le nombre d'accès peut être limité pour des raisons de sécurité.

De plus afin d'améliorer les flux motorisés et surtout sécuriser les déplacements de tous sur la commune, le PLU actualise la liste des emplacements réservés (ER) pour permettre la création ou l'aménagement de voies de circulations, en cohérence avec les besoins actuels et futurs dans l'objectif de compléter et de poursuivre le maillage viaire de la commune dans l'ensemble des secteurs urbanisées ou à urbaniser

Afin de limiter et de compenser l'augmentation des déplacements motorisés induits par le développement urbain de la commune, le PLU établit les dispositions suivantes :

- Appui du développement urbain sur une structuration/densification de la tache urbaine existante, ainsi que sur une urbanisation en confortement de cette tache urbaine aux abords des axes de circulation préexistants. Le développement est ensuite, via la délimitation de zones à urbaniser, favorisé en confortement des centralités urbaines de la commune. Cette disposition permet de limiter les déplacements en direction des pôles d'équipements ;
- Renforcement des liaisons douces sur le territoire de Veyras via les Orientations d'aménagement et de programmation et également via la mise en place d'emplacements réservés.

Enfin l'article 12 portant sur les stationnements des zones U et AU a été actualisé en maintenant l'objectif d'accompagner les nouvelles constructions et les changements de destination des constructions existantes par une production de place de stationnement en nombre adapté à la vocation et à la fréquentation des nouvelles constructions.