AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU VELAY SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEZENC LOIRE MEYGAL

Objet :

La présente note constitue une analyse technique permettant de préparer l'avis du Syndicat mixte du Pays du Velay relatif à la modification n°1 du PLUi de la CC Mézenc Loire Meygal, approuvé en février 2024. La collectivité mène en parallèle une révision allégée, sur laquelle le Syndicat Mixte est également appelé à remettre un avis.

Rappels généraux quant à la procédure, et objectifs :

La procédure de modification du PLUi a été engagée par délibération le 11 décembre 2025, soit avant la mise en application de la loi Huwart. Il s'agit donc d'une modification de droit commun, répondant aux anciens articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, aujourd'hui abrogés.

Article L153-36

« La modification peut être effectuée selon une procédure de **droit commun**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.»

Les objectifs de la procédure, mis en avant au sein de la délibération de prescription, sont les 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.

La CCMLM a saisi l'autorité environnementale en date du 23 avril 2026 via une demande d'examen au cas par cas pour déterminer de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale, et ce pour les deux procédures menées conjointement de modification de droit commun et de révision allégée.

Relativement à la modification n°1, la MRAE Auvergne Rhône Alpes a requis la réalisation d'une évaluation environnementale, recherchant notamment :

- A justifier la création de 6 OAP et des 85 bâtiments identifiés pour changement de destination : incidences sur le système écologique du territoire et les paysages, ainsi que sur la ressource en eau ;
- A évaluer les incidences de l'extension de la trame carrière ;
- Et définir les mesures ERC correspondantes à ces projets.

La modification de droit commun comprenant 14 points de modification, le présent avis se structurera suivant ces points. Les éventuelles réserves et recommandations sont exposées à la fin de l'analyse de chacun des points de modification.

Types de pièces concernées	Plan de secteur concerné	Points de modifications
Pièces 3.3 et 3.4 « Règlement écrit »	Secteurs A et B	Point n°1 : précisions des règles des usages et affections des sols (Articles 1 et 2)
	Secteurs A et B	Point n°2 : modifications des règles de hauteur en limites séparatives (Article 3)
	Secteurs A et B	Point n°3 : modifications des règles de toitures (Article 4)
	Secteurs A et B	Point n°4 : modifications des règles des façades (Article 4 + annexe sur les nuanciers)
	Secteurs A et B	Point n°5 : modifications des règles des clôtures (Article 4)
	Secteurs A et B	Point n°6 : modifications des règles des éléments techniques divers (Article 4)
	Secteurs A et B	Point n°7 : mise à jour des Annexes
Pièce 3.3 « Règlement écrit » Pièce 3.1 « Règlement graphique »	Secteur A et B	Point n°8 : modifications des emplacements réservés
Pièces 3.3 et 3.4 « Règlement écrit » Pièces 3.1 et 3.2 « Règlement graphique »	Secteurs A et B	Point n°9 : identification de nouveaux bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination
Pièces 3.1 et 3.2 « Règlement graphique »	Secteurs A et B	Point n°10 : reclassements ponctuels des zones urbaines
Pièce 3.1 « Règlement graphique »	Secteur A	Point n°11 : extension de la carrière de Peylenc à Saint-Pierre-Eynac
Pièce 3.1 « Règlement graphique » Pièce 5.1 « OAP »	Secteur A	Point n°12 : création de nouvelles OAP pour densifier des dents creuses
Pièces 3.1 et 3.2 « Règlement graphique » Pièces 5.1 et 5.2 « OAP »	Secteurs A et B	Point n°13 : modification des principes d'aménagement de certaines OAP
	Secteurs A et B	Point n°14 : réductions marginales des périmètres de certaines OAP

Modifications apportées aux règlements écrits

1. Point 1 : Précisions des règles des usages et affectations des sols

Précision concernant l'encadrement de l'agrivoltaïsme

La précision apportée vient uniquement faire référence au décret encadrant le développement de l'agrivoltaïsme, ce qui n'appelle pas de remarque de la part du Syndicat Mixte.

Autorisation sous condition des résidences démontables constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs

L'autorisation des résidences démontables est conditionnée à la qualité du projet et à leur bonne intégration urbaine, et limitée aux zones urbanisées ou à urbaniser. De ce fait, leur impact à la fois sur le système écologique et sur le paysage peut être présumé limité, ce qui ne vient donc pas s'opposer aux orientations du DOO du SCoT.

Harmonisation des règles encadrant les extensions de bâtiments existants à usage d'habitation, entre les zones A et Anc

A notre sens, la précision apportée sur les extensions des habitations en zone Anc n'augmentera que peu l'impact des projets sur la fonctionnalité de ces espaces plus sensibles. Si elle permettra des extensions un peu plus importantes pour les habitations existantes de petite surface, le total de la construction finale n'excédera pas 150 m² de surface de plancher.

2. Point 2 : Modifications des règles de hauteur en limites séparatives

Augmentation de la hauteur maximale pour les bâtiments implantés en limite séparative de 2,5 m à 4 m

Cette évolution ne vient pas en contradiction avec les dispositions du DOO du SCoT.

Harmonisation et suppression de la hauteur maximale des bâtiments implantés en limite séparative en zones d'activités

La suppression de la hauteur maximum des futures constructions en limite séparative permettra une densification plus importante des zones d'activités (Uy et AUy). La hauteur maximale des nouvelles constructions étant limitée à 12 mètres, l'impact sur les constructions sur les parcelles voisines devrait être relativement limitée, en termes d'ensoleillement, de visibilité… Pourrait être étendue aux règles d'implantation en limite séparative la règle exposée dans le paragraphe relatif aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques, qui stipule que « le choix d'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des bâtiments contigus avec l'objectif de conserver une organisation d'ensemble cohérente », permettant ainsi d'éviter des constructions trop proches les unes des autres.

