



Commune de VALPRIVAS (43)



# ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## BILAN DE LA CONCERTATION



Plan Local d'Urbanisme

**Arrêté le 20 juin 2024**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2024*

Référence : 48089



# LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DU PLU

L'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme.
- 2° La création d'une zone d'aménagement concerté.
- 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État.
- 4° Les projets de renouvellement urbain.

## **1. RAPPEL DES MODALITÉS DE LA CONCERTATION**

La commune de Valprivas dispose d'une carte communale approuvée en 2005 et n'ayant pas évoluée depuis. De nouvelles attentes et de nouveaux besoins ont émergés et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par la commune, par délibération du 24 septembre 2021.

Par cette même délibération, le conseil municipal a fixé les modalités de la concertation avec la population. Cette concertation avec la population a été mise en place tout au long de l'élaboration du PLU.

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- **Mise à disposition, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat, d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations sur l'intérêt général du projet ;**
- **Mise à disposition en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat de documents d'étude, tels que le porter à connaissance de l'État, le diagnostic de territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;**
- **Rédaction d'articles dans le bulletin municipal ;**
- **Animation d'une réunion publique de concertation pour présenter le projet communal, pendant laquelle les habitants pourront s'exprimer, si les besoins sanitaires le permettent.**

## 2. DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION

### 2.1. ANNONCE DE L'ÉLABORATION DU PLU

#### 2.1.1. Annonce de l'élaboration du PLU

Dans le bulletin municipal, « Les échos de Valprivas » n°8 d'octobre-novembre 2021, Madame le Maire a annoncé que l'élaboration du PLU avait été prescrite.

### Le Mot du Maire

Depuis 2005, notre carte communale n'a pas évolué, contrairement aux lois encadrant l'urbanisme...

Dans ce numéro, vous trouverez en plus des rubriques habituelles, **des éléments détaillés** (p8 à 12) concernant le **projet P.L.U.** démarré en Septembre 2021.

Le processus va être long (environ 3 ans) avant son adoption finale par le conseil municipal.

Un première réunion a déjà eu lieu avec nos agriculteurs. C'est le cabinet d'études **Réalités** qui nous accompagne tout au long de l'élaboration de ce document d'urbanisme.

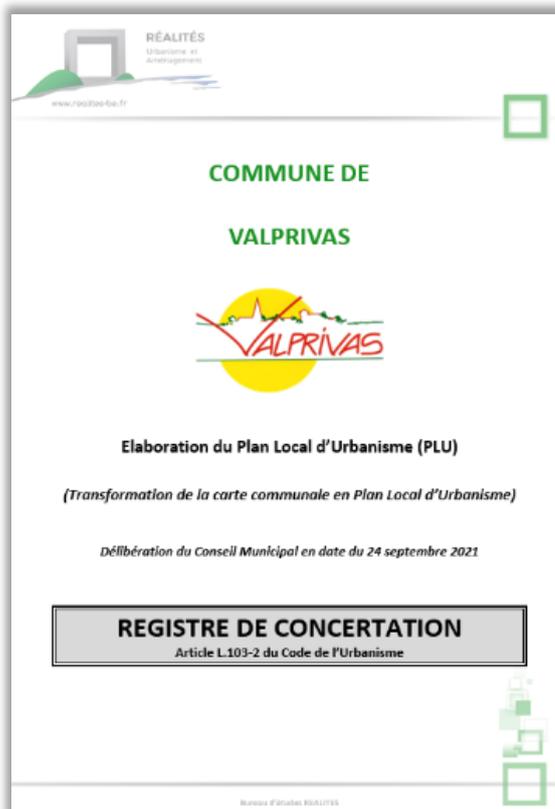
Même si certains enjeux (**zéro artificialisation nette des sols en 2050**) semblent éloignés de notre réalité, il faudra pourtant se positionner dans les ambitions et les directives définies par l'État. De plus, le **Pays de la Jeune Loire** dont nous faisons partie, a déjà fixé des objectifs en 2017 que nous devons intégrer dans notre démarche (**consommation des surfaces**).

**Notre souhait en s'engageant sur un tel dossier est de pouvoir encore proposer et décider pour notre commune.**

#### 2.1.2. Mise à disposition d'un registre de concertation à la disposition du public

Le registre a été mis à disposition à partir du 25 septembre 2021 aux jours et aux heures d'ouverture du secrétariat de mairie, et, est resté présent jusqu'à l'arrêt du PLU en Conseil Municipal. Ce document rappelle ce qu'est le PLU, les éléments de la concertation et comprend la délibération de prescription de l'élaboration du PLU.

Le registre de concertation a recueilli des observations qui concernaient les intérêts privés des propriétaires avec des demandes de classement en terrain constructibles de leurs parcelles. Les éléments d'intérêt général, évoqués sont présentés ci-dessous.



Le registre de concertation a permis aux habitants de mettre en avant les éléments suivants :

- Préserver la qualité des paysages qui sont un des attraits principaux de la commune. Le paysage a été beaucoup dégradé depuis les années 80

*Le paysage a été pris en compte dans la procédure en identifiant des points de vue stratégiques depuis lesquelles les constructions sont limitées. Les enjeux de préservation du paysage passent par la protection de la Trame Verte et Bleue.*

- Éviter le mitage et la dispersion de l'habitat, boucher les « dents creuses »

*C'est un des objectifs de la transformation de la carte communale en PLU. La volonté de la commune est d'avoir un document compatible avec les documents supra-communaux ce qui passe par la limitation de la consommation foncière et des possibilités de construire en dehors du bourg et des principaux hameaux.*

- Préserver les vallées de l'Andrable, de l'Aigue Blanche et de la Bloue qui sont des réserves de biodiversité et présentent un vrai intérêt touristique. Ce sont des havres de paix.

*Les vallées sont strictement protégées par le biais d'une identification de la Trame Bleue.*

- Respecter l'architecture traditionnelle avec les murs en pierre, les toits rouges...

*La commune a souhaité prendre en compte les enjeux de préservation architecturale en imposant des règles dans le document d'urbanisme. Le passage de carte communale en Plan Local d'Urbanisme permet d'inscrire dans le règlement la volonté de préservation de l'architecture. De nombreux éléments de patrimoine ont été identifiés pour être préservés.*

- Préserver les terres agricoles

*La préservation des terres agricoles est en lien avec la limitation de la consommation d'espace et la limitation du mitage. En réduisant les zones constructibles, la commune protège les espaces liés à l'agriculture.*

- Prévoir les emplacements des futures retenues collinaires à « niveau variable » qui seront nécessaires pour faire face au réchauffement climatique

*Cette réflexion n'est pas encore assez poussée pour être traduite dans le document d'urbanisme. Une évolution sera nécessaire pour une identification spécifique.*

### **2.1.3. Mise à disposition de documents avec le registre de concertation à la disposition du public**

Avec le registre de concertation, des documents ont été mis à disposition de la population : la synthèse du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la présentation de la réunion publique de concertation.

Les documents étaient disponibles à la mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune.

### 2.1.4. Informations et publications

Plusieurs articles ont été publiés sur différents bulletins municipaux pour présenter l'avancement de la procédure d'élaboration.

#### a) Dans le bulletin d'octobre-novembre 2021

Un long article sur le Plan Local d'Urbanisme a été publié. Il a permis de présenter la procédure d'élaboration et ses enjeux.

## P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme)

Par délibération du **24 septembre 2021**, le Conseil Municipal a adopté le principe de l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (P.L.U.). Ce projet important doit être mené en **concertation** avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, selon l'article L.103.2 du code de l'urbanisme. Le bulletin municipal est un des supports choisis pour communiquer/informer sur ce sujet. Ce premier document explicatif nous a été transmis par le cabinet d'études **Réalités** qui nous assiste sur ce dossier complexe.

**L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)**

La commune de Valprivas dispose d'une carte communale approuvée par délibération du conseil municipal en date du 10 novembre 2005 et co-approuvée par arrêté préfectoral en date du 7 décembre 2005. Le conseil municipal s'est interrogé sur la révision de la carte communale ou l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Ce document, plus complet, permet de mieux gérer l'évolution de la commune, de programmer et échelonner les secteurs à urbaniser, de définir un règlement permettant une meilleure insertion des constructions au sein de l'architecture de la commune et des paysages, et dispose d'outils permettant de mieux gérer les projets communaux. Les élus ont ainsi opté pour l'élaboration d'un PLU et prescrit cette procédure par délibération du conseil municipal en date du **24 septembre 2021**. L'élaboration du PLU est confiée au bureau d'études Réalités Urbanisme et Aménagement.

