

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

COMMUNE DE
VALPRIVAS

CARTE COMMUNALE

Approuvé par délibération
du conseil municipal
en date du: 10/11/05

Le maire,



Approuvé par
arrêté préfectoral
en date du: 27 DEC 2005

Le préfet,



Rendu O.G.N.E.

Rapport de présentation

1

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

Introduction	page 2
Un peu d'histoire	page 3
I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	
1 - PRESENTATION GEOGRAPHIQUE	page 4
2 - LE CADRE PHYSIQUE	page 6
1 - la géologie	
2 - l'hydrogéologie	
3 - le climat	
4 - la couverture végétale, l'espace agricole, la forêt	
5 - l'occupation du sol, le bâti	
6 - les matériaux	
7 - l'architecture du bâti	
3 - CADRE SOCIO-ECONOMIQUE ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	page 8
A - CADRE SOCIO-ECONOMIQUE ACTUEL	page 8
1 - la population, la démographie	
2 - la construction et le logement	
3 - l'activité économique et sociale, l'agriculture, le tourisme	
4 - les infrastructures, les réseaux, les dessertes	
5 - l'intercommunalité	
6 - les contraintes	
B - LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	page 15
II - LES CHOIX RETENUS ET LEUR INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT	page 16
1 - les choix généraux et leur cadre de mise en œuvre	
2 - les choix précis et leur incidence sur l'environnement	
III - REGLEMENTATION DU ZONAGE	page 19

INTRODUCTION

La commune de VALPRIVAS disposait d'un document d'urbanisme : carte communale portant MARNU qui fut applicable pendant 4 ans à compter du 16 novembre 1998. Cette forme de document reste bien adapté à la collectivité compte-tenu des enjeux communaux, mais mérite un réexamen pour tenir compte des risques, de l'insuffisance des dessertes et de projets communaux de nature à dynamiser la commune. C'est la réflexion conjointe entre la collectivité, les différents services de l'Etat (DDE, DDAF), la Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire qui a permis d'aboutir aux principes d'urbanisation et d'aménagement.

Le présent document est élaboré en vertu de :

- La Loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 réformant le régime des MARNU qui deviennent des documents d'urbanisme pérennes (délai de 4 ans supprimé) appelés désormais « cartes communales ».
- La loi du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat

Les cartes communales telles que prévues par la loi SRU et la loi U.H. (article L 124.1 du Code de l'Urbanisme et suivants) restent relativement simples dans leurs objectifs, le but étant uniquement de délimiter les zones constructibles et les zones non constructibles, avec la possibilité de délimiter certains secteurs particuliers pour les problèmes de nuisances notamment. Les cartes communales sont également désormais soumises à enquête publique.

Le présent projet de carte communale sur la commune de VALPRIVAS a donc été élaboré à partir de l'étude des MARNU approuvées en 1998, revu et corrigé par la commune et les services de l'Etat pour être compatible avec la loi SRU et la loi U.H.

L'enquête publique s'est déroulée du 11 mai 2005 au 11 juin 2005.

UN PEU D'HISTOIRE

L'origine. En 990, le nom du lieu Vallis Privatas signifie d'après le premier élément vallée, le second sans doute l'adjectif privatus, signifiant retiré, isolé.

La première mention du château apparaît au Xème siècle : c'était une place forte et un château. La situation de la construction primitive assurant une vue lointaine d'est en ouest

Valprivas était, jusqu'au XIème siècle une forteresse, appartenant aux seigneurs du Forez. A la Renaissance, la famille des Thélis cède la forteresse à Antoine Verd du Verdier qui reconstruit et embellit la demeure qui devient sa résidence. Antoine Verd du Verdier, était lieutenant général du royaume d'Henri IV pour le Lyonnais, ce qui lui valut de voir son château canoné et d'être chargé de la préparation du mariage d'Henri IV avec Catherine de Médicis, protectrice de Rubens. Humaniste, ami des poètes de la Pléiade, Antoine Verd du Verdier, talentueux poète, rédigea sa célèbre « Bibliographie Française » à partir de son imposante bibliothèque. Il fit exécuter par des artistes de l'atelier de Pierre Paul Rubens, qui s'étaient fixés à Lyon après avoir travaillé à l'école de Fontainebleau, les grandes peintures murales situées dans la chapelle castrale, un des rares témoignages sur la peinture murale de cette époque.

Sous l'ancien régime Valprivas dépendait des comtes du Forez et du diocèse du Puy.

Vers la fin du XVIIème siècle, le château fut incendié. Lors de la révolution, les La Pierre Saint-Hilaire, derniers seigneurs décidèrent d'émigrer. Mis sous séquestre à la Révolution, le château fut vendu comme « bien national » à la restauration. Valprivas devint paroisse en 1815. L'église actuelle et la cure furent édifiées en 1876.

En 1961, grâce à l'ecclésiastique et critique musical belge, Carl de Nys, l'association du centre culturel de Valprivas devint propriétaire des bâtiments et grâce au concours des pouvoirs publics, ceux-ci ont été restaurés à partir de 1963 par le Centre culturel qui y a son siège et ses activités tout au long de l'année.

Autrefois, la commune était essentiellement tournée vers l'agriculture, elle reste essentiellement vouée à cette activité, c'est une commune tournée vers le Forez et la région stéphanoise.