Ces précautions peuvent également être intégrées au cas par cas au sein des OAP couvrant les zones AUy, comme au sein de :

- L'OAP « ZA la Berthe » à Laussonne, où une construction existante se situe à proximité de la limite nord du site de projet ;
- L'OAP « ZA Chamarier » au Monastier-sur-Gazeille, où une construction est également implantée en limite sur la parcelle 725 ;
- L'OAP « ZA le Tabagnon » à Saint-Julien-Chapteuil, où un bâtiment existant jouxte le site au sud-est, sans haie en limite séparative

Harmonisation et suppression de la hauteur maximum des bâtiments implantés en limite séparative en zones d'équipements

En zone UE – secteur B, il est précisé que la hauteur des constructions devra être cohérente avec la hauteur des constructions voisines et adaptée au contexte environnant. Si la hauteur maximum n'est pas réglementée, cette disposition permet au service instructeur de s'opposer à un projet impactant les constructions existantes.

Les projets encadrés par les 2 OAP couvrant les zones AUE – secteur A ne présentent pas d'enjeux de bonne intégration urbaine par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines.

Recommandation 1 : Afin de garantir la bonne intégration urbaine des futures constructions en zones d'activités (Uy et AUy), compléter l'article 3 du règlement écrit et les 3 OAP précitées d'une disposition sur la bonne prise en compte de l'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës, afin de ne pas créer de promiscuité entre les constructions.

3. Point 3 : Modifications des règles de toitures

Autorisation des toitures à 1 pan pour les annexes indépendantes de moins de 20 m²

La modification ne vient pas contredire les orientations du DOO du SCoT.

Autorisation des pentes de toitures plus faibles sur les annexes

La modification ne vient pas contredire les orientations du DOO du SCoT.

Ajout des pergolas au même titre que les piscines, vérandas, verrières et marquises dans les exceptions aux règles générales de toiture

La précision apportée ne vient pas contredire les orientations du DOO du SCoT.

Autorisation des lucarnes sur les chaumières

La précision apportée participe à la valorisation d'éléments patrimoniaux identitaires propres au territoire, et ne vient donc pas contredire les orientations du DOO du SCoT.

Autorisation des couvertures métalliques sur les bâtiments d'activités neufs dans les villages

La modification ne vient pas contredire les orientations du DOO du SCoT, en favorisant la mixité fonctionnelle au sein des tissus de centralité. A noter cependant que nous vous recommandons de retirer la mention « en concertation avec la commune » au sein de la disposition : le règlement écrit doit en effet être autonome de toute décision politique annexe.

Recommandation 2 : Retirer la mention « En concertation avec la commune » de la disposition ajoutée pour autoriser les couvertures métalliques sur les bâtiments d'activités insérés dans le tissu villageois.

4. Point 4 : Modifications des règles de façades

Ajout de teintes supplémentaires au nuancier des enduits de façades

Nous n'avons pas d'observations particulières sur les teintes ajoutées au nuancier.

Autoriser au cas par cas les façades différentes de la règle générale (bardages métalliques à joint debout, fustes…)

La mention d'une recherche de qualité dans les projets, à la discrétion du service instructeur, devrait garantir le respect des ambiances locales qui participent à l'identité du territoire. Nous ne formulons donc pas d'observations sur cette modification.

Ajout de teintes supplémentaires au nuancier des menuiseries extérieures

Nous n'avons pas d'observations particulières sur les teintes ajoutées au nuancier.

Rappel des dispositions du DOO du SCoT

Orientation 22 : Adopter un vocabulaire architectural et paysager harmonieux

- Règlementer les formes urbaines, les formes architecturales, les volumes et l'aspect extérieur des constructions des nouvelles extensions urbaines dans les documents d'urbanisme en cohérence avec les codes identitaires locaux afin de garantir l'intégration des nouveaux quartiers dans la trame traditionnelle et en accord avec l'environnement paysager ;
  - Les architectures contemporaines ne devront toutefois pas être écartées.

5. Point 5 : Modifications des règles des clôtures

Illustration des clôtures proscrites

L'ajout d'illustrations pour exemplifier les clôtures proscrites sur le territoire participe à l'ambition de préserver des espaces urbains de qualité.

Suppression des limites de hauteur pour les clôtures en zones d'équipement

Le retrait de la limite de hauteur pour les équipements ne nous alerte pas ; il s'agit en effet d'un choix relativement commun du fait des différentes typologies d'équipements existantes et des impératifs de sécurité qui peuvent exister en lien avec les activités accueillies.

Précision concernant les reculs des portails (parking de midi)

La modification ne vient pas contredire les orientations du DOO du SCoT.

6. Point 6 : Modifications des règles des éléments techniques divers

Autorisation et limitation des installations domestiques de panneaux photovoltaïques au sol en zones A et N

Comme mis en avant dans l'exposé des motifs, l'installation des systèmes solaires au sol pour l'autoconsommation des ménages est dispensée de formalités administratives. S'engager dans leur encadrement illustre donc la volonté de la collectivité de limiter leurs impacts en cas de demande d'autorisation. Nous vous recommandons néanmoins d'encadrer également la hauteur des installations et d'ajouter un rayon d'implantation de l'installation par rapport à la construction principale, afin de limiter leur impact potentiel dans le paysage.

Recommandation 3 : Ajouter une hauteur maximum et un rayon d'implantation pour les installations photovoltaïques au sol dédiées à l'autoconsommation des ménages en zones A et N.