**POURQUOI ENGAGER L'ELABORATION DU PLU ?**

L'élaboration du PLU de la commune vise tout d'abord à se mettre en compatibilité avec les orientations du SCOT de la Jeune Loire et ses rivières approuvé le 2 février 2017. Il s'agit également de définir un projet de territoire cohérent avec l'évolution communale, tenant compte des projets communaux, afin de maintenir un cadre de vie agréable, de dynamiser la vie communale, tout en tenant compte des enjeux agricoles, naturels et de réduction de l'artificialisation des sols.

La délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2021 définit les objectifs, à savoir :

- la mise en compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT de la Jeune Loire et ses rivières approuvé en 2017,
- l'intégration des documents supra-communaux, qu'est notamment le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), et des lois d'urbanisme,
- la définition d'un projet communal pour un horizon d'une dizaine d'années,
- la prise en compte de l'évolution socio-économique de la commune, en encadrant le développement communal, maîtrisant l'urbanisation et définissant des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace, favorisant la densification des opérations d'habitat, la diversité des formes d'habitat et la mixité sociale, réduisant l'artificialisation des sols,
- le maintien et développement de l'économie locale, avec la préservation des commerces et services de proximité dans le bourg, du maintien du potentiel agricole...
- l'identification des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles tout en préservant l'avenir de la profession agricole
- la prise en compte de l'existence ou de l'évolution de projets ou besoins spécifiques ayant une influence sur le projet communal ou nécessitant une inscription réglementaire
- la définition d'emplacements réservés pour mettre en œuvre des projets communaux
- l'intégration d'un règlement d'urbanisme permettant de mieux gérer l'architecture des constructions et leur implantation pour favoriser une bonne intégration au sein du contexte paysager et architectural de la commune

**DANS QUEL CONTEXTE SE DERoule LA REVISION DU PLU ?**

**LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS (S.R.U.) EN 2000 :**  
La loi SRU du 13 décembre 2000 a complètement modifié le code de l'urbanisme. Elle traduit la volonté de promouvoir un développement des territoires plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Sa devise est de « reconstruire la ville sur la ville ». Pour répondre à cet objectif, la loi apporte des réformes profondes dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements.

**LES LOIS GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT (ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT) EN 2010 :**  
Ces lois renforcent encore la protection du patrimoine naturel par la préservation et la remise en état des continuités écologiques et la possibilité d'introduire un pourcentage d'espaces non imperméabilisés, des coefficients de biotope.

**LES LOIS ALUR, LAAAF, MACRON... EN 2014 :**  
Ces lois renforcent la limitation de la consommation d'espace, la lutte contre l'étalement urbain, la densification des secteurs urbanisés, la protection des espaces agricoles et naturels...

**LA LOI SUR LA BIODIVERSITE DE 2016 ET LE PLAN BIODIVERSITE DE 2018 :**  
Ces lois renforcent encore la protection du patrimoine naturel par la préservation et la remise en état des continuités écologiques et la possibilité d'introduire un pourcentage d'espaces non imperméabilisés, des coefficients de biotope.

**LA LOI CLIMATE ET RESILIENCE DU 22 AOÛT 2021 :**  
Cette loi introduit la notion de zéro artificialisation nette à horizon 2050, visant ainsi à réduire à 0 la perte nette de biodiversité en France. Il s'agit ainsi de réaliser un bilan de la consommation d'espace sur les 10 dernières années et de se donner un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation (diminution de moitié d'ici 2030).

**LES GRANDS PRINCIPES QUI DIRIGENT LES DOCUMENTS D'URBANISME SONT :**

- d'assurer l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère
- de respecter la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs
- d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques
- de protéger les milieux naturels et les paysages, la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

♦ **utiliser l'espace de manière économe, de lutter contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, de lutter contre le changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables**

♦ **promouvoir le principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.**

**LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX :**

Dans cette démarche de PLU, la commune doit respecter un certain nombre de documents qui s'appliquent sur le territoire. Il s'agit notamment :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) 2020-2030, approuvé le 30 avril 2020
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Jeune Loire et ses rivières approuvé le 2 février 2017, qui fixe des principes, par secteurs géographiques, en terme de croissance démographique et de l'habitat, de développement économique, d'infrastructures de transport, de préservation de corridor écologique, de coupure verte...

Valprivas est considérée comme un village dans l'armature territoriale du SCoT. Il est nécessaire de prioriser l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie et de limiter l'extension des zones constructibles à 6,5 % de l'enveloppe bâtie entre 2017 et 2035. La densité minimale moyenne de l'ensemble des logements est de 10 logements à l'hectare.

**Légende**

**Régimes de biodiversité**

- 20% des Gorges de la Loire
- Autres réserves de biodiversité

**Continuités écologiques**

**Trames bleues**

- Forêt et alluvial
- Énergie et bois
- Zones humides

**Trames vertes**

- Milieu forestier
- Milieu agro-pastoral, ouvert

**Corridor écologique**

- Corridor en pays agricole
- Corridor linéaire

**Éléments de programmation**

- Enveloppe urbaine
- Milieu naturel protégé
- Valeurs Vitales

Bas-en-Basset

♦ par ailleurs, le Porter A Connaissance de l'Etat informe de toutes les prescriptions nationales particulières, les différents lois et servitudes d'utilité publique à prendre en compte dans le P.L.U.

**Tous ces documents, prescriptions, lois, doivent être pris en compte lors de l'élaboration du PLU. Ils limitent et encadrent le marges de manœuvre de la commune. Ils sont consultables en mairie.**

**QUELLES SONT LES ELEMENTS IMPORTANTS DU PLU ?**

**L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE :**

Valprivas est concerné par plusieurs mesures de protection environnementale :

- Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Historique (ZNIEFF) de type II : « Haute vallée de la Loire »
- Zone importante pour la Conservation des Oiseaux : « Vallée de la Loire - Gorges de la Loire »
- Site Natura 2000, directive Oiseaux : « Gorges de la Loire »

Dans ce cadre, une étude d'évaluation environnementale est menée dans le cadre de l'élaboration du PLU par Luc Laurent, Biogéographe, de manière à intégrer la thématique environnementale au centre du projet communal. Il s'agit d'une démarche itérative menée sous forme d'allers-retours entre la définition des enjeux du territoire, du projet communal et les incidences sur l'environnement de manière à les minimiser au maximum. L'objectif est d'enrichir le projet de PLU pour l'adapter et le consolider, devant un outil de valorisation du territoire.

**LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PAD0) :**

- Le PLU ne fixe plus uniquement les modalités d'application des sols, il constitue un véritable projet de territoire, défini dans le projet d'aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) grâce notamment au P.L.U.
- Il doit définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour guider le développement de la commune dans les 10 années à venir.
- Ce document va définir les objectifs en matière de réduction de l'artificialisation des sols sur les 10 prochaines années, par rapport aux 10 années précédentes, avec un objectif de réduction de moitié d'ici 2030.
- Il est le pivot de l'ensemble du dossier et constitue le cadre de cohérence, le fil conducteur du zonage et du règlement. Il ne s'impose pas directement aux autorisations d'urbanisme.

**Le P.A.D.D. constitue la colonne vertébrale du P.L.U. À partir de ce document seront établis le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. Ce document fera l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal et d'une concertation avec la population.**

**LA CONCERTATION :**

La concertation est un moyen d'informer la population tout au long de l'étude, de lui permettre de réagir au fur et à mesure que le projet prend forme. Elle concerne donc l'évolution générale de la commune et prend en compte uniquement l'intérêt public.

- Elle porte sur le projet communal, projet de développement de la commune pour les 10 ans à venir en termes de croissance, de développement économique, d'équipements, de déplacements, de préservation d'espaces naturels et agricoles...