Sources : les Châteaux de la Haute-Loire



I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1- PRESENTATION GEOGRAPHIQUE

La commune de VALPRIVAS est située à l'est du département de la Haute-Loire. Elle est située à 65 km du Puy en Velay et à 45 km de St Etienne. La superficie est de 2 366 hectares. L'altitude du bourg est de 840 m NGF.

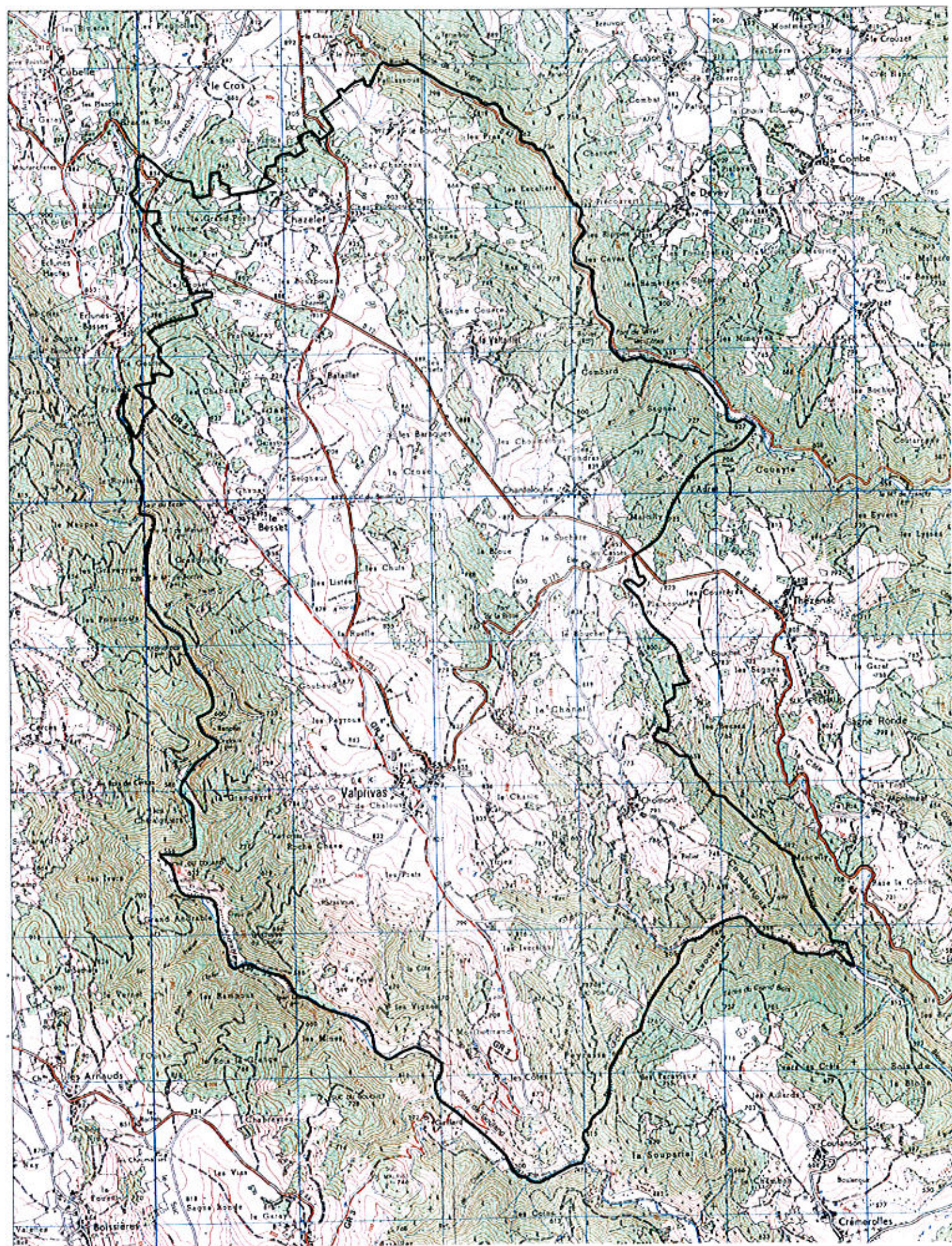
La commune fait partie de l'arrondissement d'YSSINGEAUX, du canton de BAS-EN-BASSET et de la communauté de communes de Rochebaron à Chalencon.

La commune est limitrophe de :

- Bas-en-Basset
- Beauzac
- Tiranges
- Boisset
- Saint-Hilaire Cusson la Valmitte (Loire)
- Rozier Cotes-d'Aurec (Loire)
- Leignecq (Loire)



ATLAS COMMUNAL : VALPRIVAS



2- LE CADRE PHYSIQUE

1 - La géologie

La géologie de la commune est simple, elle dépend du complexe granitique du Velay constitué par le plateau granitique à cordiérite. Quelques roches métamorphiques forment de vastes enclaves au sein des granites. Ce complexe forme le plateau de Craponne qui s'étend au nord par la partie sud du Forez, il se prolonge vers le plateau de La Chaise-Dieu, lequel penche vers l'Allier. Le plateau de Craponne penche vers la Loire.

