Mézenc Loire Meygal Communauté

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

APPROBATION DU PLUi
Délibération du Conseil communautaire du 15 février 2024

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISES A JOUR, MISES EN COMPATIBILITE

- Modification simplifiée n°1 : 18 septembre 2024
- Modification simplifiée n°2 : 18 septembre 2024
- Modification n°1 : ……
- Révision Allégée n°1 : ……

REVISION ALLEGEE N°1

NOTE DE PRESENTATION

AVRIL 2026

CAMPUS DÉVELOPPEMENT

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 2

1.1. CONTEXTE DE LA REVISION ALLEGEE 2
1.2. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE 4
1.3. PRESENTATION DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL 7

2. MODIFICATIONS DES REGLEMENTS GRAPHIQUES ET DES OAP 8

2.1. CREATION DE STECAL NT 8
MOUDEYRES – CREATION D'UN STECAL NT A TENSON 9
LE MONASTIER-SUR-GAZEILLE – CREATION D'UN STECAL NT AUX INCLAVADES 10
2.2. AJUSTEMENTS ET INTERVERSIONS DE SECTEURS CONSTRUCTIBLES 11
FAY-SUR-LIGNON - REDISTRIBUTION DE LA ZONE 1AUC 11
LE MONASTIER-SUR-GAZEILLE - REDISTRIBUTION DE LA ZONE UY 16
QUEYRIERES - REDISTRIBUTION DE LA ZONE UAV 18
SALETTES – REDISTRIBUTION DE LA ZONE UAV 21
SAINT-MARTIN-DE-FUGERES - REDISTRIBUTION DE LA ZONE UAV AUX SALLES 23
SAINT-MARTIN-DE-FUGERES - EXTENSION DE LA ZONE UAV POUR LES GARAGES MUNICIPAUX 24
SAINT-MARTIN DE FUGERES – EXTENSION DE LA ZONE UAV POUR LA RESTAURATION D'UNE RUINE 26
LE MONASTIER-SUR-GAZEILLE – CREATION D'UN SECTEUR UH AU CHATEAU DE L'HERM 27
2.3. RECLASSEMENT DE TERRAINS EN ZONE A POUR PERMETTRE DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES 29
LE MONASTIER-SUR-GAZEILLE – RECLASSEMENT DE PARCELLES DE LA ZONE N A LA ZONE A A LA TUILERIE 29
LE MONASTIER-SUR-GAZEILLE – RECLASSEMENT D'UNE PARCELLE DE LA ZONE ANC A LA ZONE A AU MONT 30
FAY-SUR-LIGNON – RECLASSEMENT D'UNE PARCELLE DE LA ZONE N A LA ZONE A POUR LA CONSTRUCTION DU BATIMENT D'UNE CUMA 31

3. TABLEAUX RECAPITULATIFS DES EVOLUTIONS DES SURFACES 32

3.1. EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES 32
3.2. EVOLUTION DU POTENTIEL FONCIER URBANISABLE (PFU) 35

4. ANNEXE – AVIS CDNPS 36

1. PREAMBULE

1.1. Contexte de la révision allégée

Regroupant au total 22 communes et environ 11 400 habitants, **la Communauté de communes du Mézenc-Loire-Meygal s'organise autour de 7 communes structurantes** (Saint-Julien-Chapteuil, Lantriac, Laussonne, Le Monastier-sur-Gazeille, Les Estables et Saint-Front / Fay-sur-Lignon) **et 15 communes rurales** (Alleyrac, Chadron, Champclause, Chaudeyrolles, Freycenet-la-Cuche, Freycenet-la-Tour, Goudet, Montusclat, Moudeyres, Présailles, Queyrières, Saint-Martin-de-Fugères, Saint-Pierre-Eynac, Salettes et Les Vastres).

La Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal est doté d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération n°2024/00002 du 15 février 2024. Il convient de noter qu'il a été décidé de définir **deux plans de secteur à l'échelle de l'EPCI** afin de prendre en compte les réalités humaines et physiques du territoire (cf plan ci-dessous).
Depuis son approbation, ce PLUi a fait l'objet de deux procédures de modification simplifiée pour corrections d'erreurs matérielles, approuvées par délibération du conseil communautaire en date du 18 septembre 2024.



Plan de secteur A
Il regroupe les principales centralités du Mézenc Loire Meygal :
- Communes sous l'influence du Puy en Velay
- Communes concentrant les principaux équipements et activités économiques
- Communes à vocation résidentielle, accueillant 70% de la population du territoire et marquée par une dynamique soutenue de construction neuve

Plan de secteur B
Il regroupe les communes rurales de montagne :
- Communes à vocation agricole et touristique
- Communes ayant un environnement préservé

Application de la Loi Montagne sur toutes les communes du territoire
--> L'urbanisation doit s'effectuer en continuité des bourgs, villages et hameaux.

Aujourd'hui, tout en confortant les objectifs exprimés dans le PADD, la communauté de communes souhaite faire évoluer son PLUi :

- pour **favoriser la réalisation de projets émergents d'hébergements touristiques** isolés,
- pour ajuster ponctuellement les contours des zones urbaines afin de **prendre en compte les évolutions des besoins sur le territoire** qui sont intervenues depuis l'approbation du PLUi
- et enfin pour **permettre la construction de bâtiments agricoles** sur des parcelles actuellement classées en zones Naturelle ou Agricole non constructible.

Pour cela, **il est nécessaire de conduire <u>une procédure de Révision Allégée</u>** (cf. articles L.153-34 et suivants du code de l'urbanisme) ayant pour objet unique la réduction d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière.

Par une délibération du 11 décembre 2025, la communauté de communes Meygal-Loire-Mézenc a donc engagé une procédure de Révision Allégée n°1 de son PLUi (plans de secteurs A et B). Cette procédure permettra de :

- Créer des nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant notamment l'émergence de nouveaux projets d'hébergements touristiques isolés
- Reclasser des parcelles de la zone Naturelle (N) ou de la zone Agricole non constructible (Anc), en zone Agricole (A) en vue d'autoriser certaines constructions de bâtiments agricoles
- Ajuster dans quelques villages, les contours de certaines zones urbaines et à urbaniser, tout en veillant à maintenir un volume de surfaces constructibles équivalent.

Parallèlement à la présente procédure de Révision Allégée n°1, il est à noter que la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal conduit également une Modification n°1 dite de « droit commun » (plans de secteur A et B) poursuivant les objectifs suivants :

- *Réajuster ponctuellement le règlement graphique de zones urbaines ou à urbaniser, sans augmentation des surfaces constructibles, afin de classer certaines parcelles dans une zone plus adaptée à leur vocation ;*
- *Réajuster la prescription particulière « Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol » afin de permettre l'extension de la carrière de Peylenc sur la commune de Saint-Pierre-Eynac ;*
- *Identifier des bâtiments supplémentaires en zones Agricoles et Naturelles susceptibles de changer de destination ;*
- *Adapter le règlement écrit aux enjeux territoriaux, en particulier les dispositions concernant les aspects architecturaux et paysagers ;*
- *Créer et modifier des OAP afin de densifier certains secteurs urbains et améliorer l'efficacité foncière.*

1.2. Rappel du contexte réglementaire

La procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée (article L.153-34 du CU) peut être utilisée lorsque les évolutions à apporter au PLUi ont **uniquement pour objet la réduction** d'un espace boisé classé, **d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière**, d'une protection édictée en raison des risques, des paysages ou des milieux naturels..., **sans que les orientations du PADD ne soient remises en cause**.

Rappel de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide […] de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière […] ».

Rappel de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :
1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
[…]
Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

L'évaluation environnementale

Les dispositions de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme précisent que les procédures d'évolution du PLUi, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.
L'article R.104-11 du Code de l'urbanisme détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Article R.104-11 du Code de l'Urbanisme

« I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

- *a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- *b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.*

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

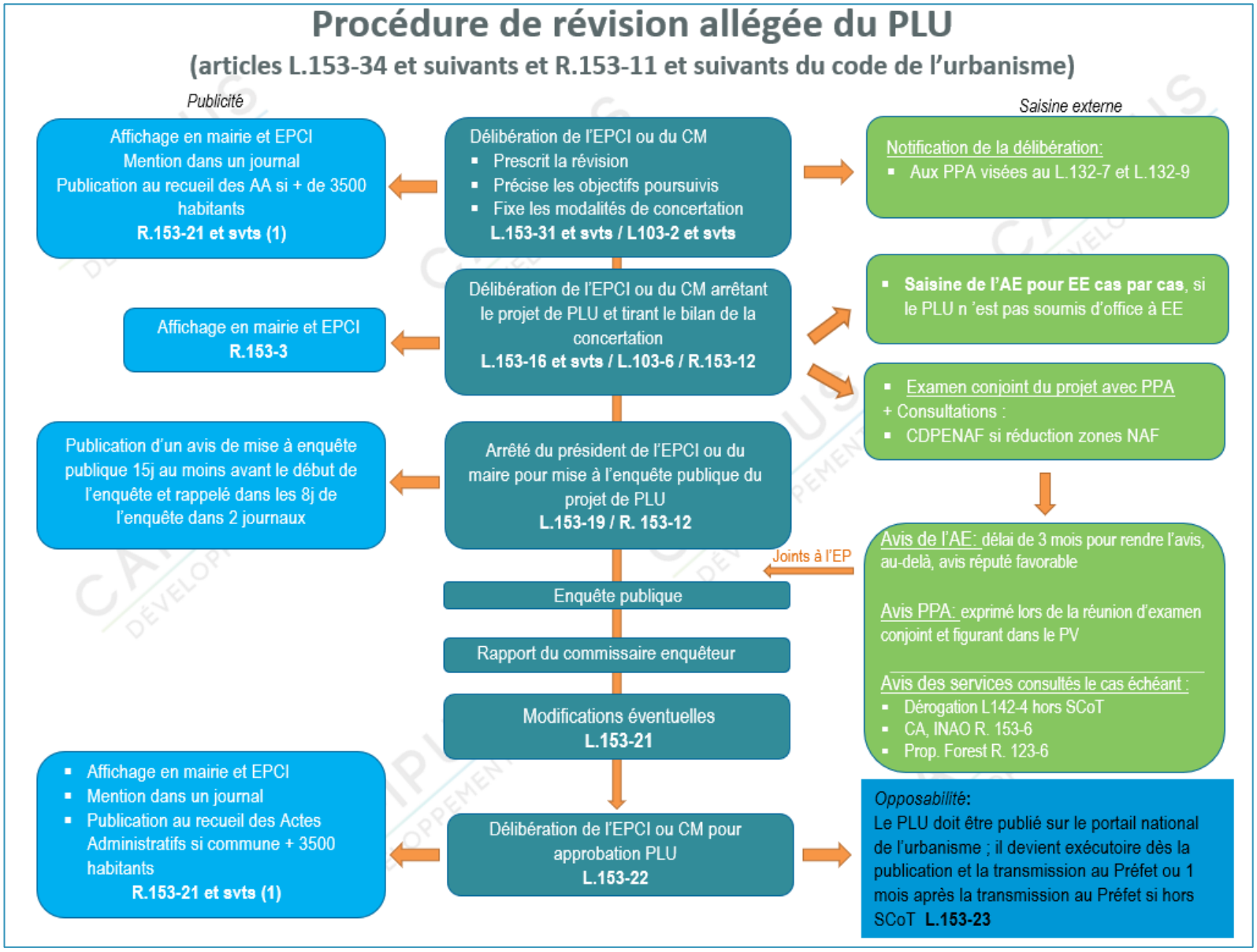
1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;
[…] »

La Révision allégée n°1 du PLUi emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (réduction de zone agricole ou naturelle). **La réduction de la zone agricole ou naturelle liée à la procédure de révision allégée concerne une superficie totale de 3,2 ha** (cf. partie 3. Tableaux récapitulatifs des évolutions des surfaces) pour une superficie intercommunale de 46 205,7 ha, **soit 0,07 ‰ du territoire**. L'emprise est donc inférieure à un millième (1 ‰) du territoire intercommunal, et inférieure à 5 ha.

Considérant que les objets de la Révision Allégée n°1 du PLUi de Mézenc-Loire-Meygal ne sont pas soumis à évaluation environnementale systématique et ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, **la communauté de communes a saisi l'autorité environnementale via une demande d'examen au cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale**, conformément aux articles R.104-12 et R.104-33 du code de l'urbanisme.

En effet, **cette révision allégée porte principalement sur des évolutions mineures des zones constructibles**, sans remettre en cause les prescriptions existantes relatives à la préservation des paysages, de la biodiversité ou des risques. Plus précisément, les modifications envisagées consistent principalement à l'interversion de certains secteurs constructibles, sans majoration du potentiel foncier urbanisable global, à l'exception de la création de 2 STECAL à vocation touristique.

Tableau synoptique de la démarche de révision allégée du PLUi



1.3. Présentation du territoire intercommunal

La Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal est située au Sud-Est du département de la Haute-Loire, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Ce territoire de moyenne montagne se caractérise par des paysages volcaniques remarquables, une nature préservée et un cadre de vie rural attractif.

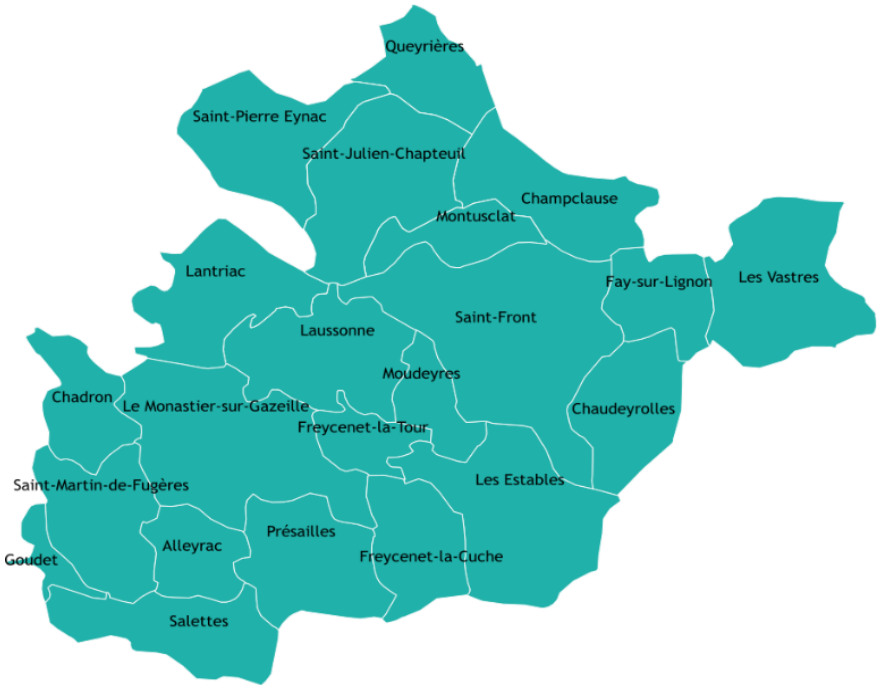
Structuré autour de trois entités paysagères majeures – le Mézenc, les gorges de la Loire et le Meygal – le territoire doit son identité à ses reliefs et à son patrimoine naturel. Le Mont Mézenc, point culminant à 1 753 mètres d'altitude, marque fortement l'horizon et constitue un site emblématique. Les sucs volcaniques du Meygal offrent des panoramas ouverts et constituent un terrain privilégié pour la randonnée, le trail ou les activités de pleine nature. La présence des sources et des gorges de la Loire renforce l'attrait environnemental du territoire, en faisant un espace où l'eau et la montagne structurent les paysages.

Le territoire est composé de communes rurales et de pôles de proximité tels que le Monastier-sur-Gazeille, Saint-Julien-Chapteuil ou encore Les Estables, station de montagne réputée pour ses activités nordiques. L'habitat y est dispersé, organisé en bourgs et hameaux, témoignant d'une histoire agricole et pastorale encore bien vivante. L'élevage, notamment bovin, contribue à l'économie locale et à la valorisation de productions de qualité, comme le Fin Gras du Mézenc (AOP).

La communauté de communes bénéficie également d'un patrimoine culturel et historique riche. Les églises romanes, les maisons en pierre volcanique et les traditions locales traduisent un fort attachement à l'identité locale. Le Chemin de Stevenson (GR70), qui traverse le territoire attire chaque année de nombreux randonneurs.

À proximité immédiate de l'agglomération du Puy-en-Velay et desservi au Nord par la RN88, le territoire bénéficie d'une situation géographique équilibrée : rural et naturel, mais connecté aux principaux pôles de services et d'emplois. Cette position favorise une dynamique résidentielle, avec l'accueil de nouvelles populations en quête de qualité de vie, tout en maintenant un tissu économique local fondé sur l'artisanat, le tourisme et les services de proximité.