♦ **Concertation # enquête publique :**

- La concertation porte sur l'intérêt public
- Enquête publique porte sur les intérêts privés

♦ Les modalités ont été définies par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2021 :

- Mise à disposition en mairie d'un cahier de concertation destiné à recueillir les observations et les suggestions du public pendant la procédure
- Mise à disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat, de documents d'étude, tels que le porter à

connaissance de l'Etat, le diagnostic de territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

♦ **Relation avec le monde agricole** est envisagée en octobre 2021 de façon à mieux connaître l'activité, les projets, les besoins et viser à un maillage de cette activité dans l'avenir.

♦ **Animation d'une réunion publique de concertation** pour présenter le projet communal, pendant laquelle les habitants pourront s'exprimer, si les conditions sanitaires le permettent

♦ La concertation a lieu pendant toute la durée des études et ce jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U. en Conseil Municipal.

♦ **Un bilan de cette concertation sera réalisé avant l'arrêt du projet par le Conseil Municipal. Aussi, n'hésitez pas à faire part de vos remarques sur l'évolution de la commune. Vous avez la possibilité d'écrire sur le registre de concertation qui est à votre disposition en Mairie, ou de faire part de vos observations, propositions pendant la réunion publique de concertation.**

Le registre sera accompagné de certains documents (Porter A Connaissance de l'Etat, diagnostic territorial et paysager, projet communal) au fur et à mesure de l'avancement de la procédure.

**LA PROCEDURE**

La procédure est menée en collaboration avec de nombreux personnels publics associés (Etat, Chambres consulaires, Conseil Départemental, Régional, Communauté de Communes des Marches du Velay Rochebaron, Pays de la Jeune Loire...).

Les études ont démarré en septembre 2021 avec une **réunion d'information auprès des élus**.

Une **relation avec le monde agricole** est envisagée en octobre 2021 de façon à mieux connaître l'activité, les projets, les besoins et viser à un maillage de cette activité dans l'avenir.

Un **diagnostic** de la commune est en cours, avec une analyse des données Insee, une analyse paysagère et environnementale, une analyse de la consommation foncière afin de mettre en évidence les enjeux du territoire. Ce document sera consultable en mairie.

À la suite des enjeux du territoire, les élus définiront leur **projet de territoire pour les 10 prochaines années**, les projets en terme de développement de la commune au niveau de l'habitat, des secteurs de développement, au niveau économique, des équipements... tout en tenant compte des **obligations en terme de réduction de l'artificialisation des sols**. Ce projet sera également consultable en mairie.

Ce projet se traduira par un **zonage, des orientations d'aménagement et de programmation et un règlement**.

## b) Réunions des hameaux

L'élaboration du document de planification a été évoquée lors des réunions des hameaux qui se sont tenues le 30 octobre 2021 pour le Besset et Bataillet et le 19 novembre 2021 pour Chanteloube.



Réunion du Besset



Réunion de Chanteloube

*Bulletin municipal octobre-novembre 2021*

## c) Dans le bulletin de décembre 2021 – janvier 2022

Le dernier bulletin de l'année 2021 a permis de présenter la réunion avec le monde agricole qui s'est tenue dans le cadre de l'élaboration du PLU, le 25 octobre 2021.

Les échos de Valprivas ont présenté à la fois la réunion elle-même mais aussi les enjeux qui ont été évoqués avec les exploitants.

### P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme)

Par délibération du 24 septembre 2021, le Conseil Municipal a adopté le principe de l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (P.L.U.). Ce projet important doit être mené en concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, selon l'article L.103.2 du code de l'urbanisme.

**Le bulletin municipal est un des supports choisis pour communiquer/informer sur ce sujet.**

Une réunion sur la prise en compte des enjeux agricoles dans le Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée le **25 Octobre 2021** en présence des agriculteurs de la commune, de la représentante de la chambre d'agriculture, du cabinet Réalités et des élus qui suivent le projet.

L'objectif de cette réunion n'était pas de présenter un travail, mais de mettre à jour des données, afin de disposer d'éléments permettant la réalisation d'un diagnostic agricole et d'appréhender la dynamique agricole présente sur le territoire.



L'activité agricole est un axe important dans l'élaboration des PLU car elle remplit plusieurs fonctions en termes d'aménagement du territoire :

- Fonction alimentaire avec le développement de circuits-courts, de produits durables,
- Fonction économique, création d'emplois et maintien d'une population dans la commune,
- Fonction paysagère avec la préservation du cadre de vie, l'entretien des paysages,
- Fonction environnementale et écologique, avec la préservation des haies, ...

L'objectif dans l'élaboration du P.L.U. est d'assurer la pérennité de l'activité agricole à long terme et la préservation du foncier agricole.

#### **1. Contexte juridique du Plan Local d'Urbanisme : Le P.L.U. s'inscrit dans un cadre réglementaire précis**

La loi Solidarité et renouvellement urbains du 13 Décembre 2000 a modifié le régime juridique du code de l'urbanisme et créé les Plans Locaux d'Urbanisme avec deux nouveautés :

- la réalisation d'un véritable projet urbain, colonne vertébrale du document de P.L.U. Ce dernier est explicité dans un document spécifique : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.) et se concrétise à travers le zonage et le règlement.
- la mise en place de la concertation avec les habitants, associations,...

Les modifications les plus récentes ont été apportées par les lois portant Engagement sur l'Environnement (Grenelle II) et de modernisation de l'agriculture et de la pêche de Juillet 2010, et plus récemment la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (A.L.U.R.) de Mars 2014 et la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (L.A.A.A.F.) d'Octobre 2014, et la loi Macron en Août 2015, le Plan Biodiversité de 2018, ...

Les lois Grenelle du 12 juillet 2010 ont mis l'accent sur la **protection de l'environnement et des espaces agricoles en incitant à une meilleure densification des zones bâties.**

Plus récemment, la loi A.L.U.R. a encore renforcé l'**obligation de densification bâtie et la nécessité d'une utilisation économe de l'espace.** Elle a notamment affirmé encore plus clairement le **caractère professionnel de la zone agricole** en limitant de façon très forte les possibilités d'évolution des constructions n'ayant aucun lien avec l'agriculture (habitations de tiers).

La loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation, et la forêt » et la loi Macron ont fait évoluer la loi A.L.U.R. En apportant une **souplesse supplémentaire concernant les possibilités d'évolution des constructions n'ayant aucun lien avec l'agriculture, en zones agricoles et naturelles.**

Le Plan Biodiversité de 2018 qui tend vers **un objectif de zéro artificialisation nette à horizon 2050.**

**Le PLU est un document à l'échelle communale qui doit prendre en compte et être compatible avec d'autres documents à plus large échelle et des lois limitant la marge de manoeuvre de la commune, dont notamment le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes et le SCOT de la Jeune Loire.**

Le Bureau d'Etudes a indiqué lors de cette réunion les enjeux du territoire communal mentionnés à la Trame Verte et Bleue du SRADDET avec notamment les milieux aquatiques représentés par les cours d'eau.

Il a précisé que le territoire est concerné par des périmètres de protection et d'inventaire environnementales : la ZNIEFF de type II : « Haute vallée de la Loire », la ZICO « Vallée de la Loire : Gorges de la Loire » et le site Natura 2000, directive Oiseaux : « Gorges de la Loire ».

Ces éléments à prendre en compte nécessitant la réalisation d'une **évaluation environnementale** en parallèle de la procédure d'élaboration du P.L.U. afin de garantir que celui-ci n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement et le cas échéant proposera des mesures de compensation.

Enfin, le Bureau d'Etudes a fait un petit rappel sur **les orientations du SCOT de la Jeune Loire** pour la commune, considérée comme village, en matière d'habitat :

- identifier les enveloppes bâties pour définir les potentiels au sein des espaces libres et définir les secteurs d'urbanisation nouvelle,
- respecter une densité minimale moyenne de 10 logements à l'hectare,
- construire 40 % des logements en renouvellement urbain,
- prévoir du foncier en extension urbaine limité à 6,5-7,8 % de l'enveloppe bâtie à horizon 2035 depuis 2017.