7. Point 7 : Mise à jour des annexes : définitions ajoutées au lexique et ajouts de charte

Précision concernant les distances d'implantation

Définition des matériaux composites

Chartes du Monastier-sur-Gazeille ajoutées en annexe

Nous n'avons aucune observation sur les précisions et documents annexés au PLUi modifié, qui permettront une meilleure prise en main et compréhension du document.

Modifications apportées aux emplacements réservés

8. Point 8 : Création / mise à jour / suppression des emplacements réservés

Nous n'avons pas d'observations à formuler concernant l'évolution des emplacements réservés, qui ont majoritairement trait à des projets de valorisation du patrimoine ou de sécurisation des voiries.

Modifications apportées aux changements de destination

9. Point 9 : Identification de nouveaux bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Même si l'outil règlementaire des changements de destination permet au patrimoine isolé d'accueillir de nouveaux usages à terme, l'identification de 85 bâtiments sur les 22 communes du territoire étonne (et plus particulièrement les 40 bâtiments sur la seule commune de Saint-Front). Si chaque projet pris indépendamment peut ne pas impacter la fonctionnalité des espaces dans lesquels ces bâtiments s'insèrent, la totalité le pourrait, et notamment sur le sujet des réseaux d'eau et des rejets. Nous partageons de fait la demande initiale de la MRAE de réaliser une évaluation environnementale sur cet objet de la modification. Chaque changement de destination devra faire l'objet d'un passage en CDPENAF ou CDNPS en phase projet, qui remettra un avis plus contextualisé sur chaque projet. L'évaluation environnementale reporte en effet le sujet de la conformité du raccordement à l'eau potable et de l'assainissement au moment de la demande d'autorisation.

Rappel des dispositions du DOO du SCoT

Orientation 23 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique, connu et vernaculaire

- Le changement de destination de certains éléments de patrimoine peut être envisagé lorsque celui-ci permet sa préservation de manière pérenne.

Modifications des règlements graphiques

10. Point 10 : Reclassements ponctuels des zones urbaines

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur ces reclassements qui ont pour vocation de mieux accompagner les projets locaux, et n'impactent pas les espaces agricoles et naturels du territoire.

11. Point 11 : Extension de la carrière de Peylenc à Saint-Pierre-Eynac

L'adaptation du projet afin de ne pas impacter la ZNIEFF 1 « Peylenc – Eynac », ainsi que les habitats abritant des espèces faunistiques ou floristiques, ne peut qu'être soulignée. Les impacts du projet sur le captage en eau qui jouxte le site au sud devront être minimisés via des mesures ad hoc prises par le porteur de projet, suite aux conclusions de l'étude d'impact.

Rappel des dispositions du DOO du SCoT

Orientations 36 : S'inscrire dans la protection durable de la ressource en eau potable

- Garantir la pérennité de la ressource en eau potable par une occupation du sol adéquate, préférentiellement à vocation d'espaces naturels, dans les différents périmètres de protection des captages d'eau.

Modifications des OAP

12. Point 12 : Création de nouvelles OAP pour densifier des dents creuses en secteur A

6 nouvelles OAP dédiées au développement résidentiel sont créées via la procédure de modification. Il ne s'agit que de secteurs d'ores et déjà classés U (même si certains constituent de l'extension et présentent aujourd'hui une vocation agricole ou naturelle), sur le secteur A localisé dans l'aire d'influence du Puy-en-Velay (communes de Saint-Pierre-Eynac et de Laussonne).

Si on ne peut que regretter que les OAP ne prévoient que de l'habitat individuel, nous ne pouvons qu'approuver l'engagement de la commune de Saint-Pierre-Eynac dans des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'éviter une mobilisation foncière pour y accueillir des projets présentant une densité moindre. Plus globalement, l'ensemble des 6 OAP permettra d'éviter le coup par coup, pour une cohérence des aménagements. Par ailleurs, les contextes d'implantation, dans des tissus aujourd'hui principalement pavillonnaires et peu denses, ne favorisent pas le développement d'une offre plus diversifiée dans ces secteurs.

Rappel des dispositions du DOO du SCoT

Orientation 2 : Un modèle de développement maîtrisé qui limite les pressions sur les espaces agricoles et naturels

- Sur la commune de Laussonne *(commune structurante),* respecter la densité brute minimales de 12 logements à l'hectare, en tendant vers 15 logements à l'hectare à horizon 2035 ;
- Sur la commune de Saint-Pierre-Eynac *(village),* respecter la densité brute minimales de 10 logements à l'hectare, en tendant vers 12 logements à l'hectare à horizon 2035 ;

	Densités minimales	*Densités optimisées*
Cœur urbain du Puy	18 logements/ha	25 logements/ha
Pôle secondaire de Craponne	12 logements/ha	15 logements/ha
Communes structurantes	12 logements/ha	15 logements/ha
Autres communes	10 logements/ha	12 logements/ha

- Préconiser au sein des PLU des densités minimales de construction au sein des OAP

Orientation 15 : Une offre en logements complète et diversifiée

- Diversifier l'offre en logements pour permettre des parcours résidentiels complets

Nous tenons également à souligner la prise en compte des haies en limite et éléments arborés à préserver quand présents sur le site. La préservation de ce maillage pourrait être affirmée dans certaines OAP, et notamment :

- L'OAP « Les Tortes – route du Fraisse » : la haie existante en bordure de site au sud et au nord-ouest mériterait d'être identifiée au sein du schéma de principes, même si elle est déjà évoquée au sein des dispositions rédigées de l'OAP ;
- L'OAP « Aupinhac – espace du bois joli » : en limite nord du site, une haie semble exister, séparant le site de projet des constructions existantes. Il pourrait être judicieux de la préserver au sein du projet, dans la continuité du boisement existant ;
- L'OAP « Aupinhac – route du Panorama » : la parcelle située en limite nord présente de beaux sujets arborés. Il pourrait être pertinent de compléter la trame avec la formalisation d'une haie en limite nord du site sur le schéma de principes, d'autant que le renforcement de la frange végétale à cet endroit est exposé comme dispositions rédigées.