L'érosion a dessiné un relief de « pénéplaines » qui se caractérise par une « usure » en alvéole, formant ainsi des petits bassins abrités où l'homme s'est installé. Les parties plus dures ont résisté à l'érosion et sont généralement boisées.

2 - L'hydrogéologie

Le plateau de Craponne est généralement marqué par de profondes fractures, dues aux effondrements, qui lacèrent la surface et où se sont installés des cours d'eau : l'Arzon, l'Ance, l'Andable et quelques autres de dimension plus réduites. Ces vallées découpent le plateau en compartiments comme l'Andable qui délimite la commune à l'ouest et le Courbière au Nord.

L'hydrologie de la commune reste plus discrète et les ruisseaux divaguent sur des fonds : Riou Menou, ruisseau de la Bloue.

3 - Le climat

Ce plateau se caractérise par un climat de moyenne montagne relativement rigoureux avec des températures inférieures à 10 degrés en période hivernale et un enneigement qui persiste plus que sur certaines zones voisines

4 - La couverture végétale, la forêt

La forêt occupe environ 41 % de la superficie communale (976 ha) : forêt de conifères. Le pin sylvestre domine. Peu de feuillus.

Les vallées très pentues de l'Andable et du ruisseau de Courbière, les pentes des talwegs, les prairies en fonds de vallées, parce-que difficilement mécanisables, difficiles d'accès et morcelées, n'ont pas résisté à l'enrésinement. Sur les versants, les hauteurs et autour des lieux habités, la prairie subsiste souvent en enclave de la forêt. Toutefois, de petits boisements sont apparus çà et là au sein de l'espace agricole. Cette situation laisse présager un enrésinement prochain et une fermeture du paysage.

5 - L'occupation du sol, le bâti

Le bourg de Valprivas : il occupe une position dominante, sur le bombement du relief en référence à l'ancienne forteresse. L'architecture traditionnelle constitue l'essentiel : bâtiments en moellons de granite recouvert de tuiles rouges. Il est organisé le long des voies rejoignant le bourg. Une urbanisation récente s'est implantée en périphérie immédiate du bourg : pavillons récents au nord et au sud du bourg. Toutefois sa silhouette n'a pas été altérée et elle reste préservée, notamment aux abords du château et au nord-est où la forme architecturale ancienne est maintenue.

Les hameaux : le bâti ancien reste groupé, il est étalé dans les pentes et constitué d'anciennes fermes en granit apparent, appareillé ou non. Les hameaux se sont peu développés et les formes urbaines restent homogènes. Toutefois, les constructions agricoles récentes de volume important se sont construites en périphérie.

La multitude des sources a favorisé l'installation de nombreux écarts et fermes isolées.

6 – L'architecture, les matériaux

L'architecture est très sobre, modeste voire austère. Les maisons de bourg sont différentes et on constate un souci plus évident de mise en valeur.

Un matériau traditionnel domine: le granit dans les appareillages des façades, lié au mortier de chaux grasse et de terre. Traditionnellement, la partie habitation de la ferme était enduite de crépi à la chaux, mais aujourd'hui la mode de la pierre a conduit au décrépiage des façades. Toutefois, dans le bourg, les façades sont plus généralement enduites.

L'entourage des baies est en pierres ou en briques, parfois en linteaux de bois ou cadre en bois pour des constructions simples.

Les toitures sont traditionnellement à deux pans, de faible pente pour les tuiles creuses. Parfois, un toit à quatre pentes dissocie l'habitation du bâtiment d'élevage.

Au cours du XIXe siècle, la disponibilité de la terre cuite a donné lieu à des utilisations assez systématiques dans les reprises de bâtiment. Briques et tuiles plates se sont répandues par le développement des activités artisanales et industrielles.

Les matériaux traditionnels tels que le granit font partie du patrimoine naturel permanent pour l'architecture locale, ils sont particulièrement adaptés au climat et au milieu.

7 – L'habitat : des fermes traditionnelles aux pavillons contemporains

Les volumes : Le type le plus répandu est celui de la ferme bloc, pour faire face aux rigueurs du climat, bâtiment rectangulaire, couvert d'un toit à 2 ou 4 pentes, relativement faibles. Le bâtiment est en principe orienté parallèlement aux courbes de niveau. La majorité des fermes est de dimension réduite.

L'accès à la grange se fait grâce à la déclivité naturelle du terrain au moyen d'une rampe - la montée de grange ou montadou.

Les bâtiments agricoles sont composés de volumes importants quelquefois non terminés - tunnels verts à l'impact fort.

Le patrimoine rural : lavoirs, métiers à ferrer, calvaires, croix rythment la découverte des villages.