Engagée dans des démarches de développement durable, la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal valorise ses ressources naturelles, soutient la transition énergétique et accompagne les projets locaux. Elle incarne un territoire de montagne vivant, où la préservation des paysages, la solidarité intercommunale et l'attractivité résidentielle constituent les piliers d'un développement harmonieux et maîtrisé.



Territoire intercommunal
©Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal

2. MODIFICATIONS DES REGLEMENTS GRAPHIQUES ET DES OAP

Dans la présente procédure de Révision Allégée n°1 du PLUi Mézenc-Loire-Meygal, il est exposé ci-après plusieurs modifications graphiques qui engendrent une réduction de la zone Agricole ou Naturelle. La collectivité a souhaité compenser chacune de ces réductions par le déclassement en zones A ou N, d'autres emprises constructibles qui s'avèrent moins adaptées pour le développement urbain de la même commune, à l'exception de la création de 2 STECAL à vocation touristique.
Ainsi la procédure de Révision Allégée n'a pas vocation à majorer des droits à construire à l'échelle de la collectivité afin de ne pas créer d'incompatibilité avec les orientations du PADD du PLUi, et du SCoT du Pays du Velay.

A noter que d'autres modifications des règlements graphiques (secteurs A et B) qui ne concernent pas les zones A et N sont exposées par ailleurs dans la procédure de Modification n°1 du PLUi, conduite parallèlement par la collectivité.

2.1. Création de STECAL Nt

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, la Communauté de communes a souhaité permettre la mise en œuvre de 15 projets situés en discontinuité de l'urbanisation existante par le biais de la création de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) : 10 projets à vocation d'hébergements touristiques et de loisirs, 2 projets à vocation d'activités artisanales, 1 projet d'équipement public, 2 projets de parc photovoltaïque**.** Ces projets ont alors fait l'objet de dérogations, au titre de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme, au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne.

Aujourd'hui, deux nouveaux projets d'hébergements touristiques en discontinuité de l'urbanisation existante émergent sur le territoire et **ont fait l'objet d'une nouvelle dérogation « Loi Montagne »** accordée par La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) réunie le 11 mars 2026. (cf. avis en annexe – Partie 4).

2 nouveaux secteurs Nt sont donc délimités sur le plan de zonage en vue d'autoriser les projets de création d'hébergements touristiques suivants :

- **Projet de 5 écolodges au lieu-dit « Tenson » (commune de Moudeyres),** site localisé en discontinuité de l'urbanisation existante, autorisé au titre de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme, par la CDNPS réunie le 11 mars 2026.

- **Projet d'implantation de 2 chalets en fustes au lieu-dit « Les Inclavades » (commune du Monastier-sur-Gazeille),** site localisé en discontinuité de l'urbanisation existante, autorisé au titre de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme, par la CDNPS réunie le 11 mars 2026.

Moudeyres – création d'un Stecal Nt à Tenson

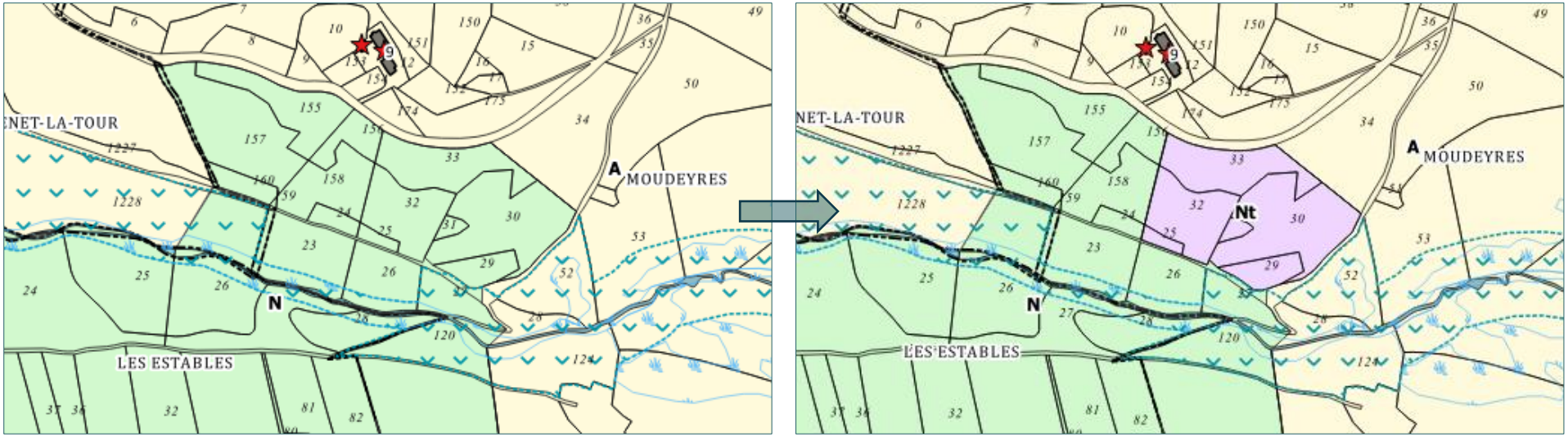
– Le projet d'implantation de 5 écolodges en forêt

Le projet est présenté de façon détaillée dans le document joint : « dossier dérogatoire 'Loi Montagne' au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme ».

Le projet, d'une superficie de 17 203 m², se situe en zone forestière au sud de la commune de Moudeyres à Tenson. Ce lieu-dit ne compte qu'une ferme. Le projet est porté par l'agricultrice, dans le cadre d'une diversification de son activité. Il consiste en la construction de 5 habitations légères de loisir (écolodges autonomes) d'une emprise de 20 à 30 m² de surface de plancher, implantés sur 5 parcelles cadastrales. Afin de limiter leur impact sur l'environnement, les constructions en bois, seront légèrement surélevées (sur pieux), disposant d'une autonomie énergétique et d'un assainissement adapté, sans imperméabilisation significative des sols et reliés à l'espace de stationnement par des cheminements doux.

– Modification du règlement graphique du PLUi (secteur B)

Actuellement, le site concerné par le projet d'hébergements touristiques est classé dans la zone N du PLUi de la CC MLM dont le règlement écrit ne permet pas leur création. Au regard du projet de création d'écolodges décrit, **le plan de zonage du PLUi définit un secteur constructible (Nt) adapté à l'emprise du projet** (cf. extrait du plan de zonage ci-contre). **La zone Nt correspond à un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées)** définit à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, dédié aux activités touristiques ; elle représente 6 parcelles cadastrales **pour une superficie de 17 203 m²,** destinée à recevoir des constructions à destination d'hébergements touristiques, de type « éco-lodges ».



Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur

Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

Le Monastier-sur-Gazeille – création d'un Stecal Nt aux Inclavades

– Le projet d'installation de 2 chalets en fustes

Le projet est présenté de façon détaillée dans le document joint : « dossier dérogatoire 'Loi Montagne' au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme ».

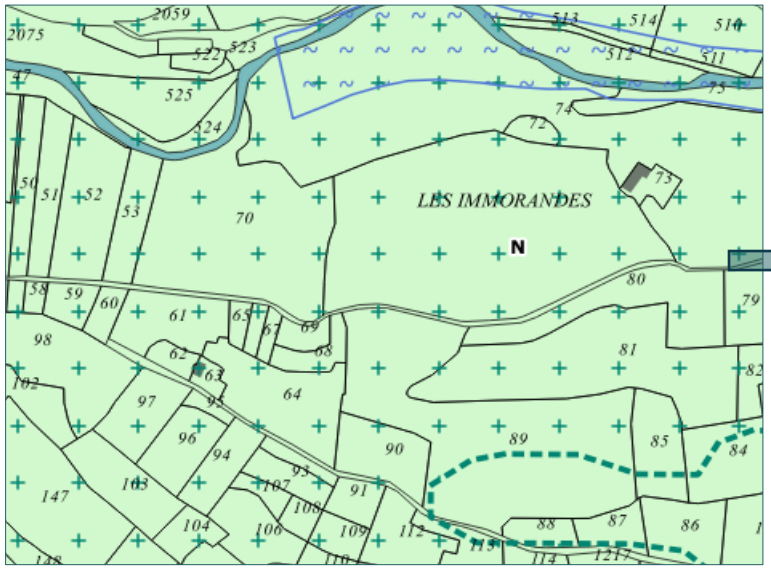
Le projet d'hébergement touristique se situe à 3 kilomètres du Monastier-sur-Gazeille, au lieu-dit « Les Inclavades » sur les hauteurs de la vallée de la Gazeille, à proximité du viaduc de la Recoumène et de la Transcévenole. Les porteurs de projet résident à « la maison des Inclavades » distante d'environ 130 mètres du terrain d'implantation des 2 constructions projetées. Ces chalets réalisés en fustes, d'une surface de 40 m², distants l'un de l'autre de 50 à 60 mètres seront bâtis sur une prairie entourée de boisements. Proches de chemins de randonnées, l'accès à ces hébergements est prévu à pied.

– Modification du règlement graphique du PLUi (secteur A)

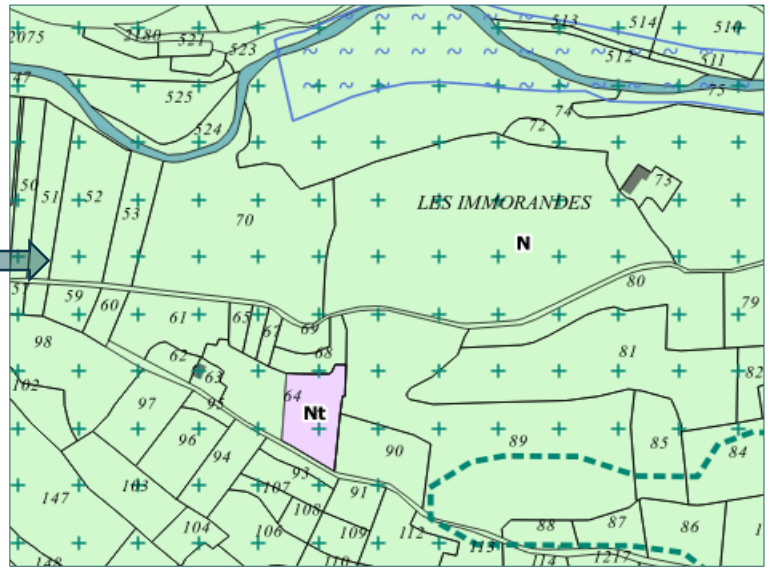
Actuellement, le site concerné par le projet d'hébergements touristiques est classé dans la zone N du PLUi de la CC MLM dont le règlement écrit ne permet pas leur création.

Au regard du projet de création de chalets décrit, **le plan de zonage du PLUi définit un secteur constructible (Nt) adapté à l'emprise du projet**. **La zone Nt correspond à un STECAL** définit à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, dédié aux activités touristiques. Elle **représente une superficie de 4 959 m²,** destinée à recevoir des constructions à destination d'hébergements touristiques, de type chalets en fustes.

La prescription particulière applicable sur le secteur, représentée par la sur-trame « réservoir de biodiversité à protéger » matérialisant la ZNIEFF de type I « vallée de la Gazeille et ruisseau du Mézard », autorise le projet de chalets en fustes car celui-ci est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. *(cf. DG14 de la pièce 3.3 : règlement écrit du secteur A).*



Extrait du plan de zonage du PLUi en vigueur



Extrait du plan de zonage du projet de PLUi après RA1

2.2. Ajustements et interversions de secteurs constructibles

Fay-sur-Lignon - redistribution de la zone 1AUc

- **Projet de lotissement de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, et réduction de la zone 1AUc sous la gendarmerie**

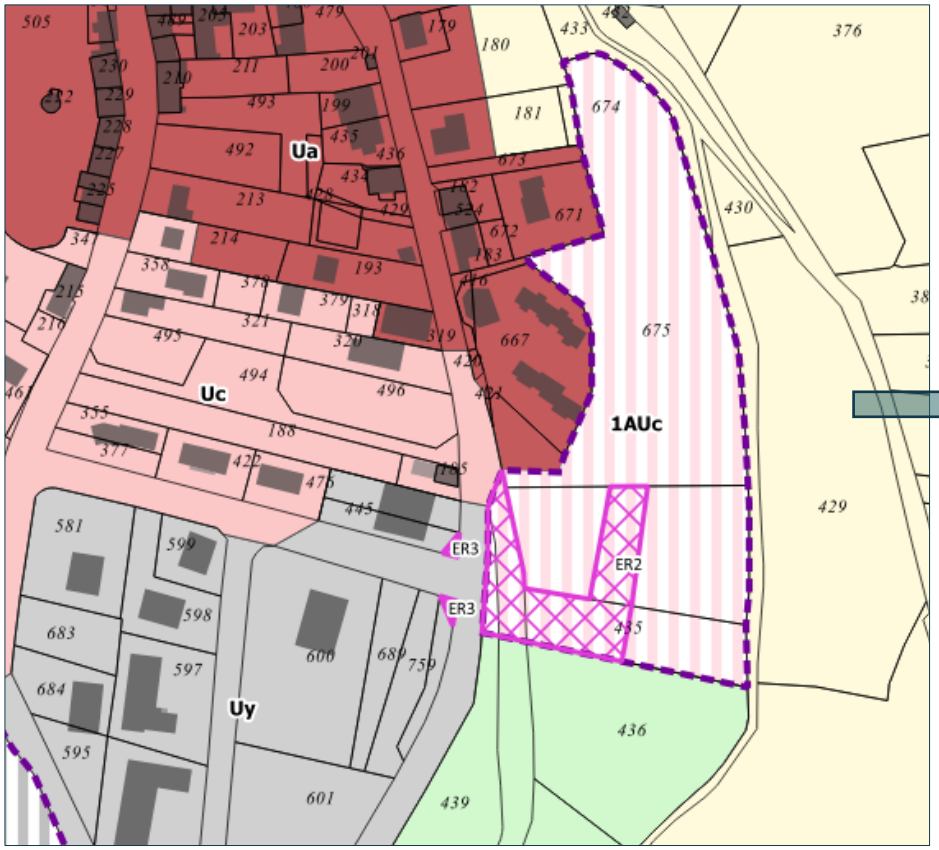
Lors de l'élaboration du PLUi, une zone 1AUc a été délimitée en entrée de bourg, en lien avec le secteur de la gendarmerie. Elle est destinée à l'extension du centre-bourg de Fay-sur-Lignon.
Aujourd'hui, sur la partie haute de cette zone (au sud), la commune envisage la création d'un petit lotissement de tiny houses, destinées à être occupées en tant que résidences principales. Ce projet vise à développer à Fay-sur-Lignon des formes d'habitat alternatives, susceptibles de renforcer son attractivité résidentielle. Ce village de moyenne montagne, situé au cœur du massif du Mézenc et confronté à une déprise démographique, pourrait ainsi attirer un nouveau public, sensible à la qualité des paysages, à l'authenticité du territoire et à un mode de vie différent de celui proposé par l'habitat pavillonnaire classique.

Le projet consiste en l'installation de 6 résidences démontables maximum et d'un bâtiment à usage commun. Les lots dédiés aux habitations seront d'une surface d'environ 400 m² chacun, et les bâtiments et espaces communs devraient occuper une emprise d'environ 1000 m². Ce projet est conçu dans le cadre du dispositif « village d'avenir », avec notamment le soutien de l'Etat (accompagnements financier, administratif et technique par les architecte-conseil et paysagiste-conseil). Ce futur lotissement est à relier au projet de vente de 3 des 6 logements de la gendarmerie. En effet l'alignement sud des 3 logements mitoyens dédiés jusqu'alors aux gendarmes sera rénové en vue de l'accueil de nouveaux habitants.