L'évaluation environnementale fait par ailleurs ressortir que les sites d'OAP situées sur la commune de Saint-Pierre-Eynac sont soumis à un risque important d'aléa retrait-gonflement des argiles et sont concernés par un PPRN Mouvement de Terrain. Même si ces risques concernent l'intégralité du territoire communal, la création des 5 OAP sur la commune peut constituer une opportunité d'inscrire des dispositions pour les prendre en compte dans les futures constructions.

Rappel des dispositions du DOO du SCoT

Orientation 4 : Une urbanisation de qualité

- Prendre en compte les enjeux suivants en amont de tout projet en urbanisation nouvelle dans les documents d'urbanisme et choix d'aménagement des collectivités : *l'exposition aux risques et nuisances naturels et technologiques, la présence d'un enjeu environnemental, la présence d'un enjeu paysager…*

Orientation 8 : Préserver la fonctionnalité écologique du territoire

- Protéger les éléments naturels relais (boisements, bosquets, haies, mares…) les plus intéressants et participant aux continuités écologiques
- Préserver autant que possible les éléments naturels présents sur le site ;
- Préserver ou recréer des ceintures végétales présentes en frange lorsque le site se situe en extension de l'enveloppe bâtie

Orientation 31 : Prévenir les risques naturels pour la protection des personnes et des biens

- Dans les secteurs affectés par des mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines ou d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles, les projets urbains seront conditionnés à la réalisation d'études géotechniques complémentaires préalables précisant la nature et l'intensité du risque, mais également les mesures constructives à mettre en œuvre pour le réduire autant que possible ;

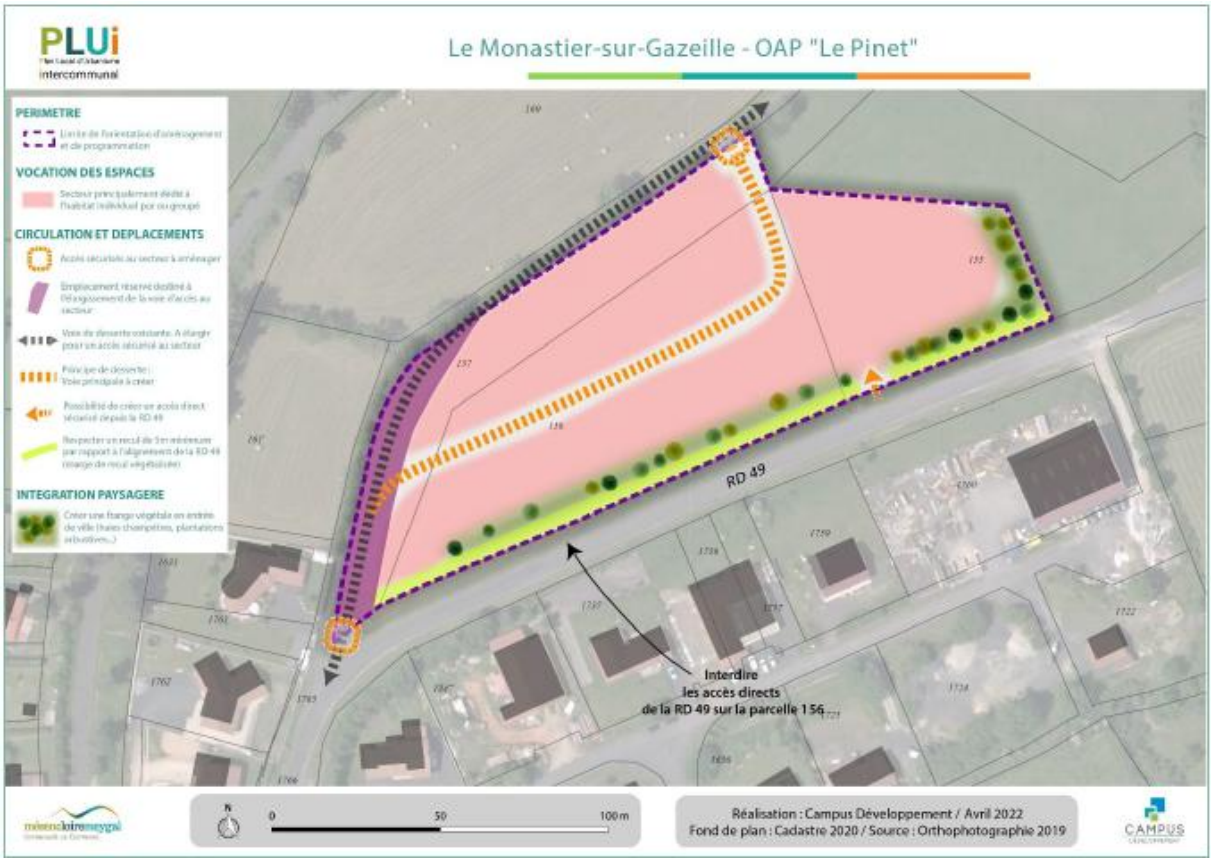
Recommandations 4 et 5 : Compléter les schémas de principes des OAP créées citées ci-dessus pour affirmer la préservation d'un maillage de haies, propice à la fonctionnalité écologique du secteur, ainsi qu'à la bonne intégration paysagère des projets.