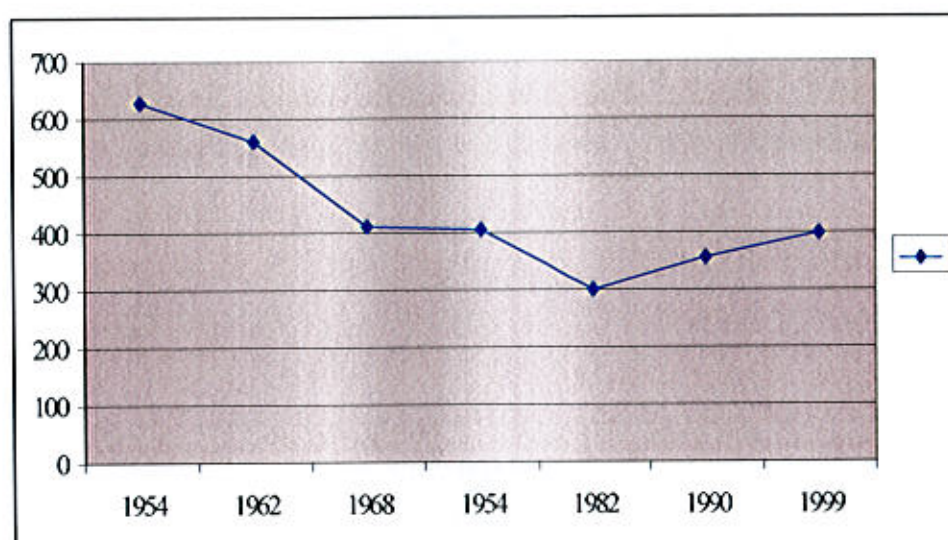
Sources : *Atlas départemental des paysages de la Haute-Loire 1995*
Inventaire des paysages DIREN

3 - CADRE SOCIO-ECONOMIQUE ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

A - Cadre socio-économique actuel

1 - Démographie et habitat (source RGP 2000)

En 1872, la commune comptait 1307 habitants. En 1886, elle en comptait 1350 et au début du 20^{ème} siècle sa population était de 1203 habitants. L'érosion démographique liée à l'exode rurale débuta ensuite. Au lendemain de la première guerre mondiale, on relevait 1012 habitants (1921). Depuis, la population a constamment chuté : 300 habitants en 1982. A partir de 1990, on constate une forte augmentation : 390 habitants en 1990. Le recensement de 1999 constate une nouvelle augmentation (405 habitants). Ces tendances sont caractéristiques des communes de l'Est du département proche de la région stéphanoise.



La population est inégalement répartie selon une densité de 17 habitants au km² en 1999.

Evolution des structures d'âges

tranches d'âge	0 - 19 ans		20 - 39 ans		40 - 59 ans		+ 60 ans	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1982	54	18 %	53	18 %	85	28 %	108	36 %
1990	58	16 %	79	22 %	78	22 %	141	40 %
1999	83	21 %	86	21 %	97	24 %	135	34 %

En 1999, les moins de 19 ans n'atteignaient pas le quart de la population totale. La part des plus de 60 ans représentait le tiers de population, cette part ayant tendance à se stabiliser. La part de la population entre 20 et 59 ans a tendance à augmenter.

Evolution de la population active

Type et nombre d'emplois	nombre d'emplois		salariés	non salariés	chômeurs
	sur commune	hors commune			
1982	104	33	56	81	2
1990	65	57	71	51	11
1999	47	101	104	44	11

Entre les trois recensement, globalement le nombre d'emplois a peu augmenté. Toutefois, le nombre des salariés a doublé et le nombre des non salariés agriculteurs, artisans a diminué de moitié. Plus des 2/3 des salariés travaillent en dehors de la commune. L'effectif des non salariés a fortement diminué. Comme sur l'ensemble de l'Est, le chômage est en augmentation.

2 - La construction et le logement (source RGP 2000)

Années	nombre de logements	résidences principales	résidences secondaires	logements vacants
1982				
1990	346	151	177	18
1999	331	168	142	21

Globalement, le nombre de logements n'a pas augmenté, les résidences principales ont augmenté au détriment des résidences secondaires. Cette situation est due à la transformation de résidences secondaires, notamment par des retraités, en résidences principales.

Le nombre de logements vacants a tendance à rester stable.

En 1999, → le type de résidence principale était :

- individuel (ferme, maison individuelle) ⇒ 153
- collectif ⇒ 11

→ le statut d'occupation ⇒ 127 propriétaires

- ⇒ 20 locataires
- ⇒ 21 logés gratuitement

→ logements sociaux ⇒ néant

L'achèvement des résidences principales :

- avant 1949 : 201
- 1949 - 1974 : 49
- 1975 - 1981 : 21
- 1982 - 1989 : 31
- après 1990 : 29

année	aménagement bâtiment existant	habitation individuelle	bâtiment d'activité création-extension	exploitation agricole création-extension	Autres
1993		2		4	
1994	3	4		1	
1995	1	1	1	1	1
1996	5	1	2	2	
1997	4	1		4	2 abris bois
1998	4	1		2	
1999	5	2		1	
2000	3	5			2 garages
2001	7	2		1	2

Sources Statistiques permis de construire DDE - subdivision de Monistrol S/Loire

Depuis 1982, le nombre de résidences secondaires a diminué au profit des résidences principales, phénomène lié à l'augmentation de la population. Les résidences secondaires restent importantes (un tiers des logements), confirmant la vocation de VALPRIVAS pour un tourisme de week-end, que l'on peut qualifier de tourisme stable.