### 2. Le zonage du PLU

ZONAGE DU P.L.U.	CARACTÉRISTIQUES
<b>ZONES U (URBAINES)</b> Zones indicées en fonction de la vocation de la zone (habitat, zones économiques, touristiques...)	Zones équipées et desservies par la voirie et les réseaux. Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
<b>ZONES AU (A URBANISER)</b> Il s'agit de secteurs naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation  <b>Zone AU <u>indiciée</u></b> ouverte à l'urbanisation soit par une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.  <b>Zone AU <u>stricte</u></b> bloquée à l'urbanisation dans un premier temps (modification du P.L.U. nécessaire)	Zones desservies en un point par les réseaux en capacité suffisante.  Zones insuffisamment desservies par les réseaux ou en capacité insuffisante.
<b>ZONES A (AGRICOLLES)</b> Il s'agit de zones qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.	Sont autorisées uniquement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et annexes (sous certaines conditions) des constructions d'habitations.  Il est possible de repérer des bâtiments pouvant changer de destination.
<b>ZONES N (NATURELLES)</b> Il s'agit de zones naturelles et forestières qu'il convient de protéger en raison : - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, - soit de l'existence d'une exploitation forestière, - soit de leur caractère d'espaces naturels, - soit de la présence de risques.	Idem que la zone A.

### 3. Présentation de la zone agricole

Définition de la zone agricole A : zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, l'extension et les annexes pour les bâtiments d'habitation** sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site, et sous réserve de définir une aire d'implantation, une densité, une hauteur, ...

Pour le dernier point, concernant la réglementation des hauteurs des constructions agricoles, les exploitants conviennent qu'une **hauteur de bâti de 10/12 m est suffisante.**

Il est possible **d'autoriser les changements de destination de bâtiments n'étant plus agricoles (à identifier précisément au plan de zonage)**, s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Le permis de construire est alors soumis à la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) pour avis conforme.

De même, à titre exceptionnel, on peut délimiter des zones de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquelles des constructions peuvent être autorisées, sous condition de compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone. Elles nécessitent un avis conforme de la CDPENAF.

### 4. Le principe de réciprocité

Le Bureau d'Etudes a rappelé les principes de la loi d'orientation agricole, notamment le **principe de réciprocité** établi entre bâtiments agricoles et immeubles habituellement occupés par des tiers (sauf extension des constructions existantes à usage d'habitation) et les distances d'éloignement à respecter :

- **exploitations soumises au Règlement Sanitaire Départemental** : distance de 50 mètres (mais la Chambre d'Agriculture encourage le respect systématique d'une distance de 100 mètres dans le cas d'une future extension).
- **exploitations classées au titre de la protection de l'environnement** : distance de 100 mètres généralement pour les bâtiments d'élevages et leurs annexes, mais qui peut parfois être abaissée à 50 mètres.

### 5. Diagnostic agricole et travail cartographique

L'évolution du nombre d'exploitations présentes sur la commune, leurs structures juridiques, les types de productions, l'âge des exploitants et les perspectives de reprises ont été évoquées et débattues avec les participants. La réunion s'est terminée par un travail sur plan avec les agriculteurs présents.

*Bulletin municipal décembre 2021 – janvier 2022*

d) **Bulletin municipal février-mars 2022**

La publication du début d'année 2022 a été l'occasion d'évoquer les enjeux liés à l'environnement.

## P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme)

Par délibération du 24 septembre 2021, le Conseil Municipal a adopté le principe de l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (P.L.U.). Ce projet important doit être mené en concertation avec les habitants, les associations locales et les organismes (Etat, Chambres consulaires, Département, Pays de la Loire...).

**Le bulletin municipal est un des supports choisis pour communiquer/informer sur ce sujet. Un registre de concertation est également disponible en mairie pour recueillir les observations d'intérêt général, sur le devenir de Valprivas (notamment en lien avec les éléments de ce diagnostic, des enjeux de la commune, des projets à venir...).**

Une réunion de présentation du diagnostic environnemental dans le Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée le **13 Décembre 2021**. S'y sont retrouvés le cabinet Réalités, l'agence Bioinsight et les élus qui suivent le projet.

Cette réunion est consacrée à la **thématique environnementale**. L'agence Bioinsight est intervenue sur **la démarche** d'évaluation environnementale et **l'état initial** de l'environnement. Les documents plus complets sont consultables en mairie et sur le site internet.

Le diagnostic réalisé a permis de traiter de l'ensemble des thématiques environnementales synthétisées ci-après:

### 1. Contexte physique

- **Géologie** : Bordure Nord du massif du Velay – Plateau granitique de Valprivas,
- **Relief** : des altitudes variant de 494 à 953 m avec présence de plateaux et des pentes abruptes boisées creusées par les cours d'eau,
- **Vues** : des routes paysagères depuis les RD 12 et 125, la table d'orientation, la VC 2 et le territoire communal avec des co-visibilités entre Chomont et le Bourg, Chanteloube et le Bourg notamment, La préservation de ces points de vues sera à étudier.
- **Hydrographie** : un plateau découpé par plusieurs cours d'eau.

### 2. Changements climatiques

- **Climat passé et température** : +1,6°C de la température moyenne annuelle entre 1947 et 2019 (*station météo du Puy-Chadrac*). L'évolution à venir sera fonction du scénario choisi en termes de politique publique,
- **Ressource en eau** : -6,4% du cumul annuel de précipitations entre 1989-2018 par rapport à 1959-1988 (*station météo de Puy-Chadrac*) engendrant une diminution de la ressource en eau disponible dans les sols.

### 3. Vivant non humain ou biodiversité

#### a. Habitats naturels

- **Cours d'eau** : l'Andrable, le Bezan, l'Aigue Blanche, la Bloue, les ruisseaux de Fontane, Ranquignoux, Sat et Sagnes, le Riou de Menou, les ravins de Fraisse, Fournier, Praveyranc, Cros, Fonts et Raniarrie,
- **Zones humides** : données issues du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (Sage) Loire Amont pour les zones humides importantes avec un inventaire réalisé par Césame en 2021 et des investigations de terrain dans le cadre du PLU,
- **Forêts** : sur la carte d'Etat Major, les forêts totalisaient **419,13** hectares. Actuellement, les forêts représentent **1275,18** hectares et sont dominées par des forêts mixtes, le pin sylvestre et des plantations régulières de douglas. Des plantations se sont donc réalisées au détriment de prairies agricoles. Les forêts anciennes (forêts des cartes d'Etat Major toujours boisées) représentent ainsi aujourd'hui 405,71 hectares, soit 31,8 % des forêts actuelles et 18,2 % du territoire. Ce sont ces forêts qui méritent une protection particulière, car rares et abritant une très riche biodiversité,
- **Landes** : un seul secteur de landes à genêt purgatif a été observé à la Reliat vers Chomont, secteur remarquable à préserver. Il en existe également à Montbertrand qui représente davantage un milieu ouvert bien exposé,
- **Arbres isolés et haies**.

#### b. Flore

**420** espèces de plantes sont répertoriées à Valprivas. Il n'existe pas d'espèce protégée ou d'intérêt communautaire connue sur le territoire. **4** espèces exotiques envahissantes sont répertoriées. Une attention doit être portée aux haies des habitations, dont certaines, les haies monospécifiques, banalisent le paysage. Une diversité des essences est à prôner.

#### c. Faune

De nombreuses espèces sont répertoriées, dont notamment les busards cendrés et Saint-Martin, la loutre, le crapaud accoucheur et la grenouille rouss.

#### 4. Zonages environnementaux

- **Site Natura 2000, directive Oiseaux « Gorges de la Loire »** : 75 % du territoire de Valprivas (39 espèces d'oiseaux).
- **Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « haute vallée de la Loire »**

#### 5. Trame verte et bleue

##### a. Continuités écologiques

- Sous-trames humides : prairies humides et 2 mares,
- Sous-trame boisée : secteur de forêt présumée ancienne,
- Sous-trame semi-ouverte : lande,
- Sous-trame bocagère : 280 arbres isolés.

##### b. Principe de connexion

Il est rappelé la trame verte et bleue inscrite dans les orientations du SCOT de la Jeune Loire et ses rivières et le site Natura 2000 « Gorges de la Loire ».

##### c. Trame Verte et Bleue de Valprivas

Certains secteurs constructibles de la carte communale actuelle interceptent des sous-trames à préserver. Ces cartes constitueront une base de réflexion pour l'évolution du zonage. Ces éléments de la trame verte et bleue vont pouvoir être préservés au sein du PLU par divers outils. Il s'agit notamment d'identifier l'ensemble des éléments des sous-trames avec définition de prescriptions permettant d'assurer leur préservation (zones humides, mares, landes, forêts anciennes, arbres isolés...).