Compléter les 5 OAP situées sur la commune de Saint-Pierre-Eynac pour prendre en considération le risque important de retrait-gonflement des argiles et le PPRN Mouvement de Terrain : les projets pourront être conditionnés à la réalisation d'études géotechniques complémentaires afin de préciser le risque.

13. Point 13 : Modification des principes d'aménagement de certaines OAP

L'introduction d'un phasage et l'imposition d'une opération d'aménagement d'ensemble pour respectivement les projets encadrés par l'OAP « Terres Blanches » à Lantriac et l'OAP « Archinaud » à Chadron vont dans le sens des orientations du DOO du SCoT.

Concernant la modification apportée à l'OAP « Le Pinet » au Monastier-sur-Gazeille, la notion de « coup par coup » interroge sur la partie ouest du site (parcelles B157 et B156), qui a vocation à être traversée de part en part par une nouvelle voie et donc faire l'objet d'un aménagement global.



14. Point 14 : Réductions marginales des périmètres de certaines OAP

Les évolutions apportées aux périmètres d'OAP n'ont pas d'impact sur le projet global de PLUi, et sont menées en cohérence avec la modification apportée par ailleurs au règlement graphique. Nous n'avons de ce fait aucune observation à formuler à leur sujet.

Tableau récapitulatif des évolutions de surfaces des zones

Si les superficies des zones A et N ne sont pas impactées par la procédure de modification, l'extension de la carrière de Peylenc, encadrée par une inscription graphique et non pas par un type de zone, induit un changement d'usages des sols. Si notre avis sur la compatibilité de ce projet avec le SCoT a d'ores et déjà été exprimé ci-avant, le repréciser dans la note de présentation des modifications nous semble important.

Recommandations 6 : Préciser dans ou à la suite du tableau récapitulatif des surfaces des zones que le projet d'extension de la carrière de Peylenc induira un changement d'usage des sols, qui perdront de fait leur vocation naturelle.

Au vu de ces observations, le Syndicat Mixte émet un avis favorable assorti de 6 recommandations au projet de modification du PLUi de la Communauté de Communes Mézenc Loire Meygal.

AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU VELAY SUR LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEZENC LOIRE MEYGAL

Objet :

La présente note constitue une analyse technique permettant de préparer l'avis du Syndicat mixte du Pays du Velay relatif à la révision allégée n°1 du PLUi de la CC Mézenc Loire Meygal, approuvé en février 2024. La collectivité mène en parallèle une modification de droit commun, sur laquelle le Syndicat Mixte est également appelé à remettre un avis.

Rappels généraux quant à la procédure, et objectifs :

La procédure de révision allégée du PLUi a été engagée par délibération le 11 décembre 2025, soit avant la mise en application de la loi Huwart, à partir de laquelle les procédures de révision allégée n'existent plus. Cette procédure répond donc aux anciens articles L.153-31 et L153-34 du code de l'urbanisme, aujourd'hui abrogés.

Article L153-31

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2. Soit de réduire un espace boisé classé, **une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**

3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. [...]»

Article L153-34

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière [...], sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, 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.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.»

Les objectifs de la procédure, mis en avant au sein de la délibération de prescription, sont les suivants :

- Créer des nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (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.

La CCMLM a saisi l'autorité environnementale en date du 23 avril 2026 via une demande d'examen au cas par cas pour déterminer de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale, et ce pour les deux procédures menées conjointement de modification de droit commun et de révision allégée.

Relativement à la révision allégée n°1, la MRAE Auvergne Rhône Alpes a requis la réalisation d'une évaluation environnementale, recherchant notamment :

- A justifier la nécessité du projet de modification de 5,14 ha en zone naturelle, et notamment le reclassement de parcelles de N en A autorisant les constructions agricoles (3 zones au Monastier-sur-Gazeille et Fay-sur-Lignon) ;
- A démontrer que les enjeux écologiques sont équivalents concernant les ajustements et interversions des secteurs constructibles (8 secteurs sur 5 communes) ;
- A établir des diagnostics écologiques sur les secteurs impactés par la révision allégée et d'évaluer les incidences des créations de STECAL sur les milieux naturels, les zones humides, les habitats et espèces protégées ;
- A définir les mesures ERC correspondantes.

Modifications des règlements graphiques et des OAP

1. Création de STECAL Nt

La révision allégée a vocation à encadrer deux nouveaux projets touristiques en discontinuité de l'urbanisation, via un zonage Nt créé sur les communes de Moudeyres et du Monastier-sur-Gazeille.

En loi Montagne, les nouvelles urbanisations doivent se faire en continuité de l'urbanisation existante. Ainsi, le territoire a saisi la CDNPS, réunie le 11 mars 2026, qui a accordé une dérogation, au titre de l'article L.122-7 du Code de l'urbanisme.

Rappel des dispositions du DOO du SCoT

Orientation 4 : Une urbanisation de qualité

- Prendre en compte les enjeux suivants en amont de tout projet en urbanisation nouvelle dans les documents d'urbanisme et choix d'aménagement des collectivités : *l'exposition aux risques et nuisances naturels et technologiques, la présence d'un enjeu environnemental, la présence d'un enjeu paysager…*

Orientation 7 : Protéger les réservoirs de biodiversité

- Classer [les réservoirs de biodiversité] prioritairement en zone naturelle lorsque l'occupation du sol le justifie ;
- Tout évolution de l'occupation du sol dans ces espaces, et tout particulièrement les projets de nouvelles urbanisations, est soumise au respect des orientations définies au sein de l'arrêté préfectoral pour les arrêtés de protection de biotope, dans le Document d'Objectifs des sites Natura 2000, ou dans tout autre document guidant la gestion de ces espaces ;

Orientation 8 : Préserver la fonctionnalité écologique du territoire

- Protéger les éléments naturels relais (boisements, bosquets, haies, mares…) les plus intéressants et participant aux continuités écologiques
- Préserver autant que possible les éléments naturels présents sur le site ;

Orientation 25 : Préserver et valoriser les points de vue et panoramas, qui forgent le caractère identitaire

- Dans le cas de covisibilités, porter une attention particulière à l'implantation, aux volumes et aux coloris des bâtiments par rapport aux paysages remarquables des vues afin de respecter les vues lointaines et notamment d'une rive à l'autre de la Loire et de l'Allier ;
- Dans le cas des perspectives paysagères, préserver de façon pérenne les éléments qui bornent la vue.