3 - L'activité économique, sociale et le tourisme

L'activité artisanale et commerciale :

- 2 restaurants
- 2 bars
- 1 bureau de tabac-journaux

Les services :

- 1 lieu de culte
- 1 école primaire publique avec ramassage scolaire
- bureau de poste

La santé, l'action sociale

- aide ménagère à domicile
- soins à domicile

La commune de VALPRIVAS est très dépendante de BAS-EN-BASSET, pôle de services disposant d'une gamme étoffée d'équipement (commerces, services financiers, professions de santé, services publics). Le bourg de VALPRIVAS est distant de 11 km de BAS-EN-BASSET.

Les sports, les loisirs, la culture

- sentiers, circuits sportifs et de randonnées avec topo-guides, 30 km balisés, circuit des hameaux
- terrain de grands et petits jeux
- tennis
- bibliothèque mobile
- centre culturel
- associations sportives, club du 3^e âge

Capacité d'accueil touristique

- 1 camping homologué de 30 emplacements
- 1 auberge rurale dans le bourg

Les causes d'intérêt

Le caractère de la commune et ses richesses naturelles (forêt, l'Andable et sa vallée...), son environnement et son cadre de vie, ainsi que les nombreux sentiers constituent des motifs d'intérêt pour le touriste. Le caractère rural a permis de sédentariser des habitants travaillant à l'extérieur de la commune.

Le centre culturel installé dans le château offre un programme annuel de concerts de musique. Le château, monument historique revêt un intérêt particulier de par son architecture Renaissance et les peintures de l'école de Rubens.

D'autres éléments d'intérêt :

- l'église
- le patrimoine rural : son habitat
- les éléments religieux, maison de béate, croix
- tables d'orientation, belvédère



Le château

L'agriculture (source - RGA 2000)

	1979	1988	2000
nombre d'exploitations	43	33	22
population agricole	161	113	88
surface agricole utilisée	879	866	920
terres labourables	398	356	404
- dont céréales	242	160	138
Superficie fourragère principale	610	698	776
Dont Superficie en herbe	479	509	514
Cheptel :			
- bovins	608	742	862
- volaille	474	531	465
- vaches laitières	794	386	241
- équidés	c(1)	c(1)	20
- caprins	87	59	25
- ovins	493	553	615
- porcins	334	89	41

(1) résultat non publié

Bien qu'ayant diminué ces dernières années, l'agriculture reste active. Elle occupe environ 39 % de la superficie communale. Le nombre d'emplois concernant cette activité n'est pas négligeable mais a baissé de moitié en 10 ans.

4 - Les infrastructures, réseaux, dessertes

La voirie (source : D.D.E.Haute-Loire)

La commune est desservie par la route départementale n° 12 qui relie Bas-en-Basset à St-Pal-en-Chalencon et par la R.D. 125.

Les hameaux et écarts situés sur la moitié nord de la commune sont desservis par des voies communales et chemins ruraux aux caractéristiques suffisantes. On compte 23 km de voies communales.

Le réseau départemental est classé en niveau de service :

- D1 : RD 12 : intervention immédiate et continue
 - les autres RD sont classées en D2 et D3 : intervention selon les conditions météo
- Compte tenu du trafic, ces routes présentent des caractéristiques de desserte correcte.

En 2003 on relève sur la R.D. 12 : 472 véhicules/jour

La desserte des hameaux et écarts s'effectue par des voies revêtues et déneigées régulièrement par la commune.

L'alimentation en eau potable

La réalisation, la gestion, l'entretien et l'exploitation des réseaux d'alimentation est assurée par le syndicat des eaux de l'Ance-Arzon. Ce syndicat est adhérent du Syndicat de gestion des réseaux d'alimentation en eau potable du Velay.

L'assainissement

Les eaux usées : (source : Rapport annuel S.T.A 2001)

- *Le bourg* est desservi par un réseau d'assainissement aboutissant à la station d'épuration (Lagune : 120 Eq/Hab) située en aval du bourg.
- *Le village de Chanteloube* est desservi par un réseau d'assainissement aboutissant à la station d'épuration (lit bactérien : 60Eq/Hab)
- *Chaumont* est desservi par un réseau d'assainissement aboutissant à la station d'épuration (2 lits bactérien : 40 Eq/Hab)
- *Chazelet* est desservi par un réseau d'assainissement aboutissant à la station d'épuration dite des Ribes (lit d'infiltration : 30 Eq/Hab)
- *Valtaillé* est desservi par un réseau d'assainissement aboutissant à la station d'épuration (2 lits d'infiltration : 40 Eq/Hab)

Les stations d'épuration présentent un fonctionnement assez satisfaisant

Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est assurée par le SICTOM des Monts du Forez

Electricité et téléphone

Desserte classique

5 - La commune de Valprivas dans l'intercommunalité

Valprivas est adhérente à :

- *la communauté de communes de Rochebaron à Chalencon* dont :
 - la compétence obligatoire reste l'aménagement de l'espace et de développement économique
 - elle assure par ailleurs les compétences précédemment exercées par le syndicat de commune :
 - Création, aménagement et entretien de la voirie
 - Politique du logement social d'intérêt communautaire
 - Politique du logement et du cadre de vie
 - Protection et mise en valeur de l'environnement Actions touristiques
- *du SICTOM des Monts du Forez*
- *du syndicat d'aménagement touristique Loire-aval*
- *du SIVU pour la télévision privée du bassin d'Yssingaux*
- *du syndicat des eaux de l'Ance-Arzon*
- *du Syndicat de gestion des Eaux du Velay*
- *du syndicat d'électrification rurale de Monistrol sur Loire*

- du syndicat mixte ouvert « la Jeune Loire et ses Rivières » qui a pour mission l'élaboration de la charte de Pays et d'un futur schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.)