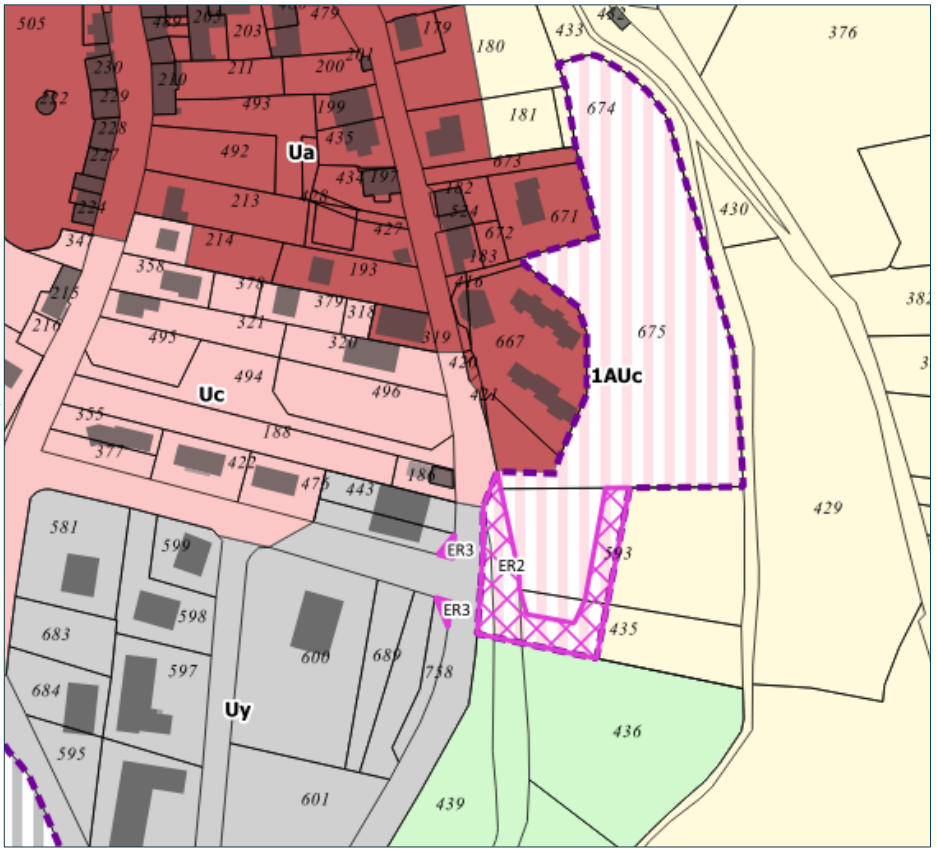
Au regard de la compacité de ces projets et des possibilités d'accueil importantes qu'ils offrent sur un espace restreint, la collectivité souhaite déclasser une partie de la zone d'extension 1AUc. Ce choix permet également de réduire les impacts paysagers des futures constructions sur la silhouette du bourg comme conseillé par le paysagiste-conseil de l'Etat.
Une emprise de 4000 m² est ainsi retirée de la zone 1AUc et de l'OAP correspondante pour être classée en zone A (parcelles A593 et A435 en partie).

L'emplacement réservé n°2 prévu pour l'aménagement de la voie principale de desserte de la zone 1AUc, et légèrement surdimensionné, **est également réduit** par la même occasion (de 2 466 m² à 1 741 m²).

Par ailleurs, il convient de rappeler que les règles d'aspect extérieur (gabarit, toitures, façades…) rédigées dans le règlement écrit ont été adaptées dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi, afin d'autoriser l'installation de « résidences démontables à vocation d'habitat permanent ».



Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur



Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

■ Réduction et modification de l'OAP « Le bourg – Gendarmerie »

Suite à la réduction de la zone 1AUc à environ 1,28 ha, l'OAP « le bourg – Gendarmerie » est modifiée en conséquence. Les principes d'aménagement ne sont pas modifiés ; il est seulement précisé qu'une partie des nouveaux logements peut être créée sous la forme de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

L'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, permet de ne pas modifier le nombre de logements attendus sur l'ensemble de la zone 1AUc, sans compromettre la qualité de vie des futurs habitants. En revanche, compte-tenu de la réduction de la surface de la zone 1AUc, la densité de construction sera augmentée de 12 logts/ha à 14 logts/ha en moyenne.

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Fay-sur-Lignon - OAP "Le bourg - Gendarmerie"

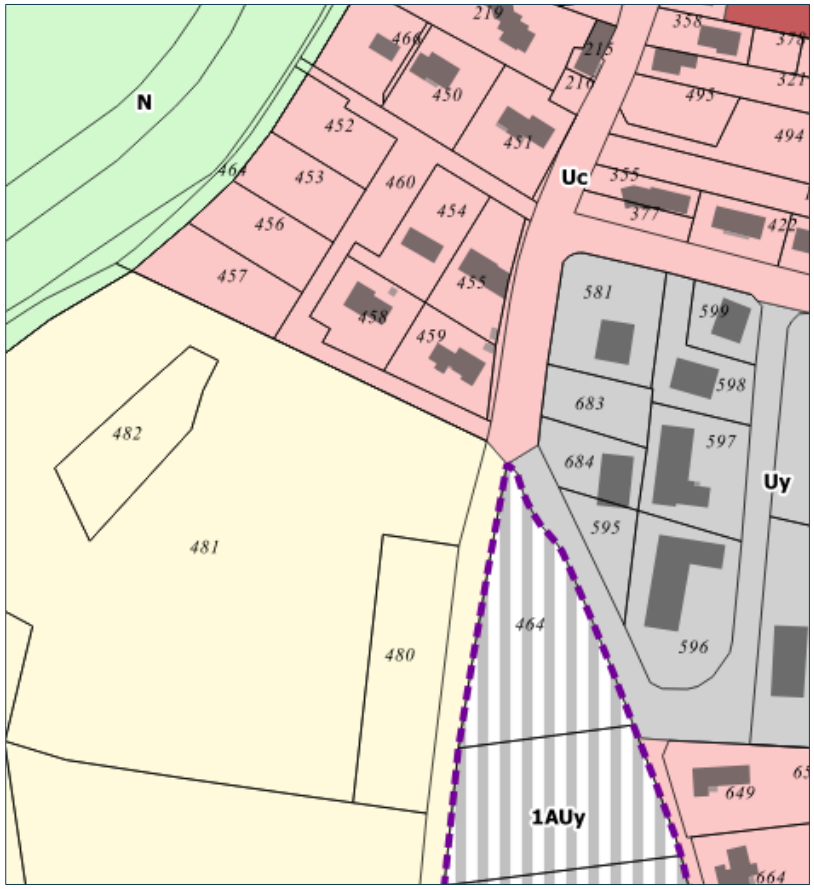


Réalisation : Campus Développement / Mars 2026
Fond de plan : Cadastre 2025 / Source : Orthophotographie 2022

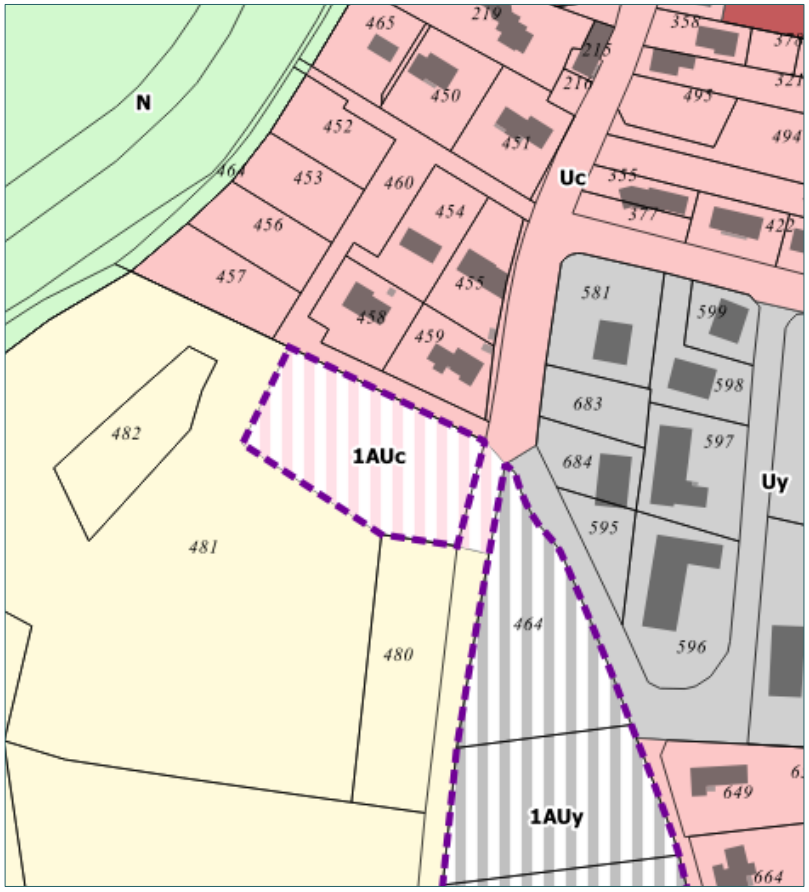
■ Création d'une zone 1AUc en extension du lotissement de Lestras

La surface retirée de la zone 1AUc sous la gendarmerie est attribuée de façon équivalente en extension du lotissement de Lestras.
Ce site est choisi car il concerne un terrain plus facile à aménager sur le plateau, car plat et déjà distribué par les voies et réseaux. De plus, son aménagement génère moins d'impact paysager sur la silhouette du bourg. Enfin, ce terrain concerne le même propriétaire.

Une zone 1AUc de 4075 m² est donc délimitée sur une partie de la parcelle A 481.



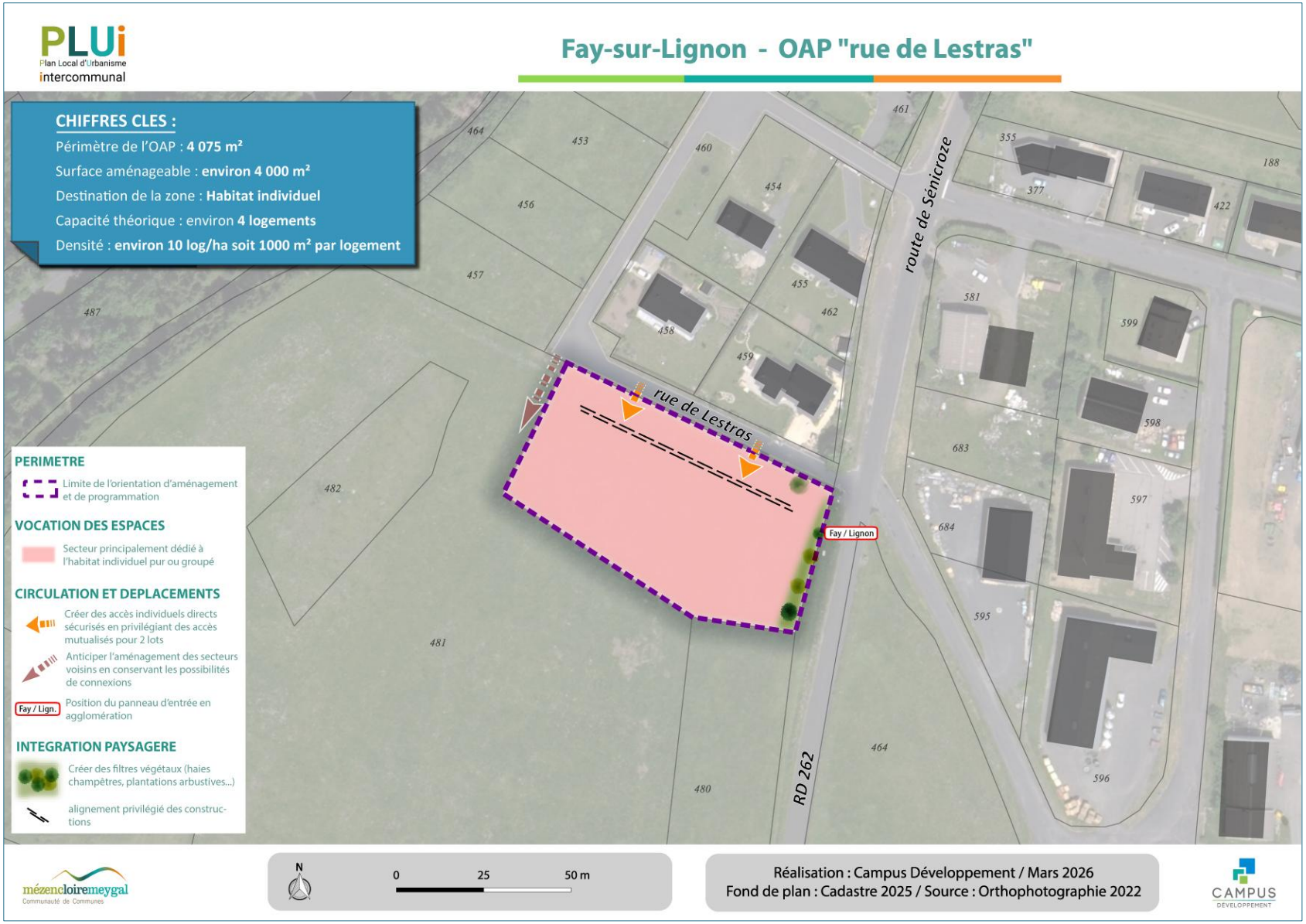
Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur



Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

■ Création de l'OAP « rue de Lestras »

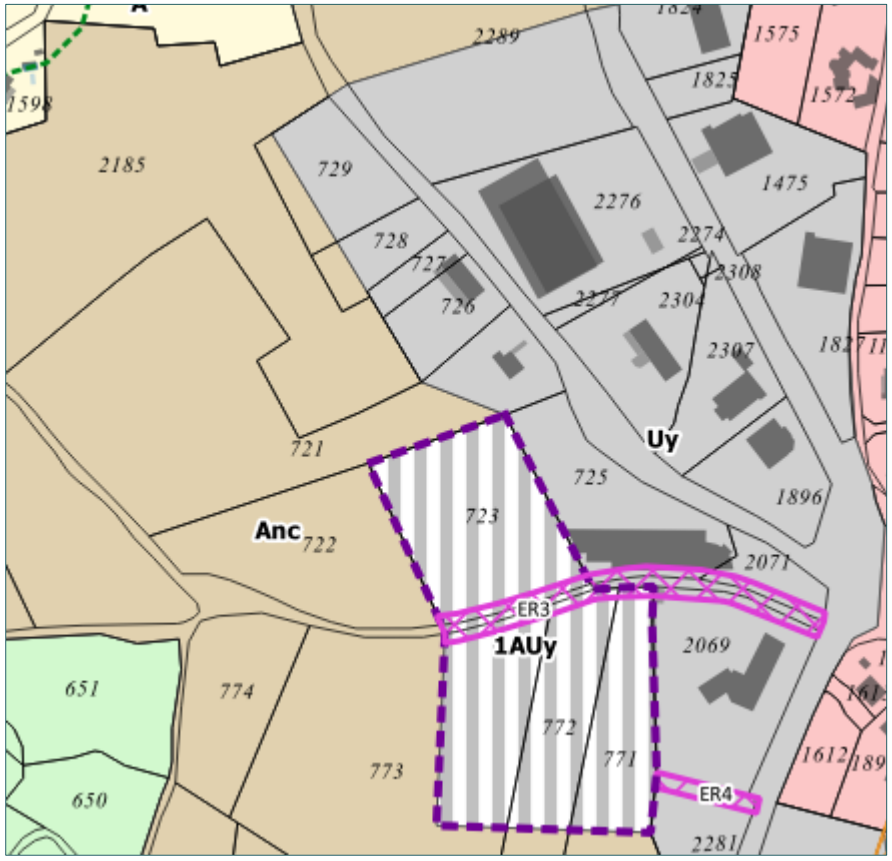
Une nouvelle OAP « rue de Lestras » vient encadrer l'aménagement de la nouvelle zone 1AUc :



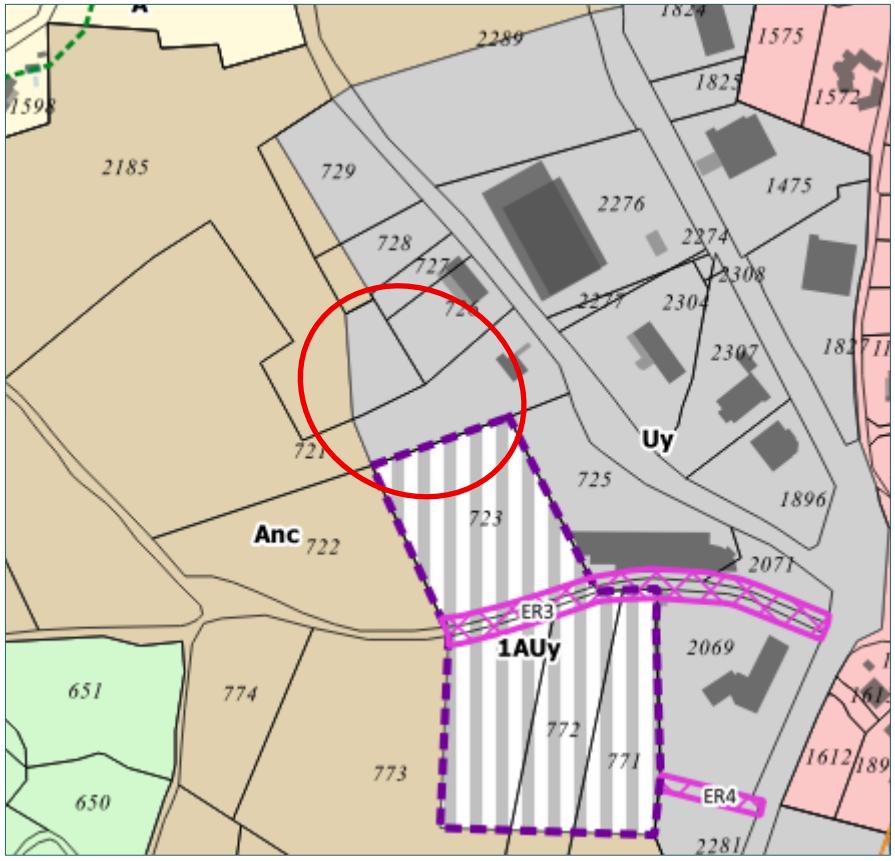
Le Monastier-sur-Gazeille - redistribution de la zone Uy

La commune du Monastier-sur-Gazeille souhaite procéder à une extension mesurée à l'arrière de la zone d'activités du Chamarier. Il s'agit ici d'un compromis convenu avec une entreprise qui permettra à la commune d'économiser 15 000 € de travaux de déplacements de réseaux.