Il sera également possible de préserver des espaces verts présents sur le territoire, comme les espaces verts des lotissements, les communaux ou biens de sections dans les hameaux, en interdisant leur construction.

**L'objectif reste de préserver le cadre de vie de Valprivas, son identité, son intérêt paysager et de limiter l'artificialisation des surfaces agricoles / naturelles pour limiter sa fragmentation et son homogénéisation.**



#### 7. Air - Energie

- **Qualité de l'air** : en 2020, aucun polluant ne dépasse les valeurs limites à Valprivas,
- **Emissions de gaz à effet de serre** : 4,14 kteqCO2 émis en 2018,
- **Absorption du carbone** : 3,5 fois plus importante que les émissions : 14,83 kteqCO2 absorbés en 2018 grâce aux forêts et prairies,
- **Stockage du carbone** : 581 kteqCO2 stockés en 2018,
- **Consommation d'énergie** : 8,63 GWh consommés en 2018 (-6,6% par rapport à 2010 liée à une augmentation pour les transports et une diminution pour l'agriculture et le résidentiel),
- **Production d'énergie renouvelable** : 2,46 GWh produits en 2019 (+17% par rapport à 2011, 76% d'installation bois) mais qui représentent seulement ¼ de la consommation sur la commune. Des réflexions sont en cours au niveau d'un réseau de chaleur, d'un champ photovoltaïque...

#### 8. Risques et nuisances

- **Risques** : sismique (faible), radon (fort), retrait/gonflement d'argiles (le long de l'Andrable et faible au centre du territoire), feux de forêt, tempête et fortes pluies,
- **Site pollué** : aucun sur la commune. On note la présence de quelques anciens sites industriels réaménagés.

#### 9. Patrimoine et architecture

- **Monument Historique** : Château de Valprivas inscrit et chapelle classée,
- **Patrimoine** : maison de bête à Lavallaiter, four à pain, puits, baches, lavoirs, bascule, murets en pierres sèches,
- **Architecture** : une qualité architecturale dans le bourg et les hameaux, des fermes caractéristiques.

A la différence de la carte communale, le PLU comporte un règlement qui permettra de définir des **prescriptions pour maintenir une architecture de qualité sur la commune**.

**N'hésitez pas à venir consulter les documents et réagir sur le registre de concertation !**



## Bulletin municipal février-mars 2022

Elle a aussi été l'occasion de rappeler aux habitants que les documents étaient consultables en mairie et qu'un registre était à leur disposition.

e) Bulletin municipal avril-mai 2022

Ce bulletin est le moyen de continuer la concertation avec la population.

Il est l'occasion d'évoquer la réunion avec les Personnes Publiques Associées qui s'est tenue en mars.

## P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme)

Par délibération du 24 septembre 2021, le Conseil Municipal a adopté le principe de l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (P.L.U.). Ce projet important doit être mené en concertation avec les habitants, les associations locales et les organismes (Etat, Chambres consulaires, Département, Pays de la Jeune Loire...).

**Le bulletin municipal est un des supports choisis pour communiquer/informer sur ce sujet. Un registre de concertation est également disponible en mairie pour recueillir les observations d'intérêt général, sur le devenir de Valprivas (notamment en lien avec les éléments de ce diagnostic, des enjeux de la commune, des projets à venir...).**

Une réunion de présentation du diagnostic du territoire **aux personnes publiques associées** s'est déroulée le **7 Mars 2022** en présence du cabinet Réalités et des élus qui suivent le projet.

Cette réunion avait pour but de présenter les enjeux du territoire, le diagnostic territorial et environnemental. Elle a permis également d'échanger sur les remarques à prendre en compte, sur les questions posées, sur les études existantes, et sur le **Porter à Connaissance** (document établi par l'État recensant les diverses lois s'appliquant en matière d'urbanisme sur le territoire et devant être intégrées dans le **P.L.U.**, avec les applications plus précises pour la commune de Valprivas).

Elle a également permis de connaître les projets envisagés sur la commune en terme de desserte routière, piétonne, de réseaux...

Étaient présents (hors cabinet Réalités et élus), les représentants :

- des Services techniques du Département,
- du S.C.O.T. (schéma de cohérence territoriale) de la Jeune Loire,
- de la Chambre d'Agriculture,
- de la Direction Départementale des Territoires,
- du Syndicat des eaux.

**N'hésitez pas à venir consulter en mairie les différents documents et à réagir sur le registre de concertation !**



*Bulletin municipal avril-mai 2022*

f) Bulletin municipal décembre 2022 – janvier 2023

Le mot du maire du premier bulletin de 2023 a été l'occasion de rappeler que la procédure d'élaboration du PLU était toujours en cours.

## Les Voeux du Maire

*Deux sujets suscitent plus de discussions : le **P.L.U.** qui est toujours en cours d'élaboration devrait être applicable à partir de 2025, et modeler la commune sur la prochaine décennie. Il va, de par ses exigences, modifier les possibilités de construction.*

g) Bulletin municipal avril-mai 2023

Le mot du maire de ce bulletin a précisé l'avancée du projet et le prochain débat du PADD en conseil municipal.

## Le Mot du Maire

Nous sommes à mi-mandat, les projets que nous avons imaginés vont commencer à prendre forme et à se concrétiser au fil du temps.

Sur le dossier **P.L.U.** (Plan Local d'Urbanisme), le travail que nous avons mené depuis notre arrivée est synthétisé dans le **P.A.D.D.** (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Ce document **détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés suite à un diagnostic initial.**

Il est destiné à l'ensemble de la population ainsi qu'aux différentes Personnes Publiques Associées (État,...). Le **P.A.D.D.** a été soumis au débat lors du dernier conseil municipal et est consultable en mairie et sur le site internet.

h) Bulletin municipal juin-juillet 2023

Le mot du maire a informé la population de la tenue de la réunion publique prévue en novembre 2023.

## Le Mot du Maire

Le travail sur le P.L.U. avance et vous pouvez déjà noter la date du **6 novembre 2023** pour la présentation en réunion publique des orientations du document.

Le PADD ayant été débattu le 28 avril 2023, il a été présenté dans ce bulletin.

Les habitants sont également informés de la possibilité de consulter le PADD en mairie et sur le site internet de la commune.

## P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme)

### Retour sur le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme)

Le Conseil Municipal, lors de sa séance du **24 Septembre 2021**, a décidé d'élaborer un **Plan Local d'Urbanisme**. La commune étant jusqu'alors couverte par une carte communale approuvée le **10 novembre 2005** par le Conseil Municipal et le 7 décembre 2005 par le préfet. Les objectifs de l'élaboration du P.L.U. étaient de :

- D'être couvert par un document d'urbanisme compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Jeune Loire et ses rivières approuvé le 2 février 2017 ;
- D'intégrer les documents supra-communaux, notamment le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T.), et les lois d'urbanisme ;
- Définir un projet communal pour un horizon d'une dizaine d'années ;
- Prendre en compte l'évolution socio-économique de la commune, en encadrant le développement communal, en maîtrisant l'urbanisation et définissant des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace, en favorisant la densification des opérations d'habitat, la diversité des formes d'habitat et la mixité sociale et en réduisant l'artificialisation des sols ;
- Maintenir et développer l'économie locale, avec la préservation des commerces et services de proximité dans le bourg, ainsi que le maintien du potentiel agricole...
- Identifier des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles tout en préservant l'avenir de la profession agricole ;
- Prendre en compte l'existence ou l'évolution de projets ou besoins spécifiques ayant une influence sur le projet communal ou nécessitant une inscription réglementaire ;
- Définir des emplacements réservés pour mettre en œuvre des projets communaux ;

- Avoir un règlement permettant de mieux gérer l'architecture des constructions et leur implantation pour favoriser une bonne intégration au sein du contexte paysager et architectural de la commune ;
- Prendre en compte les aspects environnementaux de manière globale et transversale, sur la traduction de la trame verte et bleue, la préservation des secteurs humides, la retraduction du corridor d'échelle intercommunale, sur la limitation de la consommation d'énergie...

Un diagnostic global du territoire a été réalisé avec, au préalable, une réunion agricole organisée en **octobre 2022**. Le diagnostic a été présenté, en amont, aux personnes publiques associées le **7 mars 2022**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)** a été formalisé en tenant compte des enjeux du diagnostic, des projets sur la commune...