6 - Les contraintes

Les servitudes d'utilité publique

I - Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

Patrimoine culturel

Servitude relative à la protection des monuments historiques

- Château de Valprivas inscrit à l'inventaire des Monuments historiques le 22.08.1949
Gestionnaire Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine
- Chapelle du château inscrite à l'inventaire des Monuments historiques le 18.07.1994

II - Servitude relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements

Electricité

Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques

Gestionnaire R.T.E.

Télécommunications

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunications (lignes et installations téléphoniques et télégraphiques).

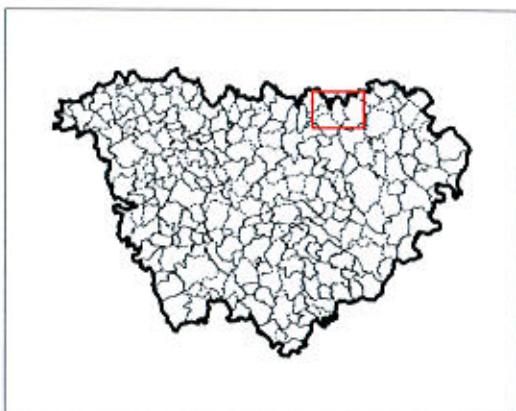
Sont concernés les câbles souterrains

- Valprivas-le Besset-La Croix du Besset (Arrêté préfectoral du 7.10.1988)
- Cable Bas-en-Basset Valprivas (Arrêté préfectoral du 15.01.1990)