Une emprise de 3288 m² est donc classée en Uy (parcelles A721 et A2185 en partie). Elle concerne des terrains agricoles non déclarés à la PAC. L'accès pourra se faire via une servitude de passage sur la parcelle A721 concédée par le propriétaire.

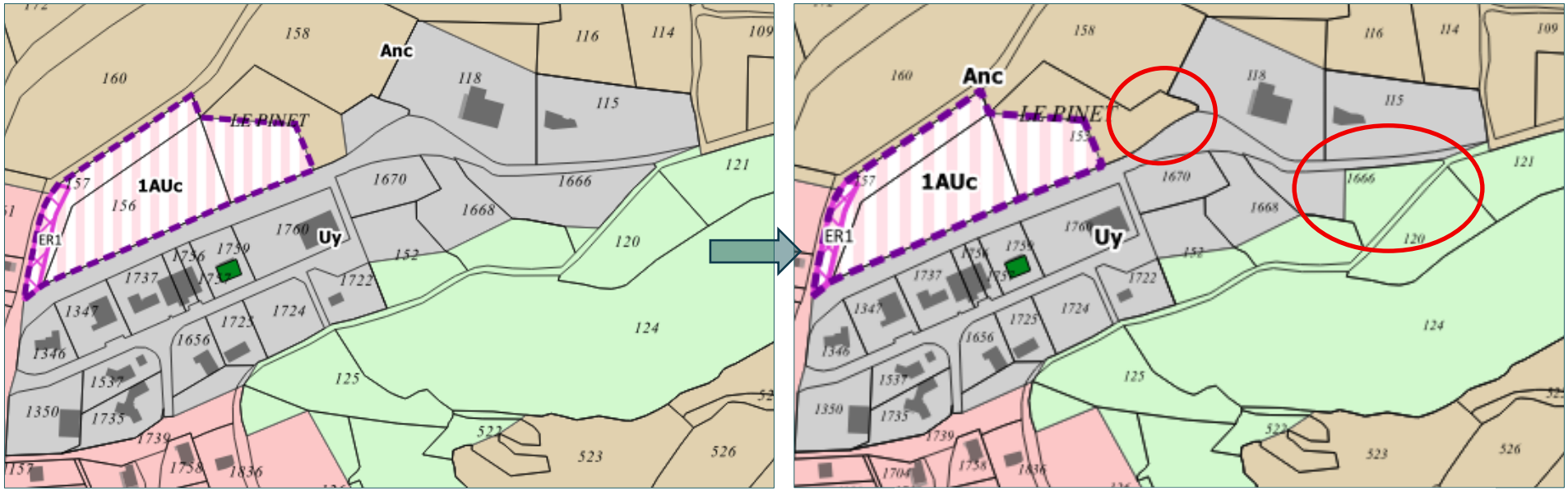


Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur



Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

En compensation de l'extension de la Zone Artisanale du Chamarier, **une emprise équivalente de 3288 m² (parcelle B1666 en partie et parcelle B155 en partie) est déclassée de la zone Uy à la zone N**, dans la zone d'activités du Pinet (entrée Nord-Est du Monastier-sur-Gazeille).



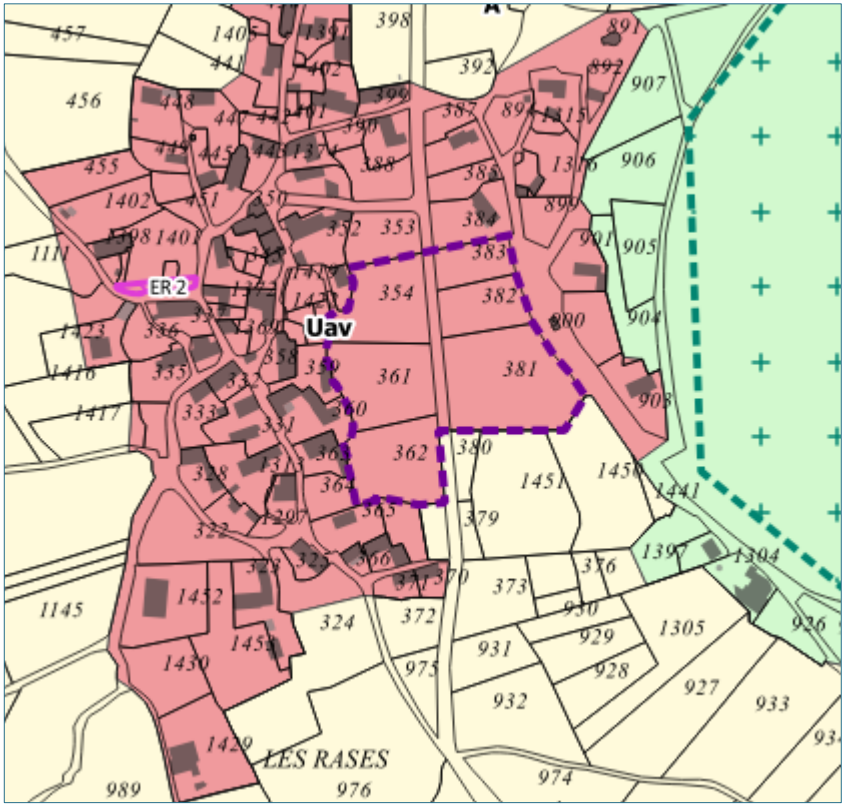
Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur

Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

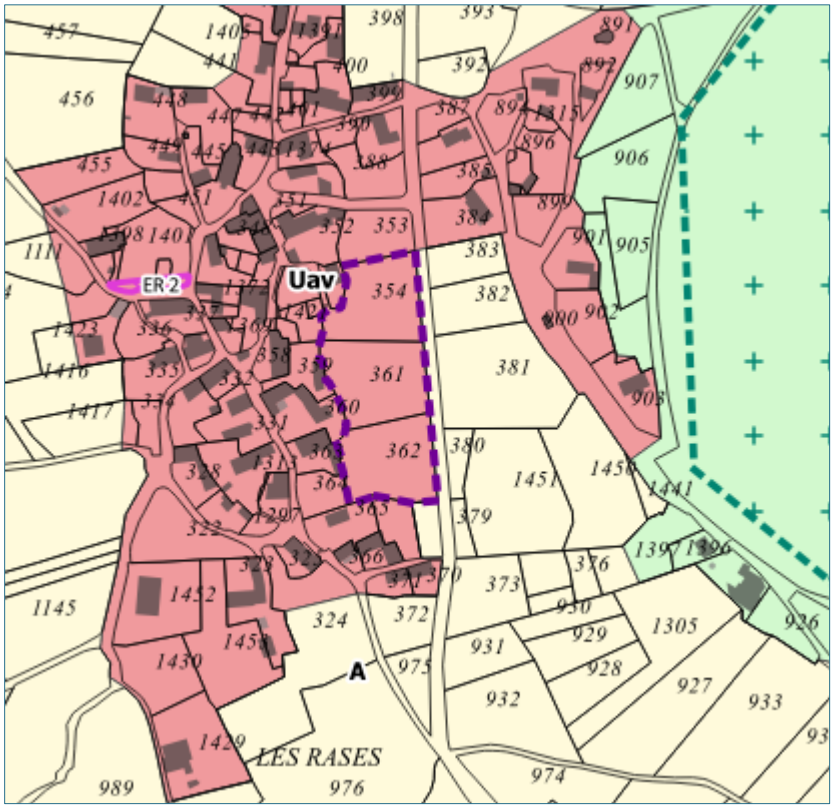
Queyrières - redistribution de la zone Uav

■ Réduction de la zone Uav de Monedeyres

Tenant compte de la rétention foncière constatée par les élus, la municipalité de Queyrières souhaite redistribuer une partie de son potentiel de développement urbain.
Des **terrains sont retirés de la zone Uav du village de Monedeyres** car utiles à long terme à l'activité agricole du propriétaire. Ils concernent une surface de 5 424 m² (parcelles D383, 382, 381). La commune souhaite conserver uniquement un potentiel de développement sur un côté de la route départementale 152.



Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur

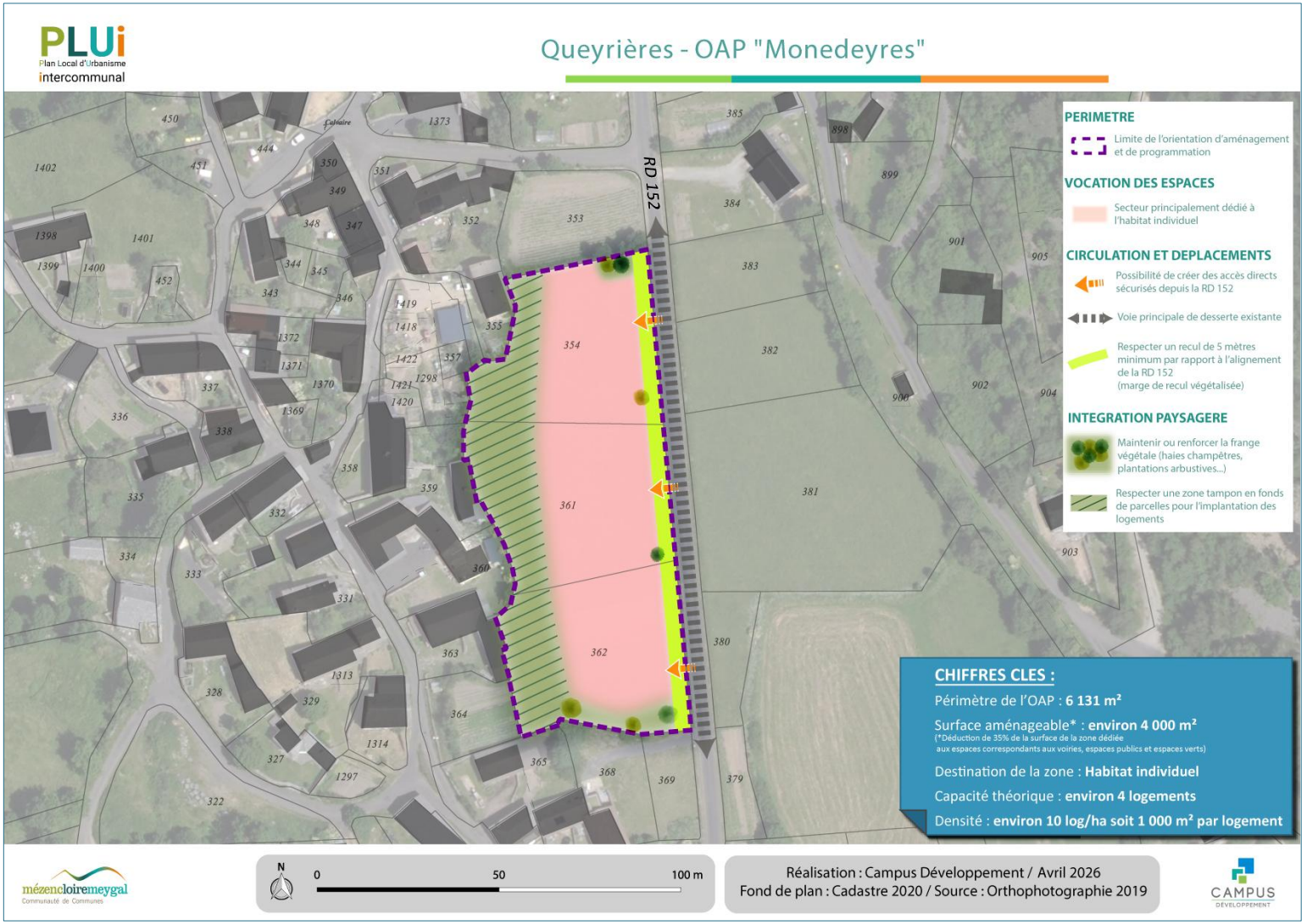


Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

■ Réduction de l'OAP « Monedeyres »

L'OAP « Monedeyres » correspondant au secteur de développement urbain ainsi réduit est modifiée en conséquence.

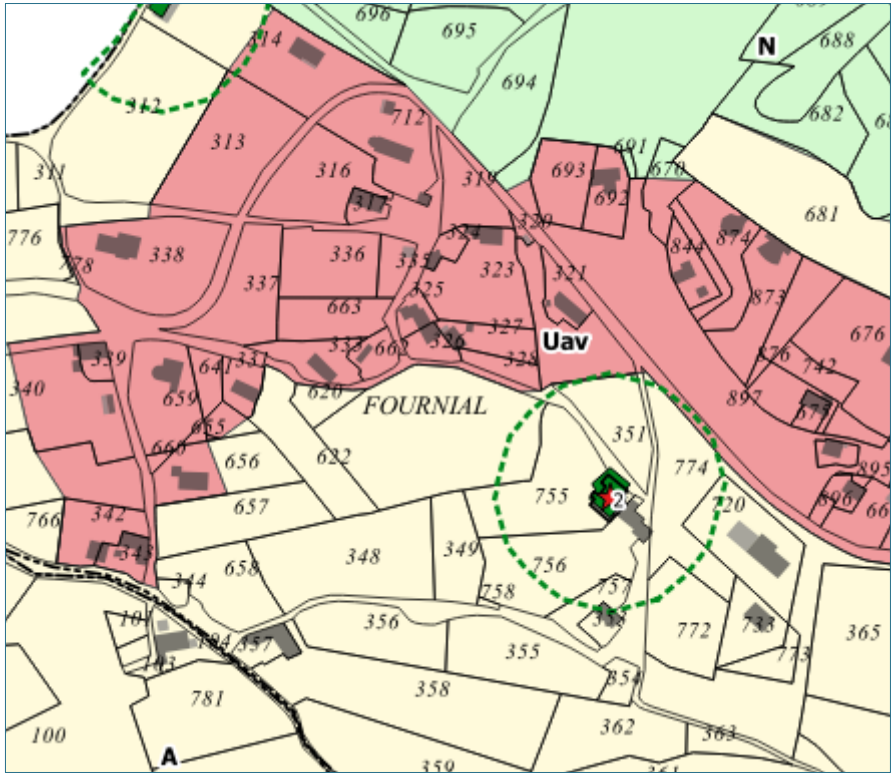
Elle prévoit désormais l'aménagement de la rive Ouest de la RD 152 uniquement, et la production d'environ 4 logements au lieu de 8.



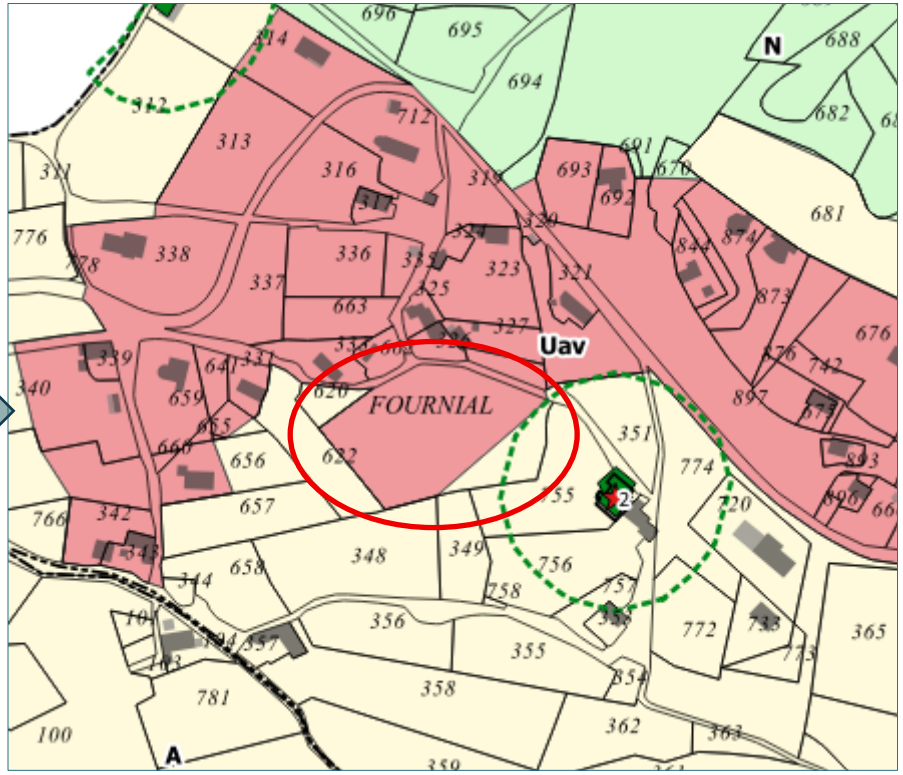
■ Extension de la zone Uav du Fournial

En contrepartie de la réduction du secteur de Monedeyres, **une emprise de 5236 m² (parcelle B621 en partie) est classée dans la zone Uav du village du Fournial**, (située à l'Ouest de la commune de Queyrières).