Orientation 40 : La stratégie touristique du territoire

- Valoriser les sites emblématiques du territoire en s'appuyant sur des richesses touristiques diversifiées : […] Le tourisme « vert », de nature et de plein-air en lien avec la valorisation des richesses paysagères et naturelles du Pays du Velay (exemples non exhaustifs : Vallées de Loire et de l'Allier, gorges de l'Arzon, lacs, plateaux volcaniques, etc.) dont le projet d'UTN de l'écopôle ;
- Poursuivre le développement et la diversification de l'offre d'accueil et d'hébergement touristique du territoire : […] Soutenir le développement de l'hébergement rural et de plein air, en lien avec les projets de diversification de l'activité agricole et touristique (exemples non exhaustifs : gîtes, chambres d'hôtes, hébergement insolite, etc.).

Moudeyres – création d'un STECAL Nt à Tenson

Ce projet de 5 écolodges associé à l'activité agricole existante (ferme de Tenson) s'implante dans un secteur où s'alternent boisements, dans la continuité du bois de Chabannes, et espaces enherbés.

Le dossier de demande de dérogation présente avec précision l'ambition du projet, et ses faibles incidences écologiques prévisionnelles. Néanmoins, la plupart des précautions envisagées dans le cadre du projet ne sont pas encadrées par un zonage Nt. Le règlement écrit de la zone Nt pourrait alors être complété :

Article 1 : Affectation des sols et destination des constructions : Les « autres hébergements touristiques » sont autorisés sans condition. Il serait judicieux de les conditionner :

- à l'absence d'atteinte à la sauvegarde et fonctionnalité des espaces naturels et des paysages ;
- à une limite de 30 m² de surface de plancher maximum par unité, pour un total de 150 m² de surface de plancher sur l'ensemble du site de projet ;
- à la réversibilité des aménagements (dont absence de fondations grâce à une surélévation sur pilotis) ;
- à une hauteur maximale à préciser (la faible hauteur étant avancée comme argument lors dans le document de présentation du projet, afin de limiter son impact paysager notamment depuis la route)

Ces règles seront également à reprendre dans les articles dédiés du règlement écrit.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : là également les ambitions du projet ne sont pas retranscrites dans le règlement écrit. Celui-ci peut donc être complété des dispositions concernant notamment les toitures à deux pans, l'absence de matériaux réfléchissants…

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : au-delà d'une simple plantation des aires de stationnement, une règle pourrait être ajoutée sur l'absence de terrassement et la non imperméabilisation d'un pourcentage de ces aires, afin d'incarner davantage ce que prévoit le projet.

Article 8 : Desserte par les réseaux : l'enjeu de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales est particulièrement important sur ce site, du fait de la présence du ruisseau de la Mine qui se situe en contrebas, ainsi que de la proximité de zones humides. Des règles nécessitent de ce fait d'être inscrites dans le règlement écrit : système de récupération des eaux de pluie avec filtration / potabilisation, infiltration à la parcelle, assainissement autonome adapté…

Afin que ces évolutions réglementaires ne s'appliquent pas à tous les STECAL Nt, un indiçage de la zone de Tenson parait judicieux.

De même, il est mis en avant le souhait de s'appuyer sur les boisements existants pour construire l'ambiance spécifique du site, de préserver les arbres remarquables. Afin d'appuyer ce propos, le règlement graphique pourrait être complété de prescriptions graphiques visant à préserver les boisements et éléments arborés qui seront préservés dans le cadre du projet, afin d'assurer leur protection sur le long terme.

Enfin, si le risque feu de forêt s'avère aujourd'hui faible sur le site et ne présente donc pas d'enjeu spécifique, il est nécessaire de se projeter dans un contexte de dérèglement

climatique. Une distance entre les futurs aménagements et les boisements pourrait utilement être ajoutée au sein du règlement écrit.

Réserve 1 : Les ambitions du projet n'apparaissent pas dans le règlement écrit associé à la zone Nt. De ce fait, créer une zone Nt indicée spécifique pour le projet de Tenson exposant des règles garantissant le faible impact écologique (réversibilité, construction sur pilotis, porosité des aires de stationnement), l'insertion paysagère (qualité des aménagements, limitation des hauteurs) et la bonne gestion des eaux pluviales et usées au sein du site.

Identifier au sein du règlement graphique les arbres remarquables et boisements qui seront préservés sur le site, via une inscription graphique.

Recommandation 1 : Compléter le règlement écrit d'une distance à observer entre les futures constructions et les boisements, en prévision d'une plus forte exposition aux risques feu de forêts

Créer une OAP sur le secteur de projet, qui permettrait : de localiser les écolodges, les cheminements doux envisagés, d'aller plus loin sur la qualité des constructions prévues, de valoriser les mesures ERC prises dans le cadre du projet, la préservation de la trame noire…

Monastier-sur-Gazeille – création d'un STECAL Nt

Ce projet consiste en la construction de deux chalets en fustes de 40 m² et distants l'un de l'autre de 50 à 60 mètres, dans le lieu-dit des Inclavades. Comme pour le projet analysé précédemment, plusieurs volets du projet ne se retrouvent pas dans la traduction réglementaire.