gestionnaire : France Télécom – Centre des Lignes de la Haute-Loire

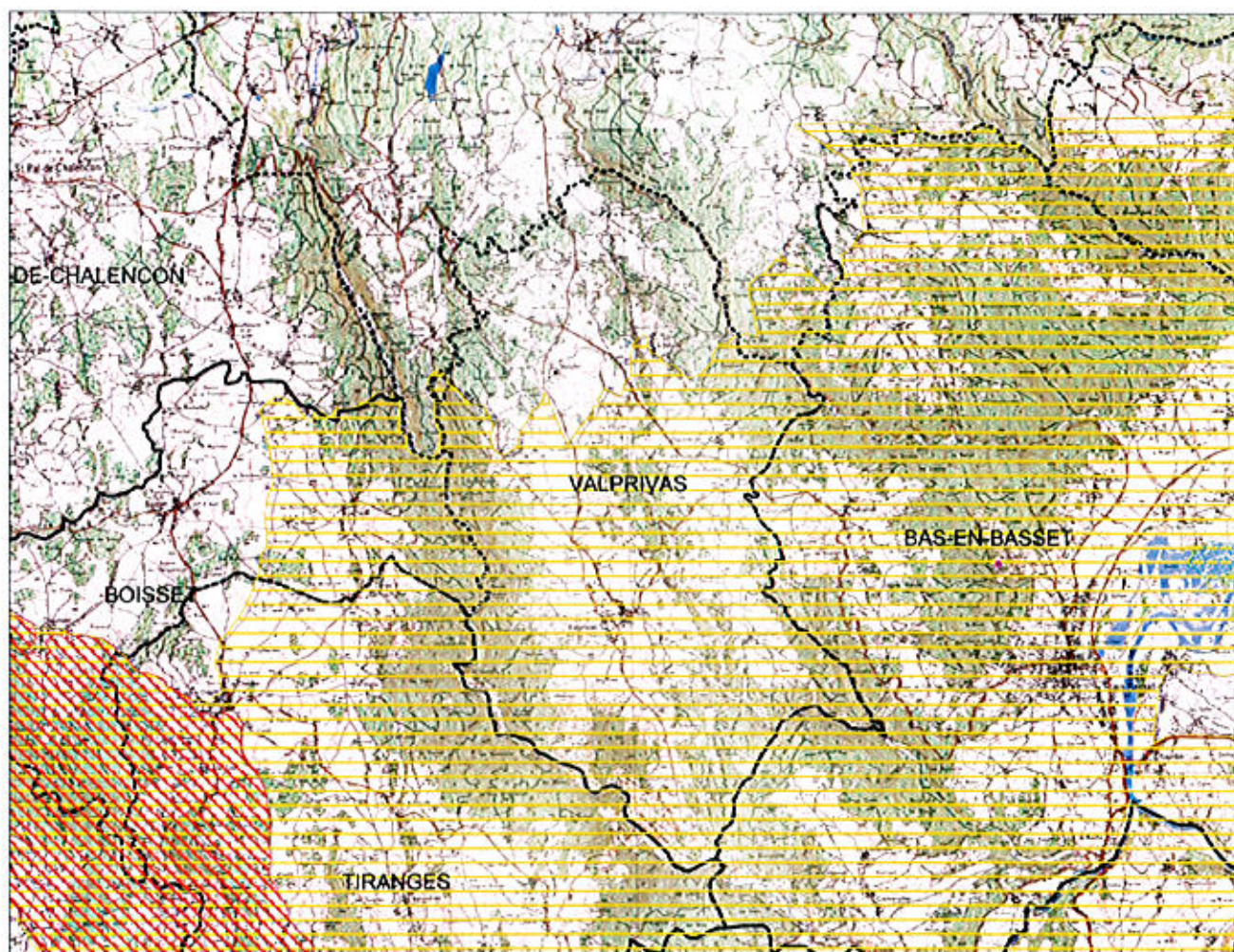
Les autres contraintes

- l'ensemble des réseaux et voiries
- les équipements publics
- le schéma d'assainissement et les zonages définis pour l'assainissement
- la protection du patrimoine architectural et paysager notamment :
 - . le bâti traditionnel, l'église du bourg, le petit patrimoine civil et religieux.
 - . les anciens moulins sur les différents ruisseaux
 - . les ouvrages d'art
 - . les bâtiments d'exploitation agricole
- la charte paysagère établie par le syndicat touristique Loire-Aval
- les principes qui seront retenus par le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du pays de la Jeune Loire
- la protection de l'agriculture, des espaces naturels
- les contraintes environnementales : Natura 2000, ZICO
- les projets de la communauté de communes de Rochebaron à Chalencon définis dans le cadre du schéma de développement



Données Environnementales de la Haute Loire

Commune de : VALPRIVAS



0 1 2 km

Echelle : 1 cm pour 0.75 km



LEGENDE

ZPS	
ZNIEFF 1	
ZNIEFF 2	
ZICO	
APB-RN	
SITE INSCRIT	
SITE CLASSE	
NATURA 2000	

..... Limite de commune

Fond cartographique :

- BD Carto ®
- Scan 25 ®
- Copyright : © IGN - Paris - 1999
- Autorisation n° 90-9068
- <http://www.ign.fr>

DOCUMENT :

Réalisé le : 04/03/2005

- conforter et développer les initiatives à but touristique
- sauvegarder le bâti traditionnel des hameaux et écarts en poursuivant l'effort de restauration

II- LES CHOIX RETENUS ET LEUR INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

1 - Les choix généraux et leur cadre de mise en œuvre

A partir des prévisions de développement de VALPRIVAS, le document d'urbanisme doit satisfaire aux objectifs ci-après :

- définir des zones constructibles pertinentes en continuité du bourg chef-lieu pour l'accueil de nouveaux logements
- protéger les exploitations agricoles existantes et les terrains exploités tout en permettant de libérer pour la construction quelques terrains proches des hameaux existants
- protéger les paysages et les vues intéressantes, notamment depuis les routes départementales et les voies communales et plus particulièrement au niveau du bourg
- protéger les éléments naturels : zones boisées, les pentes et les vallées

Pour répondre à ces objectifs, la carte communale tient compte des dispositions du règlement national d'urbanisme (notamment les articles R 111.1 à R 111.27 du Code de l'Urbanisme), de la loi « montagne » dont l'article L 145.3 impose l'obligation de construire en continuité des bourgs et villages existants.

La carte communale tient compte en particulier :

- des risques (inondations, glissements de terrain, éboulement, etc.)
- des nuisances existantes (bruits, odeurs, etc.)
- des conditions de sécurité des accès (sécurité routière),
- des conditions de desserte et d'équipements (accès suffisant, A.E.P., assainissement, sécurité incendie) ;
- de la nécessité de lutter contre l'urbanisation dispersée, de protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers, de préserver la qualité du paysage et du patrimoine bâti.

La carte communale tient compte des servitudes d'utilité publique (cf paragraphe ci-dessus et annexe 1)

2 - Les choix précis et leur incidence sur l'environnement

A - Le bourg

Sensibilités et contraintes

- installé sur un vaste plateau dominant les vallées profondes de l'Andable et du Menou, le bourg s'est développé sur un rebord de ce relief autour du château, puis plus récemment autour des deux édifices religieux : l'église actuelle et la chapelle (aujourd'hui auberge rurale), enfin par une urbanisation récente : lotissement communal
- qualité de l'aménagement du bourg et du traitement des entrées et des espaces publics

- Château de Valprivas et ses dépendances à protéger
- église du bourg, bâti et petit patrimoine civil et religieux.
- espaces agricoles encerclant le bourg

Perspectives de développement et justification

- conforter le bâti existant en urbanisant les parcelles vierges :
 - entre notamment le bourg et Grenilloux et le bourg et le Mazet (au nord du bourg)
 - à La Chaud au sud du bourg
- délimiter une petite zone d'extension au lieu-dit « Pré de Robert » en extension du bâti existant des parcelles bâties.

Ces secteurs sont bien exposés, ils sont situés en continuité de la partie agglomérée et peuvent être/ou sont desservis par les différents réseaux

- délimitation d'une zone U spécifique au lieu-dit « Genilloux », zone située entre plusieurs bâtiments à vocation agricole et/ou d'habitation
- Au lieu-dit « Roche-Chave », délimitation de la zone Us : comportant des équipements de loisirs et de sports (terrain de football tennis, piste de moto-cross).