Cette emprise concerne un terrain agricole déclaré comme prairie permanente (usage similaire au terrain déclassé à Monedeyres). Il s'insère au sein du bâti diffus du village du Courtial. Sur la commune de Queyrières, le village du Courtial est plus accessible que Monedeyres depuis l'agglomération du Puy-en-Velay et la RN 88, et se trouve à proximité de la zone d'activités du Triadour dont le développement a été prévu dans le cadre de l'élaboration du PLUi.



Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur



Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

Salettes – redistribution de la zone Uav

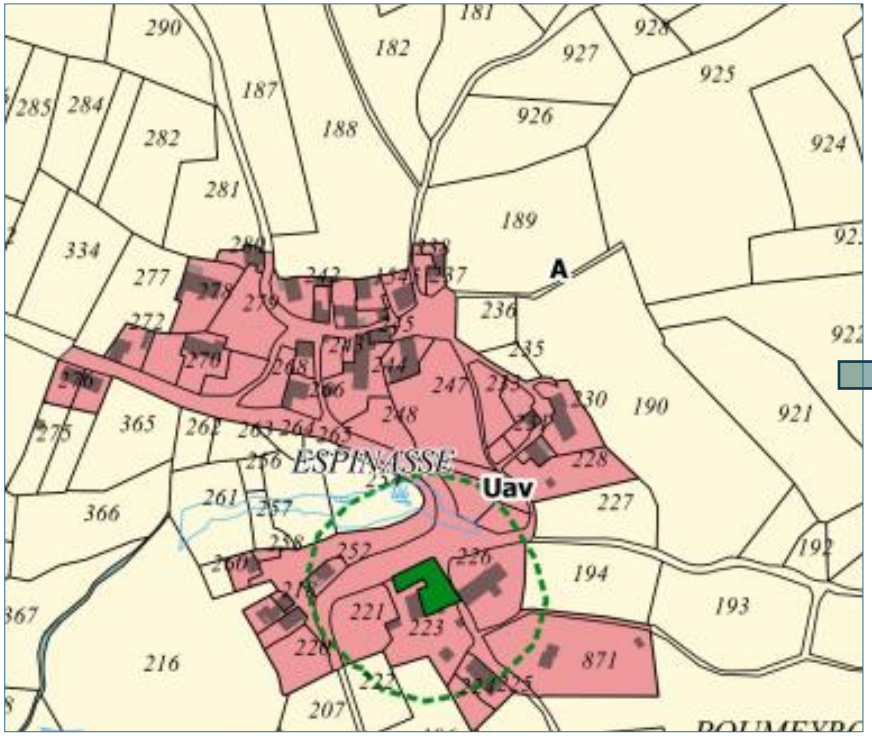


Vue aérienne de l'Etat Initial du site
© google maps

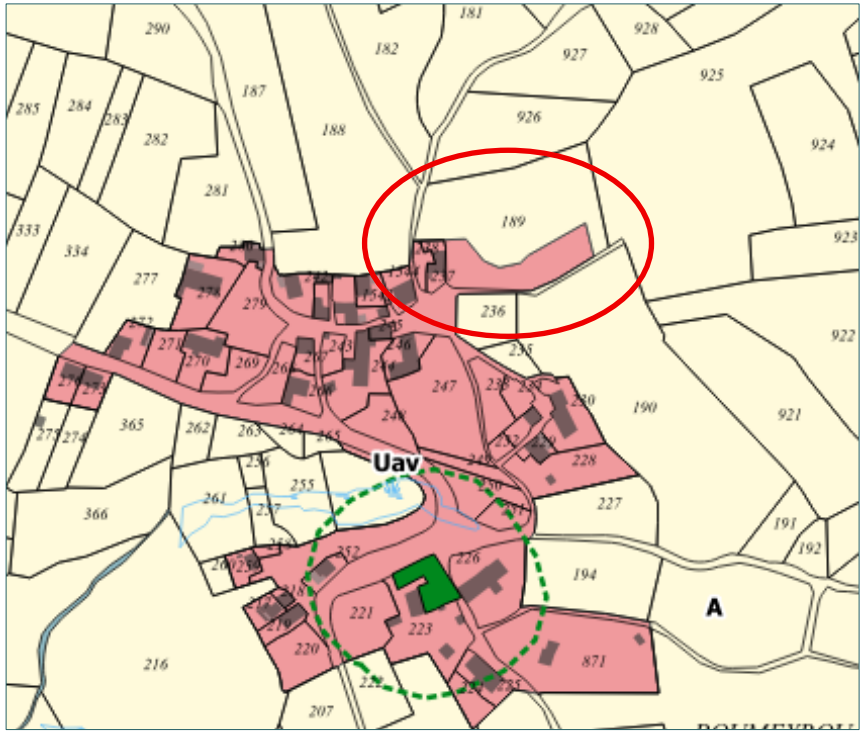
■ Extension de la zone U pour le développement d'une activité artisanale à Espinasse

Une entreprise de Travaux Publics souhaite se développer à Espinasse, en continuité du village. Pour l'évolution de cette activité existante, la construction d'un bâtiment artisanal est nécessaire. La collectivité souhaite permettre le développement de cette activité économique sur la commune de Salettes afin de soutenir l'économie locale et de proximité.

Ainsi **le contour de la zone Uav d'Espinasse est étendu (+ 1915 m²)**. Cette extension mesurée de la zone Uav évite le bassin existant sur la parcelle.



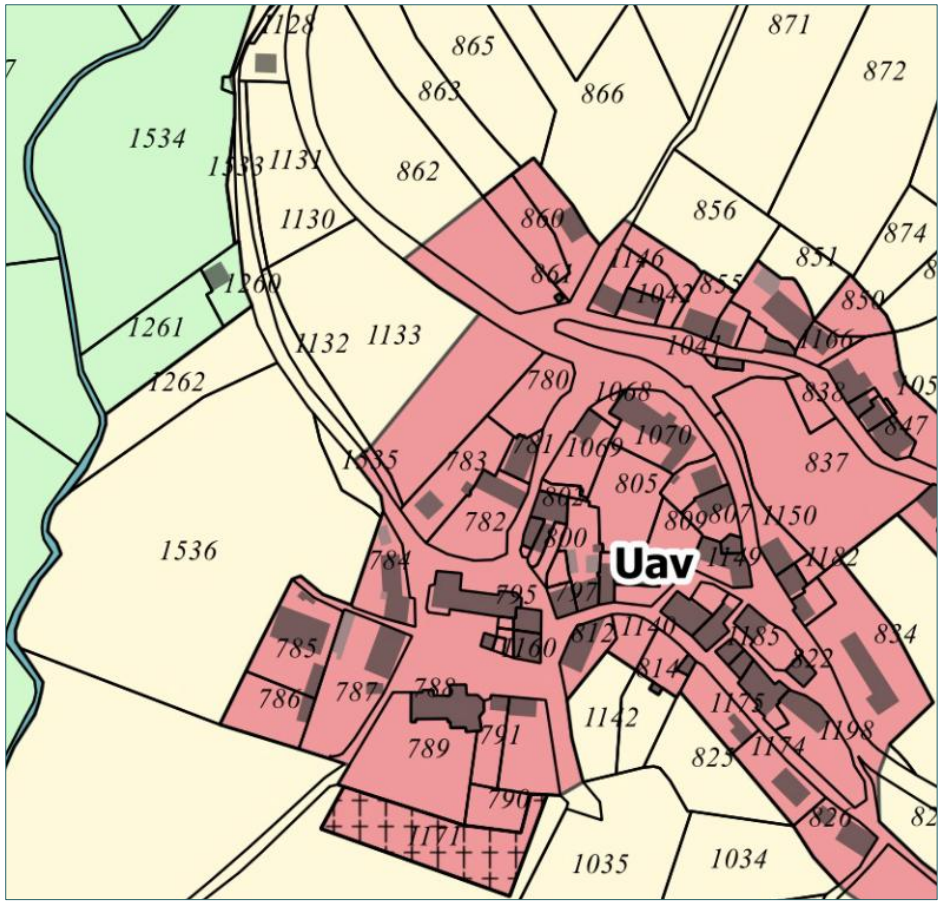
Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur



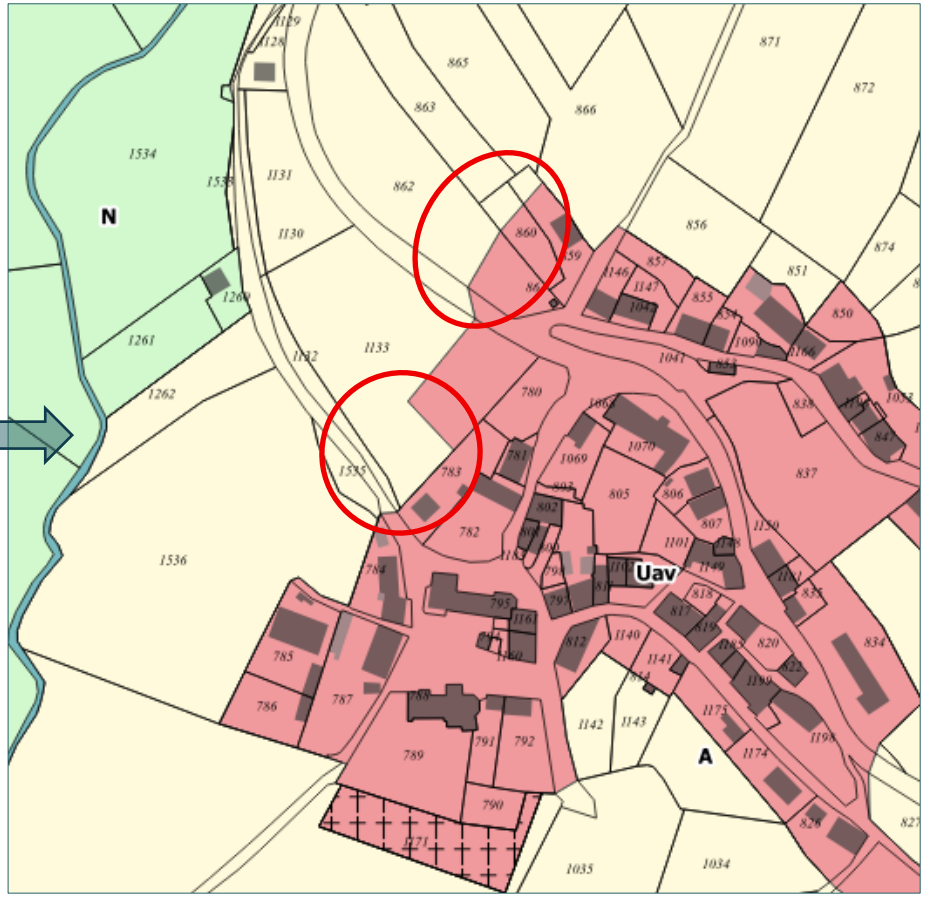
Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal
après procédure de Révision Allégée n°1

■ Réduction de la zone Uav à Salettes

En compensation de l'extension de la zone Uav du village d'Espinasse, la collectivité souhaite déclasser des emprises constructibles classées en extension de la zone Uav du bourg de Salettes.
Les **deux emprises rendues à la zone A représentent une surface de 1 809 m²**. Elles concernent des prairies agricoles déclarées à la PAC (contrairement à l'extension de la zone Uav d'Espinasse) et sont situées en zone Natura 2000 (directive Oiseaux).



Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur



Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

Saint-Martin-de-Fugères - redistribution de la zone Uav aux Salles

La municipalité de Saint-Martin-de-Fugères souhaite ajuster le contour de la zone Uav du village des Salles. Il est ainsi donné la possibilité d'établir des constructions sur la **parcelle cadastrale A200 classée dans la zone Uav (+ 984 m²).**

En compensation, l'arrière des **parcelles 210 et 217 est déclassé de la zone Uav à la zone A (- 931 m²).**



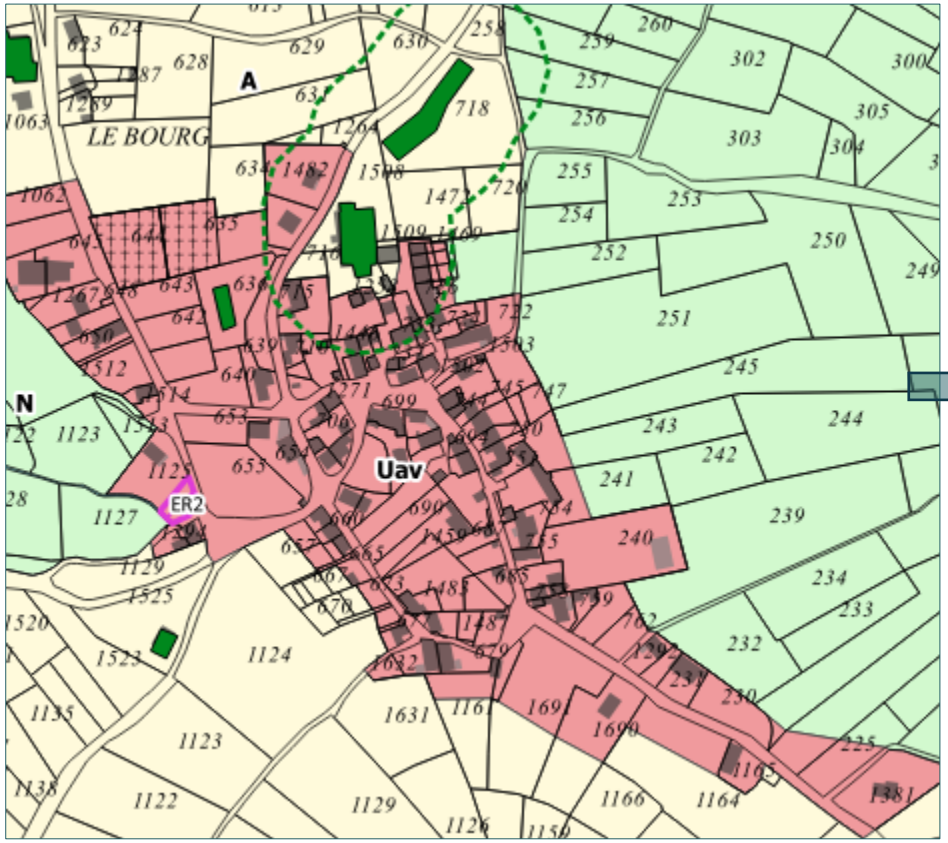
Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur

Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

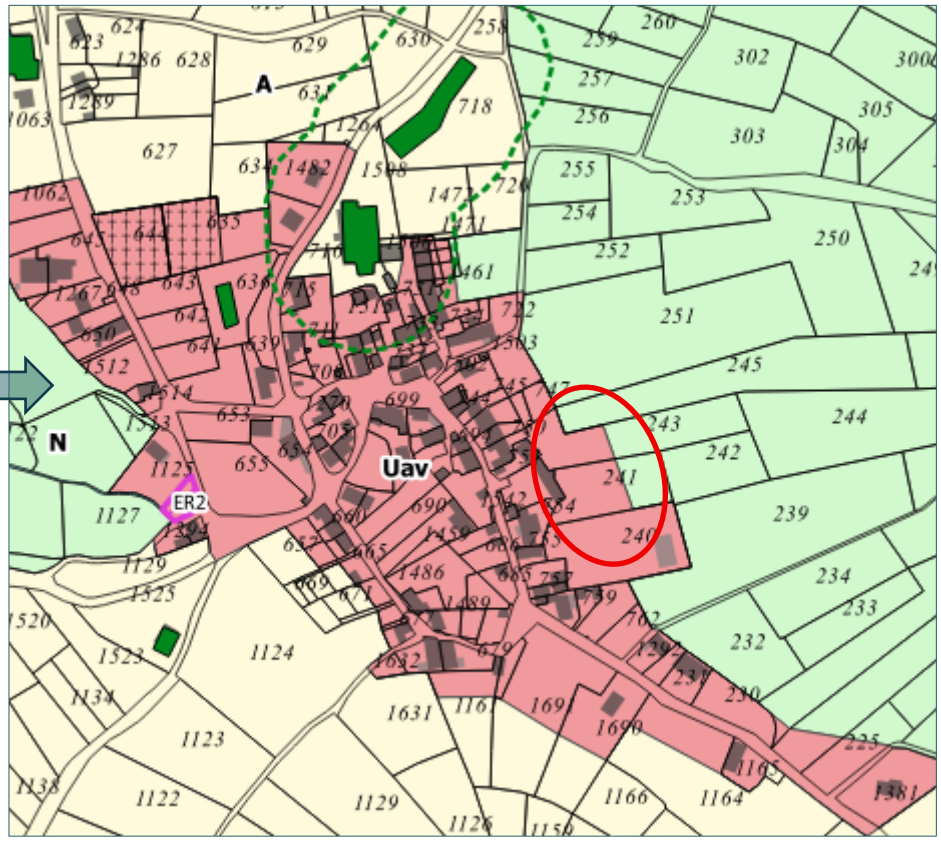
Saint-Martin-de-Fugères - extension de la zone Uav pour les garages municipaux

■ Extension de la zone Uav derrière l'école

La commune de Saint-Martin-de-Fugères souhaite construire un nouveau bâtiment à usage d'atelier municipal. Une partie pourra également être utilisée comme local pour l'association de chasse. Pour cela, la commune souhaiterait étendre la zone Uav du bourg à l'arrière de l'école publique. L'emplacement a été choisi du fait de sa proximité et de sa facilité d'accès. Les terrains concernés sont à usage agricole, non déclarés à la PAC. L'atelier municipal s'intégrera dans la continuité du bâtiment artisanal voisin.
Il est donc procédé à une **extension de la zone Uav de 1500 m² sur une partie des parcelles E241 et 243.**



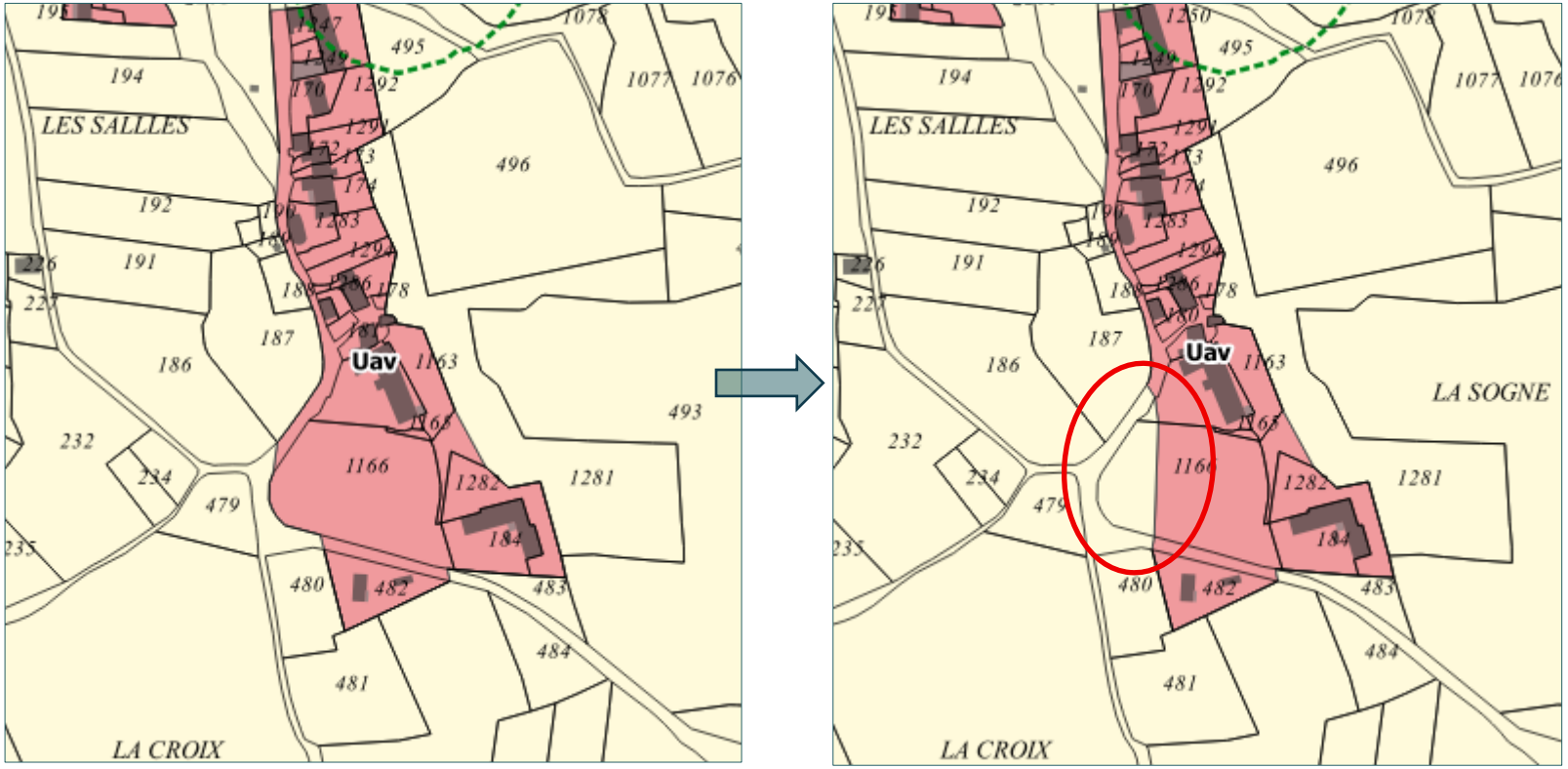
Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur



Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

■ Réduction de la zone Uav du village des Salles

En compensation de l'extension de la zone Uav du bourg de Saint-Martin-de-Fugères, un potentiel foncier urbanisable équivalent de 1500 m² est retiré dans le **village des Salles** (situé au Nord de la commune de Saint-Martin-de-Fugères), par le **déclassement d'une partie de la parcelle A1166 de la zone Uav à la zone A**. Cette réduction laisse néanmoins des possibilités de constructions sur la partie de la parcelle maintenue dans la zone Uav.

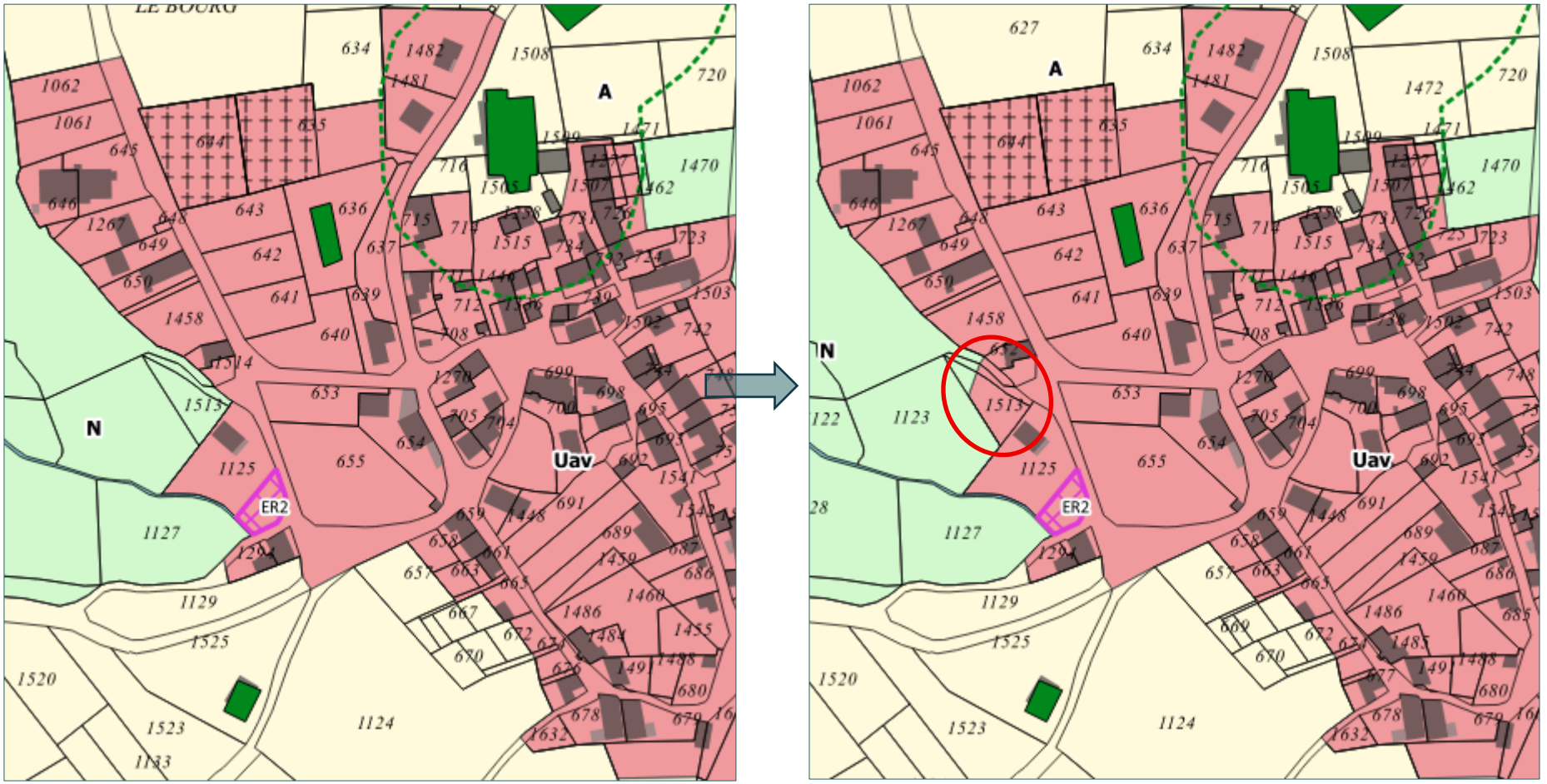


Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur

Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

Saint-Martin de Fugères – extension de la zone Uav pour la restauration d'une ruine

En vue d'offrir la possibilité de reconstruire une ruine située dans la continuité du bourg de Saint-Martin-de-Fugères, il est souhaité une légère modification du contour de la zone Uav afin **d'inclure la parcelle E1513 dans la zone Uav (+ 661 m²).**



Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur

Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

Le Monastier-sur-Gazeille – création d'un secteur Uh au château de l'Herm

Justification des choix effectués :

Lors de l'élaboration du règlement graphique du PLUi, le choix effectué par la collectivité avait été d'exclure des périmètres constructibles, les villages de moins de 10 maisons et/ou unités foncière, à l'habitat trop diffus ou à vocation principalement agricole (périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles omniprésents), afin de veiller aux enjeux de sobriété foncière. Ainsi, ils ont été classés en zones agricoles (A) ou naturelles (N) dans lesquelles la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que l'édification d'annexes sont autorisées.

Néanmoins, au regard de la morphologie et organisation urbaine des villages du territoire, la Communauté de Communes Mézenc-Loire-Meygal a souhaité réinterroger au cas par cas le classement de certains de ces villages en zone A ou N, au regard de leur dynamique propre et tout en respectant les dispositions de la Loi Montagne. Dans le cadre de l'évolution du PLUi, certains villages pourraient ainsi être délimités par une zone urbaine (Uh, Uav…) à condition que :

- Ils correspondent à des villages et/ou des groupes de constructions traditionnelles (au moins 5 constructions),
- Ils forment un ensemble homogène avec une certaine compacité qui limite la création de potentiel foncier urbanisable supplémentaire,
- Ils n'ont pas de vocation agricole (absence de périmètres de réciprocité agricole),

Le classement de villages en zone Uh ou Uav peut ainsi faciliter la réalisation de projets tels que le développement d'hébergements touristiques, les changements de destination, la restauration du patrimoine bâti… Dans le cadre de la présente procédure de révision allégée n°1, seul le village du château de l'Herm (commune du Monastier-sur-Gazeille) a finalement été retenu.

■ Création d'un secteur Uh au château de l'Herm

4 porteurs de projet ont pour objectif de remettre en bon état une propriété constituée d'un ensemble de bâtiments non occupés depuis environ 2 ans, au village « le château de l'Herm ».
Le projet consiste à améliorer le bâti existant et à l'accompagner par l'installation d'un bâti léger. L'objectif étant de créer un lieu d'accueil touristique orienté vers des activités artistiques et de bien-être : création d'un gîte (capacité maximum de 14 personnes), stages et cours de yoga, danse, chant, soins énergétiques, massage… La mise aux normes et le dimensionnement de l'assainissement individuel sont également projetés.
Le site sera également le lieu d'habitation des porteurs de projets.

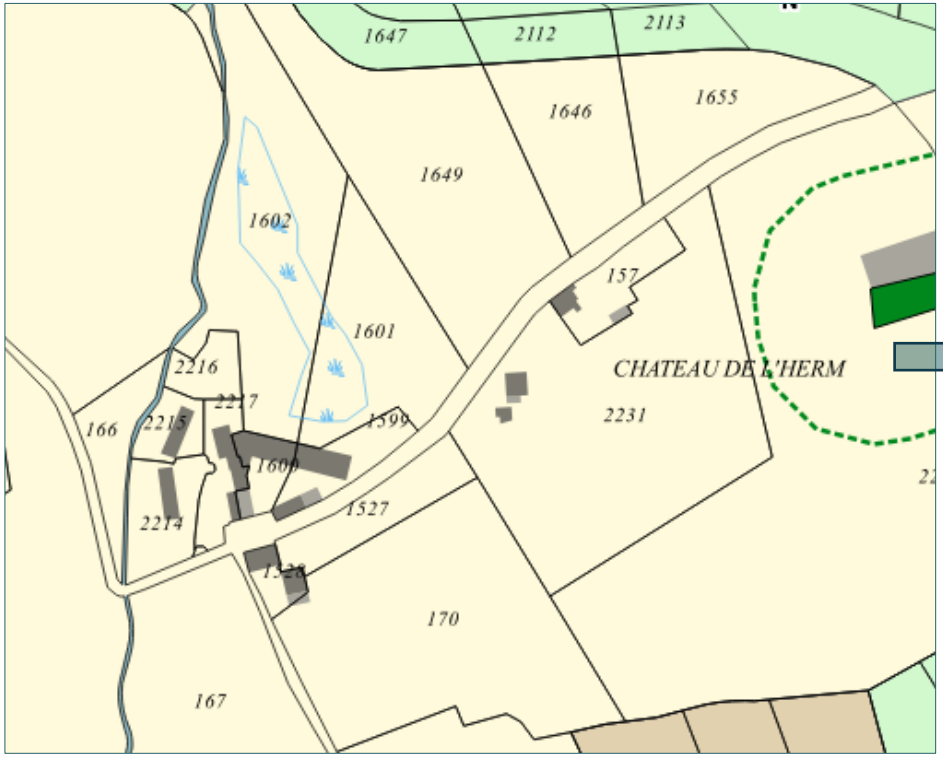
Ce projet s'inscrit dans la continuité d'une activité existante sur le site jusqu'en 2024 (chambre d'hôtes, stages de danses thérapeutiques, sonothérapie, hypnose, atelier de peinture…) pour laquelle les bâtiments avaient déjà été rénovés.