Le règlement écrit mériterait donc d'être complété sur les points suivants :

Article 1 : Affectation des sols et destination des constructions : Les « autres hébergements touristiques » sont autorisés sans condition. Il serait judicieux de les conditionner :

- à l'absence d'atteinte à la sauvegarde et fonctionnalité des espaces naturels et des paysages, d'autant plus que le secteur de projet est localisé au sein d'un réservoir de biodiversité de la TVB du SRADDET ;
- à une limite de 40 m² de surface de plancher maximum par unité, pour un total de 80 m² de surface de plancher sur l'ensemble du site de projet ;
- à la réversibilité des aménagements (dont absence de fondations grâce à une surélévation sur pilotis)

Ces règles seront également à reprendre dans les articles dédiés du règlement écrit.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : là également les ambitions du projet ne sont pas retranscrites dans le règlement écrit. Celui-ci peut donc être complété des dispositions sur les matériaux utilisés et la bonne intégration paysagère des constructions (utilisation du bois, toiture végétalisée…) Ces éléments là peuvent également être basculée au sein d'une OAP sectorielle.

De même, il est mis en avant le souhait de s'appuyer sur les boisements existants pour construire l'ambiance spécifique du site, de préserver les arbres remarquables. Afin d'appuyer ce propos, le règlement graphique pourrait être complété de prescriptions

graphiques visant à préserver les boisements et éléments arborés qui seront préservés dans le cadre du projet, afin d'assurer leur protection sur le long terme.

Réserve 2 : Les ambitions du projet n'apparaissent pas dans le règlement écrit associé à la zone Nt. De ce fait, créer une zone Nt indicée spécifique pour le projet des chalets exposant des règles garantissant le faible impact écologique (réversibilité, construction sur pilotis), l'insertion paysagère (qualité des aménagements, toitures végétalisées) et la bonne gestion des eaux pluviales et usées au sein du site.

Identifier au sein du règlement graphique les arbres remarquables et boisements qui seront préservés sur le site, via une inscription graphique.

Recommandation 2 : Créer une OAP sur le secteur de projet, qui permettrait : de localiser les chalets, d'exposer des dispositions sur les systèmes d'assainissement envisagés, d'identifier les boisements à protéger en bordure de site…

Ajustements et interversions de secteurs constructibles

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

L'évolution du projet de lotissement pour accueillir des résidences démontables n'est pas incompatible avec les orientations du DOO du SCoT, participant à la diversification de l'offre résidentielle, et présentant des densités moyennes correspondantes aux attentes du SCoT.

L'extension du lotissement de Lestras, d'une surface équivalente, se situe dans la continuité du tissu existant. Néanmoins, l'OAP sectorielle créée sur le site pourrait être plus ambitieuse en termes de gestion des interfaces avec les espaces agricoles au sud, via la formalisation d'une haie à créer en bordure de site sur le schéma de principes. Comme le souligne les dispositions rédigées de l'OAP, le positionnement en entrée de bourg justifie une attention particulière donnée à l'intégration paysagère des futures constructions.

Rappel des dispositions du DOO du SCoT

Orientation 2 : Un modèle de développement maîtrisé qui limite les pressions sur les espaces agricoles et naturels

- Sur la commune de Fay-sur-Lignon *(commune structurante),* respecter la densité brute minimales de 12 logements à l'hectare, en tendant vers 15 logements à l'hectare à horizon 2035 ;

	Densités minimales	*Densités optimisées*
Cœur urbain du Puy	18 logements/ha	25 logements/ha
Pôle secondaire de Craponne	12 logements/ha	15 logements/ha
Communes structurantes	12 logements/ha	15 logements/ha
Autres communes	10 logements/ha	12 logements/ha

- Préconiser au sein des PLU des densités minimales de construction au sein des OAP

Orientation 15 : Une offre en logements complète et diversifiée

- Diversifier l'offre en logements pour permettre des parcours résidentiels complets

Orientation 22 : Adopter un vocabulaire architectural et paysager harmonieux

- Règlementer les formes urbaines, les formes architecturales, les volumes et l'aspect extérieur des constructions des nouvelles extensions urbaines dans les documents d'urbanisme en cohérence avec les codes identitaires locaux afin de garantir l'intégration des nouveaux quartiers dans la trame traditionnelle et en accord avec l'environnement paysager ;
  - Les architectures contemporaines ne devront toutefois pas être écartées.

Recommandation 3 : Compléter le schéma de principes de l'OAP sectorielle par la création de haies participant à la bonne intégration paysagère des futures constructions, situées en entrée de ville.

2. Le Monastier-sur-Gazeille : redistribution de la zone Uy

La localisation de l'extension de la zone d'activités du Chamarier, en second rideau par rapport à la RD38, nous parait relativement pertinente car dans la continuité des constructions existantes et de la future zone d'extension déjà prévue au PLUi en vigueur.

Néanmoins, un reclassement en 1AUy nous semble plus intéressant, notamment pour couvrir le secteur d'intentions d'aménagement au sein de l'OAP sectorielle étendue, garants d'une bonne fonctionnalité écologique et d'une intégration paysagère. Des éléments arborés existent en effet au sein et en limite de site. Le projet devra a minima conserver la haie présente en bordure ouest, afin de ne pas trop impacter les continuités existantes.