Protection assurée par la délimitation d'une zone inconstructible :

- à l'ouest : du château et de ses dépendances, de la forme urbaine
- de la silhouette du bourg au nord est
- de l'ensemble des exploitations et terres agricoles

B – Les hameaux

Nom des hameaux ou lieux-dits	Sensibilités et contraintes	Perspectives de développement
Le Besset	Hameau situé près du bourg qui s'est étendu de manière linéaire Village très attractif, bien exposé Absence d'exploitation agricole	Délimitation d'une zone U incluant le bâti ancien et récent du village et permettant de densifier le hameau Protection des espaces autour du hameau
Chazelet	Village comportant de nombreuses et importantes exploitations agricoles Desserte en AEP et assainissement aboutissant à une station d'épuration	Délimitation d'une zone U incluant le bâti ancien et récent du village et permettant de densifier le hameau en tenant compte des exploitations agricoles

Nom des hameaux ou lieux-dits	Sensibilités et contraintes	Perspectives de développement
Bataillet	Hameau développé à proximité de la R.D. 12 Présence d'une exploitation agricole au nord	Délimitation d'une zone constructible, englobant le bâti existant ancien et récent, et permettant la densification de ce hameau. Limitation de la zone constructible pour tenir compte de la proximité de la R.D. : classement d'une zone en N entre le village et la R.D. Protection de l'exploitation agricole et des zones agricoles encerclant le hameau
Le Bouchet	Petit hameau bien exposé Présence d'une exploitation agricole au sud-ouest	Délimitation d'une zone U englobant le bâti existant et incluant quelques parcelles dans la continuité du bâti en tenant compte de la topographie Protection de l'exploitation agricole et des zones agricoles et/ou naturelles encerclant le hameau
Chanteloube	Important hameau situé en bordure de la R.D. Nombreuses et importantes exploitations agricoles en périphérie du bâti existant Desserte en AEP et assainissement aboutissant à une station d'épuration	Délimitation d'une zone constructible englobant le bâti existant et quelques parcelles situées en continuité du bâti (les Ouches). Délimitation d'une petite zone constructible incluant des constructions existantes en face du village au lieu-dit « Le Plôt » Protection soutenue des exploitations agricoles et des secteurs exploités
Chomont	Petit hameau comportant une exploitation agricole A l'est : Aire naturelle de camping Desserte en AEP et assainissement aboutissant à une station d'épuration	Délimitation d'une zone U incluant le bâti existant et les parcelles en continuité. Classement de l'emprise de l'aire naturelle (Arrêté préfectoral du 21 janvier 2004) en zone U spécifique (tourisme) Protection de l'exploitation agricole et des secteurs agricoles et naturels
Les Côtes	Petit écart comportant un bâti implanté le long d'une voie communale	Délimitation d'une zone U incluant le bâti existant et quelques parcelles contiguës afin de densifier l'existant. Protection de l'espace agricole
Lavaltailé	Petit hameau attractif Desserte en AEP et assainissement aboutissant à une station d'épuration Absence d'exploitation agricole	Délimitation d'une zone U incluant le bâti existant et quelques parcelles contiguës afin de densifier l'existant. Protection de l'espace agricole

Nom des hameaux ou lieux-dits	Sensibilités et contraintes	Perspectives de développement
Les Chabannes et Les Peyraires	Ecarts proches du hameau de Lavaltaillet, Desserte en AEP et assainissement aboutissant à une station d'épuration	Délimitation autour de ces petits écarts déjà urbanisés de deux zones constructibles incluant principalement le bâti existant

Le reste de la commune est classé en zone N. Il s'agit de secteurs à préserver :

- secteurs à vocation agricole : pâtures, cultures et exploitations agricoles
- zones naturelles : boisements, vallées, pentes difficiles d'accès et secteurs comportant des milieux naturels
- les zones non desservies par les différents réseaux

III - LA REGLEMENTATION DU ZONAGE

Le territoire de la commune est divisé en zones à l'intérieur desquelles le règlement national d'urbanisme s'applique comme suit :

ZONES U

Ce sont les zones constructibles. Dans ces zones, les projets de construction doivent néanmoins respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme, notamment celles relatives aux accès, réseaux, implantations, aspect extérieur, etc ... ainsi que toutes les autres réglementations afférentes à la destination de la construction (règlement sanitaire départemental, sécurité des établissements recevant au public, accessibilité, etc)

ZONE US

Ces zones sont réservées aux activités :

- Artisanales et/ou commerciales ou qui peuvent générer des nuisances.
- Sportives, culturelles, touristiques et de loisirs.

Dans ces zones, les projets de construction doivent néanmoins respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme, notamment celles relatives aux accès, réseaux, implantations, aspect extérieur, etc. ainsi que toutes les autres réglementations afférentes à la destination de la construction (règlement sanitaire départemental, sécurité des établissements recevant au public, accessibilité, réglementation des campings, etc.)

ZONES N

Ce sont les zones naturelles à protéger :

- soit pour leur valeur agricole ou la protection des activités agricoles environnantes ;
- soit pour leur aspect naturel, paysager, la valeur du site, l'impact visuel ;

- soit parce qu'elles présentent des risques tels que glissements de terrain, inondations, éboulement, etc ...

Toutefois dans ces zones peuvent être autorisées (sous réserve des autres dispositions du code de l'Urbanisme) :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national
- les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées (activités polluantes) et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.