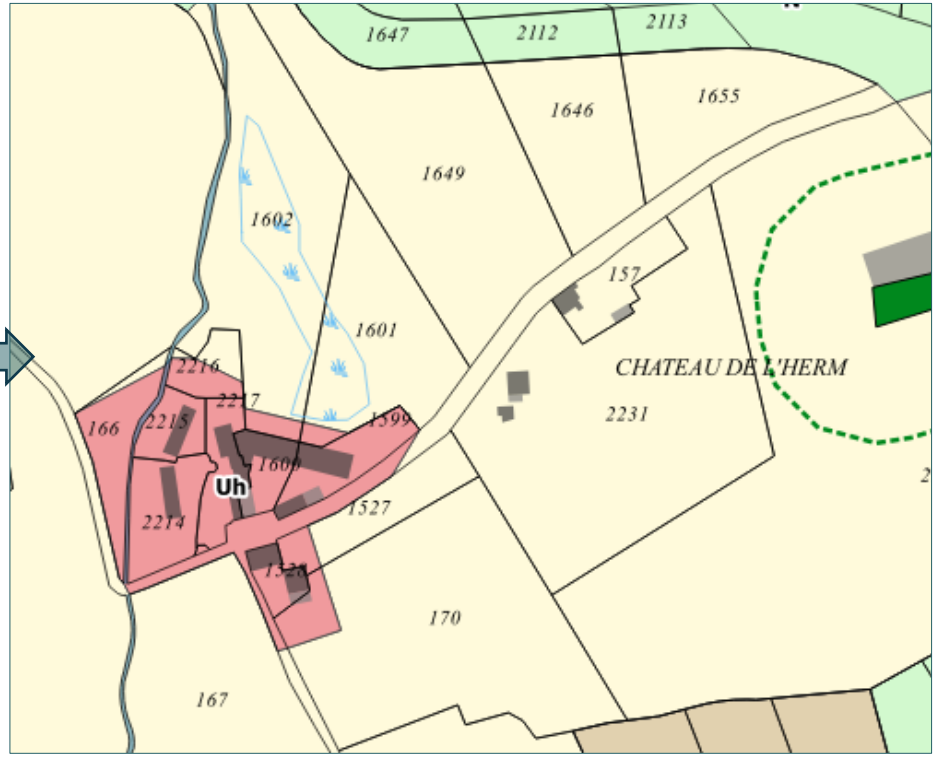
Propriété regroupant 6 bâtiments au Château de l'Herm ©porteurs de projet

A cette propriété s'ajoute également une ancienne ferme reconvertie en gîte (« La Glycine »), ainsi que du bâti rural traditionnel, formant ainsi un petit village aggloméré d'une dizaine de bâtiments au total. Malgré la toponymie du site, le bâti existant ne comprend plus de château, seule une arche en pierre subsiste évoquant le château médiéval de l'Herm.

Compte tenu du projet décrit et des caractéristiques du village, **il est ainsi établi une zone Uh délimitant le village aggloméré du château de l'Herm.** Le règlement écrit de la zone Uh autorise notamment les hébergements touristiques ainsi que l'habitat. Cette modification du règlement graphique n'engendre pas la création d'un potentiel foncier urbanisable supplémentaire.



Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur



Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

2.3. Reclassement de terrains en zone A pour permettre des constructions agricoles

Le Monastier-sur-Gazeille – reclassement de parcelles de la zone N à la zone A à La Tuilerie

Au lieu-dit « La Tuilerie » sur la commune du Monastier-sur-Gazeille, il n'avait pas été repéré d'activité agricole au moment de l'élaboration du règlement graphique du PLUi.
Un jeune agriculteur s'étant récemment installé sur l'exploitation agricole de ses grands-parents, de nouveaux besoins de développement émergent, avec notamment la construction projetée d'un bâtiment agricole. Pour cela, les parcelles cadastrales visées doivent être reclassées de la zone N à la zone A.

Une emprise de 2,17 ha (parcelles B217, B215, B208, B209) est classée dans la zone A.



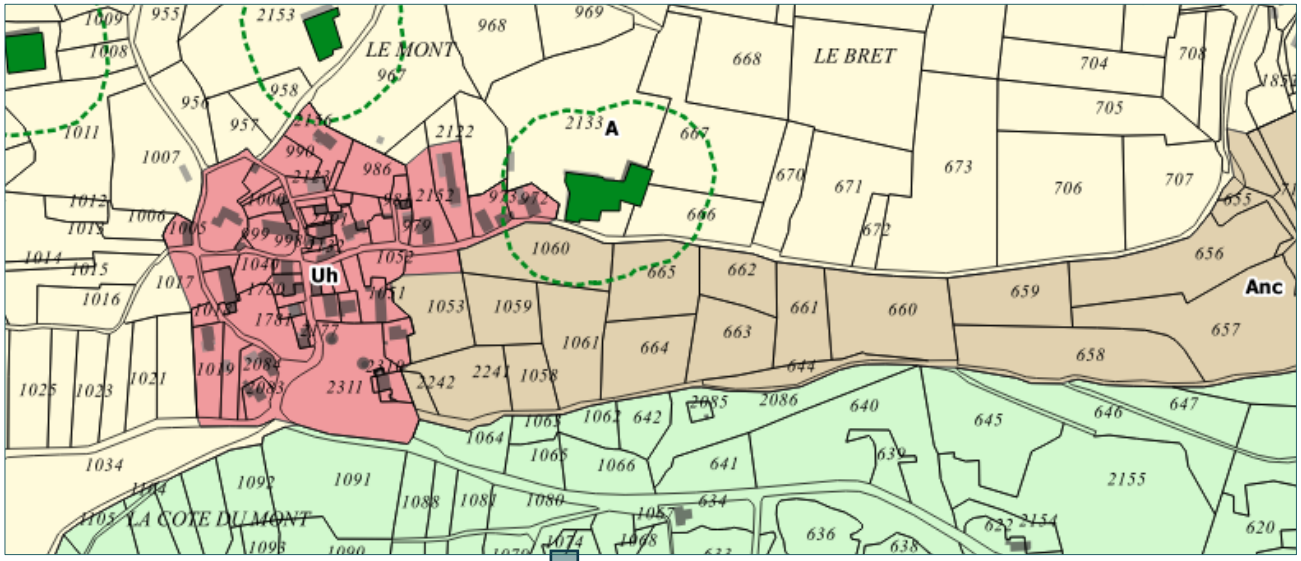
Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur

Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

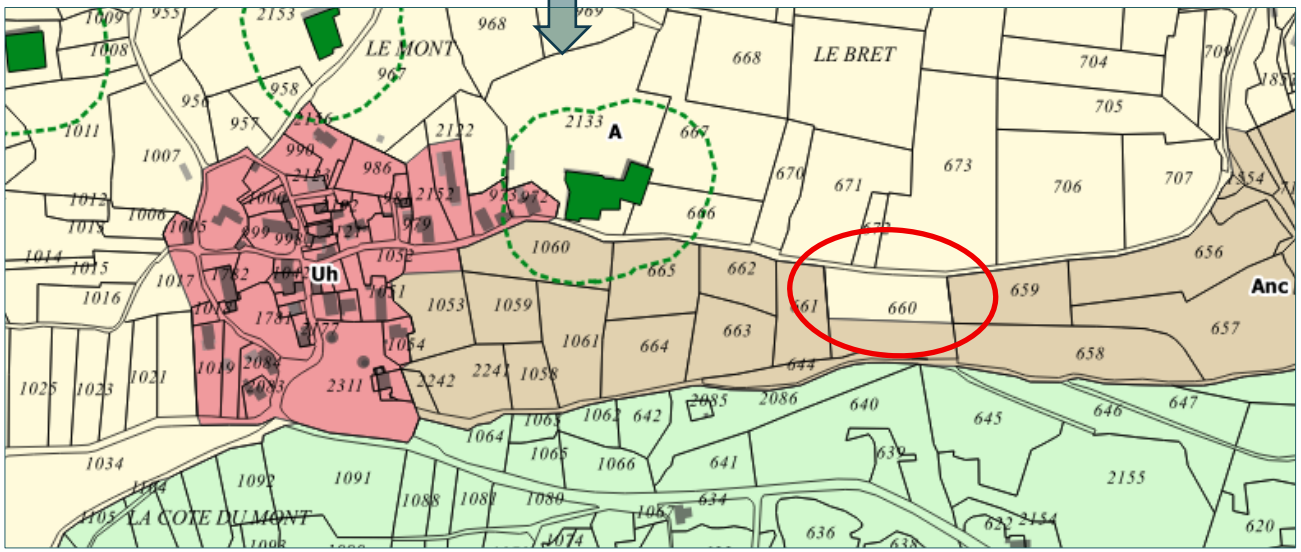
Le Monastier-sur-Gazeille – reclassement d'une parcelle de la zone Anc à la zone A au Mont

Au lieu-dit « Le Mont », une exploitation agricole souhaite se développer et envisage la construction d'un nouveau bâtiment sur la parcelle A660. Le règlement écrit de la zone Anc, dans laquelle est classée cette parcelle pour l'instant ne permet pas ce type de construction.

Il est donc souhaité le **classement d'une partie de la parcelle A660 (3 836 m²) dans la zone A**. Le classement de la partie sud de la parcelle dans la zone Anc est conservé, afin d'éviter que le futur bâtiment agricole ne soit trop proche de la ligne de crête et du chemin de Stevenson (GR70 / GR430) qui longent la limite sud de la parcelle.



Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur

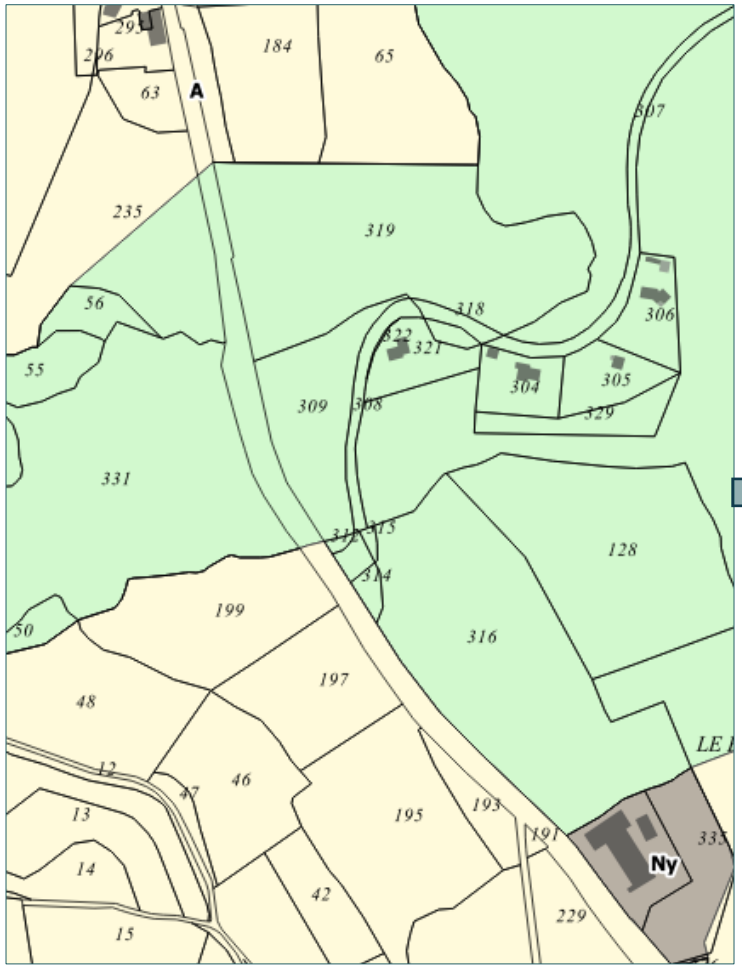


Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

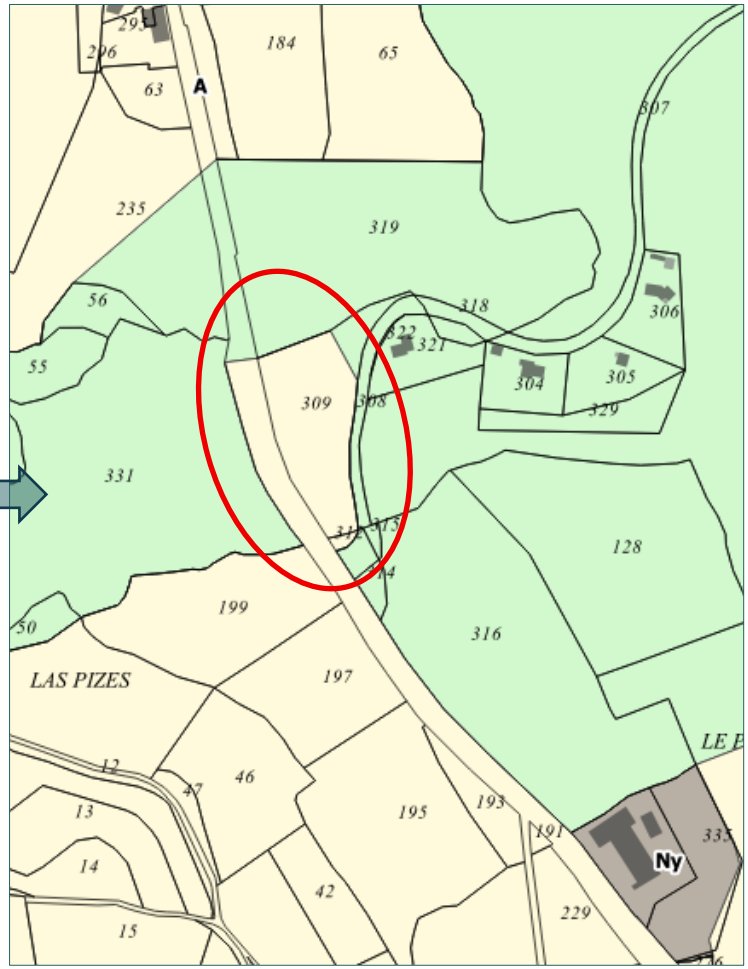
Fay-sur-Lignon – reclassement d'une parcelle de la zone N à la zone A pour la construction du bâtiment d'une CUMA

Une CUMA a pour projet de construire un nouveau bâtiment. La parcelle AD309 à Fay-sur-Lignon représente une opportunité foncière pour recevoir ce projet. Cette parcelle est en effet facilement accessible en bordure de la RD26. Elle est également déjà partiellement anthropisée car ayant servi de dépôts temporaires de matériaux d'une entreprise de travaux publics et s'apparente aujourd'hui à une friche agricole. La construction projetée n'est pour l'instant pas permise car la parcelle AD 309 est classée dans la zone N du PLUi.

Il est donc modifié le zonage des parcelles AD309 en partie et AD312 (7537 m²) de la zone N à la zone A.



Extrait du plan de zonage du PLUi Mézenc Loire Meygal en vigueur



Extrait du plan de zonage du projet de PLUi Mézenc Loire Meygal après procédure de Révision Allégée n°1

3. TABLEAUX RECAPITULATIFS DES EVOLUTIONS DES SURFACES

3.1. Evolution des surfaces des zones

Pour rappel, la présente procédure de révision allégée du PLUi a pour objet unique la réduction de la zone agricole ou naturelle.

De façon globale, en additionnant l'ensemble des surfaces modifiées**, la procédure de Révision Allégée n°1 du PLUi engendre une réduction des zones A ou N de 3,2 ha** (cf. détails dans le tableau ci-dessous) **:**

- Réduction de la zone N : - 5,14 ha
- Agrandissement de la zone A : + 2,54 ha
- Réduction de la zone Anc : - 0,6 ha

Cette réduction des espaces agricoles et naturels se fait principalement au bénéfice :

- des 2 nouveaux **Stecal Nt** autour des projets d'hébergements touristiques : **+ 2,22 ha**
- de la création d'une **zone Uh** délimitant le village **du Chateau de l'Herm** : **+ 0,97 ha**

Les autres ajustements du zonage, qui se compensent entre eux, aboutissent à une très légère réduction de la surface des zones A et N (**+ 149 m²)** :

- bilan des ajustements des espaces d'activités : **zone Uy → 0 m²**
- bilan des redistributions de secteurs constructibles dans les villages du secteur B : **zone Uav → - 359 m²**
- modification de la zone à urbaniser de Fay-sur-Lignon : **zone 1AUc → + 508 m²**

Comme décrit dans la partie 3.2 ci-après, les agrandissements de ces zones constructibles (+ 3,2 ha) ne majorent les droits à construire qu'à hauteur de 2,16 ha.