Le **P.A.D.D.** a fait l'objet d'un débat lors de la séance du Conseil Municipal du **28 Avril 2023**.

Les principaux objectifs de ce projet de territoire, qui sont dans la poursuite de ceux définis lors de la délibération du **24 septembre 2021** relative à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme :

- **Préserver l'identité de Valprivas,**
- **Conforter le cadre de vie,**
- **Préparer l'avenir et relever les défis de demain**

**En matière de concertation**, il est rappelé que des documents sont disponibles en mairie comme le diagnostic de territoire, ainsi que sur le site internet de la commune.

**Un registre est également présent en mairie** pour faire part des observations d'intérêt général sur le projet de territoire. Le **P.A.D.D.** est mis à disposition en mairie et sur le site internet. Il sera par la suite présenté à la population lors d'une réunion de concertation.

Le **P.A.D.D.** va être présenté aux personnes publiques associées le **25 septembre 2023**.

**Une réunion publique** aura lieu le **6 novembre 2023** pour la présentation des orientations du document.

i) Bulletin municipal août-septembre 2023

Le mot du maire a informé la population de la date et de l'heure précise de la réunion publique du 6 novembre 2023.

## Le Mot du Maire

L'autre dossier qui va nous mobiliser dès la rentrée c'est le **P.L.U.** avec de nouvelles réunions en perspective pour affiner le projet. Une présentation est prévue à la population le **6 Novembre 2023 à 20h**.

j) Bulletin municipal octobre-novembre 2023

Le bulletin d'octobre et novembre 2023 a été l'occasion de rappeler la présence du registre de concertation en mairie.

## Le Mot du Maire

Un projet de longue haleine a connu une nouvelle étape avec la réunion publique du 6 Novembre dernier : l'élaboration du **P.L.U.** initié au début de notre mandat, suit son cours afin de se substituer à la carte communale actualisée en 2005.

Le registre de consultation est accessible en mairie.

Une page dédiée a permis de présenter une partie des échanges avec les Personnes Publiques Associées ainsi que des éléments de la réunion publique du 6 novembre.

## P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme)

### Procédure élaboration P.L.U. : où en sommes nous ?

#### \* Réunion le **25 septembre 2023** avec les personnes publiques associées (P.P.A.)

Elle fait suite à une première réunion qui a eu lieu le **7 mars 2022** afin de présenter le diagnostic et les premiers enjeux issus de celui-ci.

Trois points ont été présentés et discutés avec les P.P.A. :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) dont le débat a eu lieu lors du conseil municipal du **26 avril 2023**,
- Le diagnostic foncier faisant apparaître les disponibilités foncières (parcelles consommées depuis 2017, parcelles disponibles dans et en dehors de l'enveloppe urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale de la Jeune Loire, les éléments qui ne peuvent y être intégrés). La trame verte et les zones humides ont été abordées. Un projet de zonage a été également commenté.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) qui expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la commune en termes d'aménagement.

#### \* Réunion le **6 novembre 2023** avec les habitants

Elle a fait l'objet d'un exposé par le cabinet d'études qui aide la commune dans sa démarche. Les objectifs de la réunion publique étaient nombreux :

- Expliquer le cadre et l'avancement de l'élaboration du P.L.U.,
- Présenter le diagnostic territorial et paysager,
- Présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.),
- Échanger avec les habitants sur les enjeux.

De nombreuses questions/interrogations ont été évoquées. La suite de la procédure avec les différentes étapes a été également retracée.

**En matière de concertation**, il est rappelé que des documents sont disponibles en mairie comme le diagnostic de territoire, ainsi que sur le site internet de la commune.

Un registre est également présent en mairie pour faire part des observations d'intérêt général sur le projet de territoire. Le P.A.D.D. est mis à disposition en mairie et sur le site internet.

Bulletin municipal octobre-novembre 2023

### k) Bulletin municipal décembre 2023 - janvier 2024

Lors des vœux, Madame le Maire a rappelé que l'élaboration du PLU était toujours en cours, tout comme la concertation (registre disponible en mairie).

L'enquête publique qui se tiendra dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme a aussi été mentionnée, les habitants étant invités à venir participer.

## Les Voeux du Maire

C'est en présence d'une centaine de personnes que ces vœux se sont déroulés **le dimanche 7 Janvier 2024**. Ils furent l'occasion de remettre un colis de bienvenue aux nouveaux habitants et au futur écolier né cette année. Les projets pour la commune ont été également présentés lors de cette cérémonie.

### Extraits :

"... Trois sujets soulèvent plus de discussions :

- *le PLU qui est toujours en cours d'élaboration, il devrait être applicable à partir de 2025 et modèlera l'avenir de la commune sur les 10 ans à venir. Il va de par ses exigences, modifier les possibilités de construction en instituant un certain nombre de règles.*

*Concernant la concertation sur ce dossier conséquent, une réunion publique a eu lieu le 6 Novembre 2023. De plus une enquête publique aura lieu en 2024, permettant un moment d'échanges avec le commissaire enquêteur grâce à des permanences en mairie. Enfin, le registre de concertation est toujours à votre disposition.*

## P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme)

Lors de la réunion publique du 6 novembre 2023, un certain nombre de questions ont été posées. Il nous a paru important de mettre dans le bulletin municipal, les réponses apportées par le cabinet d'études.

### • Question relative aux dates de l'enquête publique

L'enquête publique se tiendra une fois la phase de consultation des Personnes Publiques Associées terminée. Cette enquête devrait avoir lieu en 2024. Les habitants et personnes intéressées sont invités à consulter le dossier d'enquête publique qui sera disponible en mairie et en ligne sur le site internet et à rencontrer le commissaire enquêteur qui tiendra des permanences en mairie, si nécessaire.

### • Question relative aux projets économiques qui ne semblent pas pris en compte dans le projet

Historiquement, un secteur avait été identifié dans la carte communale pour recevoir des activités. Il n'y a jamais eu de projet. La compétence en matière de développement économique appartient à la Communauté de Communes. La création d'une nouvelle zone d'activités, semble difficilement possible dans un contexte de limitation de la consommation foncière sachant qu'actuellement, il n'y a pas de projet sur la commune.

### • Question relative au tourisme qui ne semble pas pris en compte dans le projet

Effectivement, la présentation du jour ne met pas l'accent sur les enjeux touristiques de la commune. La présentation représente une toute petite partie du diagnostic de territoire qui a été réalisé. Les enjeux touristiques sont cependant présentés dans le PADD. Ces documents sont consultables en mairie et sur le site internet de la commune.

### • Question relative à la prochaine évolution du PLU

Le PLU peut évoluer à tout moment. Plusieurs procédures existent (modification simplifiée, modification de droit commun, révision avec examen conjoint, révision générale et déclaration de projet). Suivant l'importance de l'évolution et les besoins de la commune, une procédure d'évolution du PLU peut être lancée. Plusieurs peuvent être lancées en parallèle. Madame le Maire précise que le SCOT de la Jeune Loire et de ses rivières devrait évoluer dans les prochaines années pour prendre en compte, lui aussi, les enjeux législatifs. Le PLU pourra alors se mettre en compatibilité avec le SCOT, si nécessaire, lorsqu'il sera opposable.

### • Question relative aux sources d'eau potable

La question concerne la réutilisation des sources d'eau par rapport à l'ensemble du petit patrimoine lié à l'eau qui a vocation à être préservé dans le PLU (lavoir, bachel...). Le PLU n'a pas vocation à réglementer l'utilisation des sources. Il peut cependant imposer des règles en matière de gestion et de récupération des eaux pluviales.

### • Question relative à la constructibilité des hameaux

Plusieurs questions concernant les hameaux ont été posées : choix des hameaux qui restent constructibles, pénalisation des hameaux qui ne sont plus constructibles...

La commune a du prendre en compte le SCOT concernant la hiérarchisation des hameaux. Des critères objectifs ont été exposés aux élus afin qu'ils puissent faire des choix : accès (voirie) suffisante pour permettre de nouvelles constructions, présence suffisante des réseaux, présence d'enjeux agricoles, présence d'enjeux patrimoniaux, présence d'enjeux environnementaux...

Seuls 3 hameaux ont vocation à conserver de la zone constructible : Le Besset, Bataillet et Chazelet. Dans les autres hameaux, les constructions pourront évoluer mais aucune nouvelle construction à usage d'habitation (sauf exploitant agricole) ne pourra voir le jour.