Recommandation 4 : Classer l'extension de la zone d'activités du Chamarier en 1AUy et étendre l'OAP sectorielle qui couvre la zone au sud, afin de localiser des principes de préservation des haies existantes notamment.

3. Queyrières : redistribution de la zone Uav

Le secteur de la Monedeyres dans lequel s'insère le secteur de développement réduit de moitié (ouest de la RD 152) présente un tissu relativement dense. La reprise du périmètre de l'OAP aurait pu s'accompagner d'un nouveau questionnement sur les typologies de logements à y construire, pour engager une diversification plus marquée de l'habitat sur la commune. De l'habitat groupé ou des maisons individuelles accolées semblent en effet judicieux sur ce secteur.

Sur l'extension de la zone Uav du Fournial, la formalisation d'une OAP serait la bienvenue, à la fois pour exprimer un nombre de logements prévisionnel sur cette vaste emprise de plus de 5 000 m², mais aussi pour garantir la préservation des haies en limite de parcelle, qui sont actuellement très fournies et font partie d'un réseau écologique plus vaste.

Recommandation 5 : Reprendre l'OAP sectorielle « Monedeyres » pour y proposer une offre résidentielle plus diversifiée. A noter que l'OAP sectorielle n'a pas été reprise dans le livret des OAP présenté pour consultation.

Réserve 3 : Créer une OAP sur l'extension de la zone Uav du Fournial pour encadrer les futurs développements en termes de programmation, de formes urbaines, mais également pour maintenir les haies en limite de site, qui jouent un rôle écologique important.

4. Salettes : redistribution de la zone Uav

Nous comprenons l'opportunité d'accompagner le développement des activités économiques déjà implantées sur le territoire, qui peut parfois conduire à une enveloppe urbaine peu cohérente. Le site d'accueil du futur bâtiment artisanal est d'ores et déjà artificialisé, ce qui présume donc d'un impact environnemental peu important de la future construction. En revanche, et comme dans le cas des points précédents, une garantie de la préservation des haies en bordure de site serait un plus, soit via une inscription graphique dédiée, soit via la formalisation d'une OAP sectorielle sur ce site (mais qui serait moins intéressante à la vue de la faible emprise du site).

Recommandation 6 : Créer une inscription graphique « haie à préserver » en limite de l'extension artisanale à Espinasse pour conserver la fonctionnalité du maillage existant.

5. Saint-Martin-de-Fugères : redistribution de la zone Uav aux Salles

Nous n'avons pas de remarques spécifiques sur ce reclassement.

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

Une voirie utilisée pour la desserte de l'école existe d'ores et déjà sur le site, sur laquelle pourra s'appuyer la desserte des futurs ateliers. Nous n'avons donc pas de remarques spécifiques à faire quant à cette modification.

7. Saint-Martin-de-Fugères : extension de la zone Uav pour la restauration d'une ruine

Nous n'avons pas d'observations sur cette adaptation du zonage.

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

Rappel des dispositions du DOO du SCoT

Orientation 2 : Un modèle de développement maîtrisé qui limite les pressions sur les espaces agricoles et naturels

Définition de l'enveloppe bâtie : « L'enveloppe bâtie regroupe l'ensemble des espaces construits présentant une certaine continuité et une certaine compacité. Les zones d'activités, les espaces d'équipements collectifs, les infrastructures routières, ferroviaires et les espaces d'habitat sont intégrés à l'enveloppe bâtie. L'enveloppe bâtie correspond à une photographie de l'urbanisation à un « instant T» sur le territoire : elle n'intègre donc pas les zones à urbaniser inscrites dans les documents d'urbanisme. »

Le DOO du SCoT ne précise pas un nombre de constructions minimales pour construire une enveloppe urbaine, celle-ci se déterminant au cas par cas en croisant différents critères, et ce encore plus dans un territoire rural.

Le reclassement du Château de l'Herm serait une bonne opportunité de remobiliser les constructions existantes et aujourd'hui inoccupées pour leur donner une nouvelle vocation. Un cours d'eau traverse le site du nord au sud, bordé d'une dense ripisylve. De ce fait, les parcelles 166 et 2216 présentent de nombreux éléments arborés, sans être actuellement bâties.

Réserve 4 : Réduire le périmètre de la nouvelle zone Uh pour y soustraire les parcelles 166 et 2216, qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions car accueillent la ripisylve du cours d'eau qui traverse le site.

Reclassement de terrains en zone A pour permettre des constructions agricoles

1. Le Monastier-sur-Gazeille : reclassement de parcelles de la zone N à la zone A à la Tuilerie

Une zone humide s'étend sur une partie de la zone reclassée en A. Cette zone n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions agricoles, il parait judicieux de l'exclure du classement A, même si le découpage du zonage ne suivra alors plus le parcellaire.

Réserve 5 : Exclure la zone humide identifiée au règlement graphique du périmètre de la future zone A, afin de garantir sa préservation et sa non compensation.

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

La parcelle concernée se situe en effet en ligne de crête, particulièrement visible depuis le sud. Nous partageons donc l'initiative de ne reclasser en A que la partie nord de la parcelle, afin d'atténuer les potentiels impacts paysagers de la future construction.



Figure 1 - Vue vers le sud depuis la parcelle 660, dont le nord est reclassé en A dans le cadre de la révision allégée

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

Les anciens usages de la parcelle, comme espace de dépôts, sont en effet encore visibles sur la photo aérienne. Nous n'avons pas d'observation relativement à ce projet de CUMA, nécessitant un reclassement de A en N.

Au vu de ces observations, le Syndicat Mixte émet un avis favorable assorti de 5 réserves et 6 recommandations au projet de révision allégée du PLUi de la Communauté de Communes Mézenc Loire Meygal.