– **Tableau de synthèse des zones du PLUi par plan de secteur :**
(Évolutions après révision allégée n°1, à partir du tableau de synthèse de la Modification du PLUi n°1 (M1) conduite de façon concomitante)

Type de zones			PLUi après Modification n°1 (M1)				Projet de PLUi après Révision Allégée (RA1)				Différence
			Plan de secteur A		Plan de secteur B		Plan de secteur A		Plan de secteur B		Surfaces (m²)
			Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	
Zones Urbaines (U)	Habitat	Ua	50,5	0,4%	21,1	0,1%	50,5	0,4%	21,1	0,1%	
		Ub	12,3	0,1%	7,2	0,0%	12,3	0,1%	7,2	0,0%	
		Uc	412,1	2,9%	45,1	0,1%	412,1	2,9%	45,1	0,1%	
		Uh	108,7	0,8%			109,7	0,8%			+ 9 658 m²
		Uav			234,9	0,7%			234,8	0,7%	- 359 m²
		Uj	1,2	0,0%			1,2	0,0%			
	Equipts-tourisme-loisirs	Ue	35,9	0,3%	5,4	0,0%	35,9	0,3%	5,4	0,0%	
		Ut	10,2	0,1%	6,7	0,0%	10,2	0,1%	6,7	0,0%	
	Activités économiques	Uy	50,2	0,4%	5,0	0,0%	50,2	0,4%	5,0	0,0%	0 m²
		Uya	3,0	0,0%			3,0	0,0%			
		Uyb	11,8	0,1%			11,8	0,1%			
Total zones urbaines (U)			695,9	***5,0%***	325,3	***1,0%***	696,6	***5,0%***	325,6	***1,0%***	***+ 9 299 m²***
Zones à urbaniser (AU)	Habitat	1AUc	10,3	0,1%	9,8	0,0%	10,3	0,1%	9,9	0,0%	+ 508 m²
		2AUc	10,4	0,1%	2,6	0,0%	10,4	0,1%	2,6	0,0%	
	Equipts-tourisme-loisir	1AUe	4,0	0,0%			4,0	0,0%			
	Activités économiques	1AUy	12,7	0,1%	4,0	0,0%	12,7	0,1%	4,0	0,0%	
		2AUy	4,3	0,0%			4,3	0,0%			
Total zones à urbaniser (AU)			41,7	***0,3%***	16,4	***0,1%***	41,7	***0,3%***	16,4	***0,1%***	***+ 508 m²***

Type de zones		PLUi après M1				Projet de PLUi après Révision Allégée (RA1)				Différence RA1
		Plan de secteur A		Plan de secteur B		Plan de secteur A		Plan de secteur B		Surfaces (m²)
		Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	
Zones Agricoles (A)	A	6 555,0	46,8%	20 997,0	65,2%	6 556,6	46,8%	20 997,3	65,2%	+ 25 448 m²
	Anc	670,2	4,8%			669,6	4,8%			- 6 026 m²
Total zones agricoles (A)		**7 225,2**	***51,5%***	**20 997,0**	***65,2%***	**7 226,2**	***51,5%***	**20 997,3**	***65,2%***	***+ 19 422 m²***
Zones Naturelles (N)	N	5 974,9	42,6%	9 565,1	29,7%	5 972,2	42,6%	9 562,5	29,7%	- 51 391 m²
	Ne			0,5	0,0%			0,5	0,0%	
	Neol			208,9	0,6%			208,9	0,6%	
	Nt	19,5	0,1%	18,8	0,1%	20,5	0,1%	20,5	0,1%	+ 22 162 m²
	NL	48,4	0,3%	13,3	0,0%	48,4	0,3%	13,3	0,0%	
	N-pv	8,8	0,1%			8,8	0,1%			
	Ny	5,3	0,0%	2,3	0,0%	5,3	0,0%	2,3	0,0%	
	Ns			1 021,2	3,2%			1 021,2	3,2%	
	Ns*			17,5	0,1%			17,5	0,1%	
Total zones naturelles (N)		6 056,9	***43,2%***	10 847,5	***33,7%***	6 054,9	***43,2%***	10 846,5	***33,7%***	***- 29 229 m²***
TOTAL		**14 019,5**	**100%**	**32 186,2**	**100%**	**14 019,5**	**100%**	**32 186,2**	**100%**	**0**

3.2. Evolution du Potentiel Foncier Urbanisable (PFU)

La procédure de Révision Allégée n°1 du PLUi génère des droits à construire supplémentaires à l'échelle de la Communauté de Communes pour une surface de **2,16 ha au total, dû exclusivement à la création des 2 STECAL** délimitant les 2 projets d'hébergements touristiques à Tenson et aux Inclavades (cf. partie 2.1).

En effet, les autres modifications graphiques effectuées se compensent entre elles. Les déclassements en zone A et N sont même légèrement supérieurs en surfaces de PFU aux extensions de zones U (surcompensation à hauteur de 579 m² de Potentiel Foncier Urbanisable).

En effet, les évolutions du PFU se répartissent ainsi :

Points de modifications apportés par la RA1 (réduction de la zone A ou N)		**Zone / secteur concerné**	**PFU ajouté (m²)**	**PFU supprimé (m²)**	***Evolution du PFU***
Créations de STECAL					
1	Création d'un Stecal à Tenson (Moudeyres)	Nt	17 203		***+ 22 162 m²***
2	Création d'un Stecal aux Inclavades (Le Monastier)	Nt	4 959		
Interversions de secteurs constructibles					
3	Redistribution de la zone 1AUc à Fay-sur-Lignon	1AUc	4075	- 4000	***- 579 m²***
4	Redistribution de la zone Uy au Monastier	Uy	3288	- 3288	
5	Redistribution de la zone Uav à Queyrières	Uav	5236	- 5424	
6	Redistribution de la zone Uav à Salettes	Uav	653	- 1119	
7	Redistribution de la zone Uav aux Salles (St-Martin-de-Fug.)	Uav			
8	Extension de la zone Uav pour les garages municipaux (St-Martin-de-Fug.)	Uav	1500	- 1500	
9	Extension de la zone Uav pour restauration d'une ruine (St-Martin-de-Fug.)	Uav			
10	Création d'un secteur Uh au château de l'Herm (Le Monastier)	Uh			
Reclassement de terrains en zone A pour permettre des constructions agricoles					
11	Reclassement de parcelles de la zone N à la zone A à la Tuilerie (Le Monastier)	A			***0***
12	Classement d'une parcelle de la zone Anc à la zone A au Mont (Le Monastier)	A			
13	Classement d'une parcelle de la zone N à la zone A pour une CUMA (Fay)	A			

4. ANNEXE – AVIS CDNPS

PRÉFET
DE HAUTE-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION DE LA CITOYENNETE
ET DE LA LEGALITE
Bureau des collectivités territoriales et
de l'environnement

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES
FORMATION "DES SITES ET DES PAYSAGES"
SÉANCE DU MERCREDI 11 MARS 2026

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites – formation «des sites et des paysages» – s'est réunie dans les locaux de la préfecture, le 11 mars 2026 à 9 h 30, sous la présidence de Mme Nathalie CENCIC, secrétaire générale de la Préfecture de Haute-Loire.

ÉTAIENT PRÉSENTS :
- Mme Mathilde DEGEN, inspectrice des sites, représentant le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes (DREAL)
- Mme Catherine HILAIRE, représentant le directeur départemental des territoires
- M. Philippe DELABRE, conseiller départemental du canton du Mézenc
- M. Jean-Marc FARGIER, président de la communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal
- M. Daniel JOUBERT, maire d'Aiguilhe
- M. Michel ARCIS, maire du Monastier-sur-Gazeille
- Mme Emilie VILLESECHE, représentant la Chambre d'agriculture
- M. Dominique GILLET, association pour la préservation des paysages exceptionnels du Mézenc
- M. Michel RIVET, Centre National de la Propriété Forestière
- M. Jean MARTIN, société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France
- M. Jean-Paul RAYNAL, Centre national de la recherche scientifique (CNRS)
- M. Thibaut BARTOLI, architecte
- M. Guy MIRAMAND, paysagiste

AVAIENT DONNÉ MANDAT :
- M. Jérôme COGNET , représentant la cheffe de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) à Mme Mathilde DEGEN
- M. Christophe POLGE, chef de l'unité interdépartementale Loire Haute-Loire de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes à Mme Catherine HILAIRE

ÉTAIENT EXCUSÉS :
- Mme Corinne DE PRÉNEUF, association «Vieilles maisons françaises»
- M. Eric ANDRON, conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)

Le quorum étant atteint, Mme CENCIC ouvre la séance.

Deux dossiers sont inscrits à l'ordre du jour.

Révision du PLUi de la communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal : Dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne :

Dossier n° 2 présenté par la direction départementale de l'équipement

Rapporteur : Mme Catherine HILAIRE

Personnes entendues :
- M. Jean-Marc FARGIER, président de la communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal
- M. Mickaël SOUCHON (bureau d'études Campus)
- Mme Marion DELEAGE, chargée de l'urbanisme - communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal

La communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal sollicite une dérogation à la loi Montagne pour la révision allégée du plan local d'urbanisme intercommunal pour la création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

Les projets consistent en l'implantation de cinq hébergements touristiques pour le premier projet de type écolodges autonomes écolodges au lieu-dit « Tenson » sur la commune de Moudeyres et l'installation de deux chalets en fustes pour le deuxième projet au lieu-dit « Inclavades » sur la commune du Monastier-sur-Gazeille.

Premier projet : implantation d'écolodges en forêt

Le projet d'hébergements touristiques est lié à l'activité agricole existante à la ferme de Tenson (production principale : maraîchage), qui se situe dans un cadre authentique présentant un potentiel d'attraction et touristique au sein du Parc Régional des Monts d'Ardèche.

Le projet est situé en bordure de la RD 500 reliant le Monastier-sur-Gazeille à Fay-sur-Lignon, en passant par Freycenet-La-Tour, et à partir de laquelle son accès est prévu. Ce projet d'hébergement touristique est à faible impact environnemental et s'inscrit dans une démarche d'écotourisme et de sensibilisation aux milieux naturels. Chacun des écolodges est prévu pour une capacité de quatre personnes portant la capacité maximale du site à vingt personnes.

Le sol est occupé par des boisements de résineux de haute tiges et des friches où dominent des herbes hautes et des genêts.

Les constructions envisagées sont légères, principalement en bois local à faible hauteur avec autonomie énergétique, assainissement adapté (toilettes sèches et/ou filière compacte écologique) et avec des cheminements doux.

Les implantations tiennent compte du relief, des vues proches et lointaines. Les accès internes sont exclusivement piétons, sans création de voiries nouvelles en sous-bois.

Un espace de stationnement pour cinq véhicules sera aménagé sans terrassement en bordure de la RD 500. L'accès aux hébergements se fera depuis le haut du site.

Au regard du projet de création d'écologes, le plan de zonage du PLUi définit un secteur constructible (Nt) adapté à l'emprise du projet. Ce secteur classé Nt représente une superficie de 17 203 m², destiné à recevoir des constructions à destination d'hébergements touristiques, de type écolodges.

Ce projet n'entraîne aucune consommation de terres agricoles, les implantations étant exclusivement situées en milieu forestier. Il consiste à valoriser le massif forestier existant en y intégrant une activité d'accueil en cohérence avec la vocation naturelle du site. Il n'est pas prévu de

coupe dans le massif boisé ; seuls des abattages ponctuels pourront être envisagés pour l'implantation des hébergements et des sentiers.

Le site du projet n'est pas situé à l'intérieur d'un classement Natura 2000. La localisation du projet et son environnement naturel sont peu ou pas exposés aux risques naturels.

Ce projet s'inscrit dans une logique de développement local respectueuse des équilibres agricoles, paysagers et écologiques de la communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal. Il constitue une opportunité pour conforter la dynamique économique locale, développer et diversifier l'offre touristique intercommunale et contribue au rayonnement et à l'attractivité du territoire.

Deuxième projet : installation de chalets en fustes

Le projet d'hébergements touristiques se situe à 3 km du Monastier-sur-Gazeille, au lieu-dit « Les Inclavades » sur les hauteurs de la vallée de la Gazeille à proximité du viaduc de la Recoumène et de la Transcévenole.

Il concerne l'implantation de deux hébergements à vocation touristique de courte durée sous forme de chalets réalisés en fuste d'une surface de 40 m² bâtis sur une prairie entourée de boisements.

Le projet est porté par Mme et M. FAURE, habitants sur place, au-lieu dit « Les inclavades ».

Le projet n'a pas d'incidence sur l'activité agricole, la parcelle concernée n'étant plus déclarée à la PAC depuis 2024.

Le lieu-dit « Les inclavades » est alimenté en eau potable par une source privée, aussi est-il prévu de raccorder le site au réseau d'eau public depuis le lieu-dit voisin « Les immorandes ».

Ce projet s'inscrit dans une démarche de valorisation douce du site, conciliant accueil touristique et préservation des équilibres locaux.

L'implantation des chalets a été pensée de manière à s'adapter au relief et à la végétation existante. Chacun des chalets est conçu pour une capacité de deux personnes voire quatre personnes pour l'un des chalets soit une capacité maximale du site de 6 personnes.

La desserte du site sera exclusivement non motorisée et s'appuiera sur les accès existants.

L'alimentation électrique est facilitée par la présence d'une ligne électrique sur la parcelle.

Les chalets seront équipés d'un système d'épuration naturelle comme la phyto-épuration ou une tranchée d'infiltration adaptée.

Les chalets seront conçus en bois avec une toiture végétalisée afin de se fondre au mieux dans le paysage. Les constructions sont légères et surélevées.

Au regard du projet de chalets, le plan de zonage du PLUi définit un secteur constructible (Nt) adapté à l'emprise du projet. Ce secteur classé Nt représente une superficie de 4 959 m², destiné à recevoir des constructions à destination d'hébergements touristiques, de type chalets en fustes.

Ce projet n'entraîne aucune consommation de terres agricoles. Il n'affecte ni les surfaces exploitées ni les pratiques agricoles exitantes. Le projet ne nécessite pas de coupe dans le massif boisé. De plus, le projet n'aura pas d'incidence négative sur le paysage.

Le site du projet n'est pas situé à l'intérieur d'un classement Natura 2000. L'impact résiduel du projet sur le fonctionnement écologique du secteur est considéré comme faible.

La localisation du projet et son environnement naturel sont peu ou pas exposés aux risques naturels.

Ce projet s'inscrit pleinement dans les enjeux actuels de développement territorial et touristique du Monastier-sur-Gazeille et de la communauté de communes dans une logique de développement local respectueuse des équilibres agricoles, paysagers et écologiques de la communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal. Il constitue une opportunité pour conforter la dynamique économique locale, développer et diversifier l'offre touristique intercommunale et contribue au rayonnement et à l'attractivité du territoire.

Mme CENCIC demande aux représentants de la communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal s'ils souhaitent compléter la présentation faite par la DDT.

M. FARGIER indique qu'il s'agit de deux projets qui s'inscrivent bien dans les enjeux actuels du développement de l'offre touristique et contribuent à l'attractivité du territoire.

Mme CENCIC précise que le PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal) a vocation à être modifié pour s'adapter aux situations locales.

M. ARCIS confirme également que ces deux projets renforcent le développement territorial et l'attrait touristique sur ce secteur.

M. MIRAMAND fait observer que les parcelles ne comportent pas de plantations naturelles mais plutôt des plantations artificielles, ce qui n'impacte pas le milieu forestier. Il rajoute que le deuxième projet n'intègre pas de toilettes sèches contrairement au premier projet. Dans un site où l'on veut préserver les ressources naturelles, il serait intéressant d'opter pour ce procédé.

M. ARCIS mentionne qu'il faudrait le suggérer aux exploitants.

M. FARGIER souligne que le système des toilettes sèches fonctionne bien mais il faut un entretien régulier.

Mme CENCIC indique qu'il pourrait être opportun de suggérer aux porteurs du projet d'étudier cette solution.

M. RIVET fait remarquer que le premier projet intègre l'énergie photovoltaïque et la mise en place d'inserts avec cheminées. Se pose alors la question d'éventuels incendies et de l'accès au site.

M. ARCIS précise que l'accès au site peut se faire en cas d'incendie.

M. MARTIN observe qu'il s'agit de projets très vertueux mais à proximité du parc éolien et des nuisances qui peuvent en découler.

Mme CENCIC souhaite recentrer le débat et indique qu'aujourd'hui il s'agit de la construction de projets à vocation touristique et non pas d'épiloguer sur le parc éolien.

M. FARGIER explique que les parcelles se situent au bout de la zone d'implantation des éoliennes et l'impact reste donc très limité. Il rajoute que le porteur de projet ne peut pas ignorer qu'il y a des éoliennes dans le secteur.

Mme la présidente rajoute qu'il est difficile à l'heure actuelle de préjuger du devenir du parc éolien.

M. SOUCHON souligne que le PLUI n'interdit pas partout les énergies renouvelables. L'implantation des éoliennes est centrée sur cette zone mais il n'est pas souhaitable de développer d'autres sites pour l'instant.

M. DELABRE, en tant que conseiller départemental du canton du Mézenc, estime que ces projets sont intéressants et contribuent à l'attractivité de la Haute-Loire.

Mme la présidente conclut en expliquant qu'un soin particulier a été apporté à la qualité des dossiers afin de minimiser les impacts sur le paysage et l'environnement.

Mme CENCIC propose de passer au vote et invite M. FARGIER, M. SOUCHON et Mme DELEAGE à quitter la salle.

M. DELABRE et ARCIS sont invités à ne pas participer au vote.

La commission émet un avis favorable à l'unanimité pour :

- l'implantation d'écolodges en forêt, au lieu-dit « Tenson », sur le territoire de la commune de Moudeyres

- l'installation de chalets en fustes au lieu-dit « Inclavades », sur le territoire de la commune du Monastier-sur-Gazeille

La présidente de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites,

Nathalie CENCIC

6/6