Les constructions existantes pourront évoluer avec des possibilités de création d'extension (véranda, nouvelle pièce...) et d'annexes (garage, piscine...). Les règles concernant les surfaces des annexes et des extensions devront faire l'objet d'une validation par la chambre d'agriculture et par l'Etat notamment.

### • Question relative aux changements de destination

Les changements de destination sont présentés : il s'agit d'une identification fine, à l'échelle de la construction existante, située en zone agricole ou naturelle du futur PLU, qui permet de changer la destination d'un bâtiment qui n'est historiquement pas une habitation.

Des critères sont établis (éloignement des activités agricoles, caractère patrimonial, surface minimal existante, absence d'enjeu environnementaux...) et permettent de définir une liste de bâtiments. L'identification comme changement de destination n'oblige pas le propriétaire à le faire. C'est une possibilité qui est offerte.

L'identification comme changement de destination nécessite tout de même un permis de construire pour faire le changement, permis qui doit notamment recevoir un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

La commune ne peut pas utiliser le droit de préemption en zone agricole ou naturelle.

### • Question relative à la constructibilité des terrains

La question est de savoir si des terrains vont passer d'inconstructibles à constructibles dans le projet.

De nombreux terrains ont fait l'objet d'un « déclassement » (constructibles vers inconstructibles) pour prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière. Pour l'instant, il n'est pas possible de répondre à la question, le projet est toujours en cours de travail. En tout état de cause, s'il y en avait, ils seraient peu nombreux.

### • Question relative aux terrains constructibles qui sont entrés dans une succession

Il n'existe pas de droit acquis à la construction sur un terrain. La commune a le droit de faire évoluer son document et a le droit de classer / déclasser des terrains. L'enjeu pour Valprivas est d'avoir un document d'urbanisme compatible avec le SCOT de la Jeune Loire et avec les lois. Pour cela, la commune doit nécessairement déclasser des terrains constructibles puisque le potentiel est trop important actuellement avec la carte communale. Il est signalé que la carte communale est opposable depuis 2004 et que des projets peuvent donc voir le jour depuis presque 20 ans. Un terrain n'est pas constructible « à vie ».

### • Question relative à la préservation du patrimoine dans le règlement

En carte communale, la commune n'a pas de moyen de réglementer le type / la forme / l'aspect des constructions. La carte communale permet uniquement de savoir si le terrain est constructible ou non. Avec l'élaboration du PLU, la commune sera en mesure de mettre en place des règles de préservation des constructions existantes et des règles pour les futures constructions. A noter que les matériaux ne peuvent pas être imposés dans un règlement de PLU. La commune a de nombreuses richesses patrimoniales qu'elle souhaite préserver.

### • Question relative aux réseaux

La question est de savoir qui paye les réseaux lorsque ceux-ci ne sont pas en mesure de répondre aux besoins du projet. La commune a anticipé ce problème en échelonnant la constructibilité des terrains. Les réseaux doivent être disponibles au droit du terrain.

### • Suite de la procédure

Madame le Maire rappelle que les habitants sont invités à venir s'exprimer lors de l'enquête publique.

Il est rappelé que les documents restent consultables en mairie et sur le site internet, avec la mise à disposition d'un registre de concertation pour les demandes d'intérêt général portant sur le développement de la commune.

Bulletin municipal décembre 2023 – janvier 2024

## I) Bulletin municipal février-mars 2024

Dans le dernier bulletin municipal avant l'arrêt de projet, Madame le Maire a présenté aux habitants la fin de la procédure, à venir, d'élaboration du PLU.

## Le Mot du Maire

Après deux années de travail intense, la phase d'étude de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme touche à sa fin. Cette étape sera marquée par une délibération du conseil municipal qui arrêtera le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirera le bilan de la concertation.

Il est encore temps de faire des remarques portant sur l'intérêt général, directement en mairie, sur le cahier à disposition.

Le Plan Local d'Urbanisme arrêté sera alors transmis aux **Personnes Publiques Associées** (notamment les services de l'État, la Chambre d'Agriculture, l'intercommunalité...) afin qu'elles puissent rendre un avis sur le dossier. Suite aux consultations réglementaires, une enquête publique d'un mois sera organisée. Un commissaire enquêteur, nommé par le tribunal administratif, tiendra des permanences en mairie. **Vous êtes invités à venir consulter le document d'urbanisme arrêté, à poser toutes les questions au commissaire enquêteur et à faire des remarques si vous le souhaitez.**

L'enquête publique sera annoncée sur le site internet de la commune, par affichage et sur Illiwap. Le dossier de PLU sera consultable sur le site internet et en mairie.

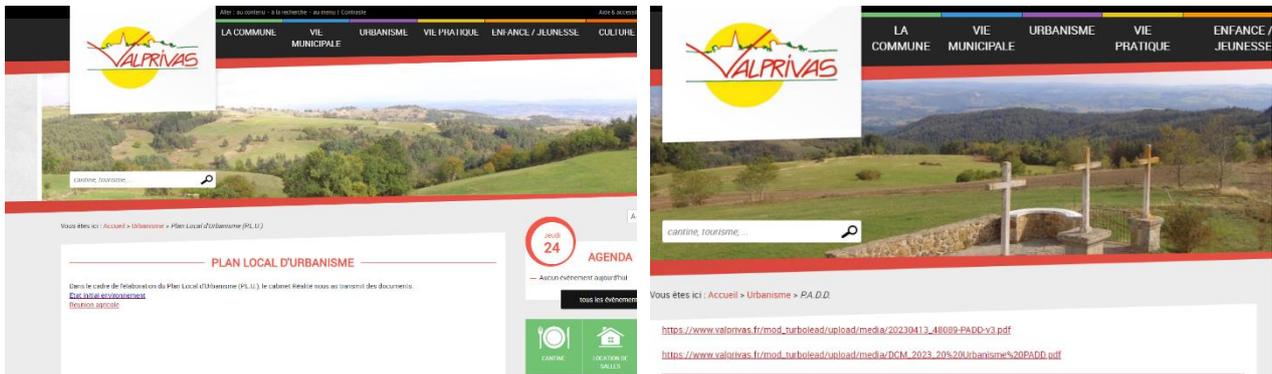
Lorsqu'il sera rendu, le rapport du commissaire enquêteur sera public, disponible en mairie et sur le site internet de la commune.

Après d'éventuelles évolutions pour prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées ainsi que des remarques qui seraient faites lors de l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme sera approuvé en Conseil Municipal. **Cette approbation devrait se tenir d'ici la fin de l'année 2024.**

Bulletin municipal février-mars 2024

### 2.1.5. Site internet

Le site internet a lui aussi été alimenté par les documents au fur et à mesure de la procédure : état initial de l'environnement, réunion agricole, diagnostic territorial, PADD...



Capture d'écran site internet

### 2.1.6. Réunions avec les Personnes Publiques Associées

Deux réunions ont eu lieu avec les Personnes Publiques Associées afin de leur préserver le projet et de recueillir leurs avis aux différentes étapes du projet d'élaboration.

Le diagnostic a été présenté aux Personnes Publiques Associées le **7 mars 2022**.

Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le **26 avril 2023**.

