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.

Construction d'un garage à Espaly-Saint-Marcel
dans le site classé du secteur de l'Hermitage
Maître d'ouvrage : Mme et M. ABOULIN

<u>Dossier n° 1</u> présenté par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes

Rapporteur : Mme Mathilde DEGEN

Personnes entendues :
- Mme Christiane MOSNIER, maire d'Espaly-Saint-Marcel
- Mme et M. ABOULIN, propriétaires

A la demande de Mme la secrétaire générale, ce dossier bien qu'ayant obtenu un avis favorable à la commission du 5 février 2026, a été retravaillé par les services de la DREAL et les propriétaires afin que le nouveau projet tienne compte des contraintes architecturales qui peuvent s'imposer dans le site classé de l'Hermitage (commune d'Espaly-Saint-Marcel) et à un coût plus raisonnable pour les propriétaires.

Mme DEGEN indique qu'aujourd'hui, le projet de construction a évolué vers une structure plus légère. Il s'agit de la construction d'un abri de voiture en ossature bois en limite de propriété avec un bardage bois ; les hauteurs de faitage ont été rabaissées et cette construction respectera l'harmonie et la qualité architecturale des lieux.

Mme la présidente se félicite du compromis qui a été trouvé entre les services de l'UDAP et les propriétaires pour arriver à trouver une solution convenable et demande à la commission s'il y a des observations.

M. et Mme ABOULIN sont satisfaits du projet proposé.

Mme le Maire d'Espaly-Saint-Marcel rajoute que les propriétaires ont bien pris en compte les remarques qui ont été faites pour ce projet de construction et remercie également la commission pour s'être réunie rapidement afin que ce projet aboutisse dans les meilleurs délais.

M. et Mme ABOULIN sont invités à quitter la salle.

Mme la présidente propose de passer au vote.

La commission émet un avis favorable à l'unanimité.

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