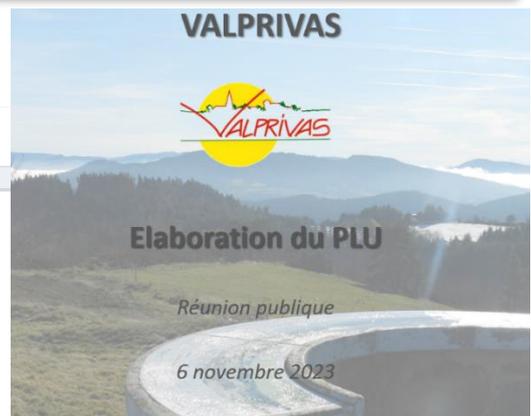
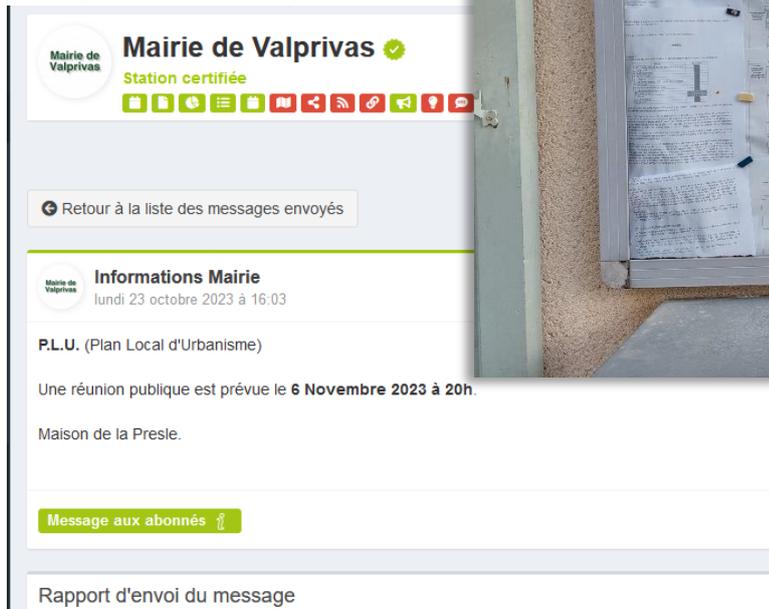
Le PADD et sa traduction règlementaire ont été présentés aux Personnes Publiques Associées le **25 septembre 2023**.

### 2.1.7. Réunion publique

**Une réunion publique a eu lieu dans le cadre de l'élaboration du PLU.**

Les habitants ont été informés de cette réunion par différents moyens : deux publications sur le bulletin municipal, une publication sur Illiwap, une affiche sur le panneau de la mairie.

#### Message Illiwap et affichage



La réunion a permis de présenter le cadre et l'avancement de la procédure d'élaboration du PLU, de présenter le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement durable et surtout d'échanger avec les habitants.

Les principales questions et remarques portant directement sur le PLU sont les suivantes :

- **Question relative aux dates de l'enquête publique**

L'enquête publique se tiendra une fois la phase de consultation des Personnes Publiques Associées terminée. Cette enquête devrait avoir lieu en 2024. Les habitants et personnes intéressées sont invitées à consulter le dossier d'enquête publique qui sera disponible en mairie et en ligne sur le site internet et à rencontrer le commissaire enquêteur qui tiendra des permanences en mairie.

- **Question relative aux projets économiques qui ne semblent pas pris en compte dans le projet**

Historiquement, un secteur avait été identifié dans la carte communale pour recevoir des activités. Il n'y a jamais eu de projet.

La compétence en matière de développement économique appartient à la Communauté de Communes. La création d'une nouvelle zone d'activités, semble difficilement possible dans un contexte de limitation de la consommation foncière sachant qu'actuellement, il n'y a pas de projet sur la commune.

- **Question relative au tourisme qui ne semble pas pris en compte dans le projet**

Effectivement, la présentation du jour ne met pas l'accent sur les enjeux touristiques de la commune. La présentation représente une toute petite partie du diagnostic de territoire qui a été réalisé.

Les enjeux touristiques sont cependant présentés dans le PADD. Ces documents sont consultables en mairie et sur le site internet de la commune.

- **Question relative à la prochaine évolution du PLU**

Le PLU peut évoluer à tout moment. Plusieurs procédures existent (modification simplifiée, modification de droit commun, révision avec examen conjoint, révision générale et déclaration de projet). Suivant l'importance de l'évolution et les besoins de la commune, une procédure d'évolution du PLU peut être lancée. Plusieurs peuvent être lancées en parallèle.

Madame le Maire précise que le SCoT de la Jeune Loire et de ses rivières devrait évoluer dans les prochaines années pour prendre en compte, lui aussi, les enjeux législatifs. Le PLU pourra alors se mettre en compatibilité avec le SCoT, si nécessaire, lorsqu'il sera opposable.

- **Question relative aux sources d'eau potable**

La question concerne la réutilisation des sources d'eau par rapport à l'ensemble du petit patrimoine lié à l'eau qui a vocation à être préservé dans le PLU (lavoir, bachat...).

Le PLU n'a pas vocation à règlementer l'utilisation des sources.

Il peut cependant imposer des règles en matière de gestion et de récupération des eaux pluviales.

- **Question relative à la constructibilité des hameaux**

Plusieurs questions concernant les hameaux ont été posées : choix des hameaux qui restent constructibles, pénalisation des hameaux qui ne sont plus constructibles...

La commune a dû prendre en compte le SCoT concernant la hiérarchisation des hameaux. Des critères objectifs ont été exposés aux élus afin qu'ils puissent faire des choix : accès (voirie) suffisante pour permettre de nouvelles constructions, présence suffisante des réseaux, présence d'enjeux agricoles, présence d'enjeux patrimoniaux, présence d'enjeux environnementaux...

Seuls 3 hameaux ont vocation à conserver de la zone constructible : Le Besset, Bataillet et Chazelet.

Dans les autres hameaux, les constructions pourront évoluer mais aucune nouvelle construction à usage d'habitation (sauf exploitant agricole) ne pourra voir le jour.

Les constructions existantes pourront évoluer avec des possibilités de création d'extension (véranda, nouvelle pièce...) et d'annexes (garage, piscine...). Les règles concernant les surfaces des annexes et des extensions devront faire l'objet d'une validation par la chambre d'agriculture et par l'État notamment.

- **Question relative aux changements de destination**

Les changements de destination sont présentés : il s'agit d'une identification fine, à l'échelle de la construction existante, située en zone agricole ou naturelle du futur PLU, qui permet de changer la destination d'un bâtiment qui n'est historiquement pas une habitation.

Des critères sont établis (éloignement des activités agricoles, caractère patrimonial, surface minimal existante, absence d'enjeu environnementaux...) et permettent de définir une liste de bâtiments.

L'identification comme changement de destination n'oblige pas le propriétaire à le faire. C'est une possibilité qui est offerte.

L'identification comme changement de destination nécessite tout de même un permis de construire pour faire le changement, permis qui doit notamment recevoir un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

La commune ne peut pas utiliser le droit de préemption en zone agricole ou naturelle.

- **Question relative à la constructibilité des terrains**

La question est de savoir si des terrains vont passer d'inconstructibles à constructibles dans le projet.

De nombreux terrains ont fait l'objet d'un « déclassé » (constructibles vers inconstructibles) pour prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière. Pour l'instant, il n'est pas possible de répondre à la question, le projet est toujours en cours de travail. En tout état de cause, s'il y en avait, ils seraient peu nombreux.

- **Question relative aux terrains constructibles qui sont entrés dans une succession**

Il n'existe pas de droit acquis à la construction sur un terrain. La commune a le droit de faire évoluer son document et a le droit de classer / déclasser des terrains. L'enjeu pour Valprivas est d'avoir un document d'urbanisme compatible avec le SCoT de la Jeune Loire et avec les lois. Pour cela, la commune doit nécessairement déclasser des terrains constructibles puisque le potentiel est trop important actuellement avec la carte communale. Il est signalé que la carte communale est opposable depuis 2004 et que des projets peuvent donc voir le jour depuis presque 20 ans. Un terrain n'est pas constructible « à vie ».

- **Question relative à la préservation du patrimoine dans le règlement**

En carte communale, la commune n'a pas la possibilité de réglementer le type / la forme / l'aspect des constructions. La carte communale permet uniquement de savoir si le terrain est constructible ou non. Avec l'élaboration du PLU, la commune sera en mesure de mettre en place des règles de préservation des constructions existantes et des règles pour les futures constructions. À noter que les matériaux ne peuvent pas être imposés dans un règlement de PLU. La commune a de nombreuses richesses patrimoniales qu'elle souhaite préserver.

- **Question relative aux réseaux**

La question est de savoir qui paye les réseaux lorsque ceux-ci ne sont pas en mesure de répondre aux besoins du projet. La commune a anticipé ce problème en échelonnant la constructibilité des terrains. Les réseaux doivent être disponibles au droit du terrain.

**Il a évidemment été rappelé par les élus que les habitants étaient invités à s'exprimer sur le projet lors de l'enquête publique et que les documents étaient consultables en mairie et sur le site internet.**

**2.1.8. Permanence des élus**

Les élus se sont tenus à la disposition de la population lorsque les habitants ont souhaité les rencontrer.